



**Bericht**  
**über das**  
**Geschäftsjahr**  
**2016**

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](mailto:info@bauverein-dn.de)  
**Homepage:** [www.bauverein-dn.de](http://www.bauverein-dn.de)

## Aufsichtsrat

Paul Larue, Bürgermeister - **Vorsitzender** -  
Friedhelm Sinzig, Buchhalter - **stellv. Vorsitzender - bis 17.05.2016**  
Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge  
Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt  
Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R.  
Anke Merkens, Architektin - **stellv. Vorsitzende - ab 08.07.2016**  
Theodoros M. Papadopoulos, Student der  
Rechtswissenschaften  
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.  
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.  
Jörg Schmitz, Immobilienkaufmann **ab 17.05.2016**

## 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 § 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 79,5 % 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), 5 Auszubildende und 25 geringfügig Beschäftigte (13 Obleute und 12 Aushilfen) tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2016 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

### 2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 % zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 % bis 2,9 %). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 % liegen.

	In Prozentpunkten		
	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%	+1,4%
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%	+0,7%
Konsumausgaben des Staates	+0,5%	+0,7%	+0,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,1%	+0,0%
Bauinvestitionen	+0,0%	+0,3%	+0,2%

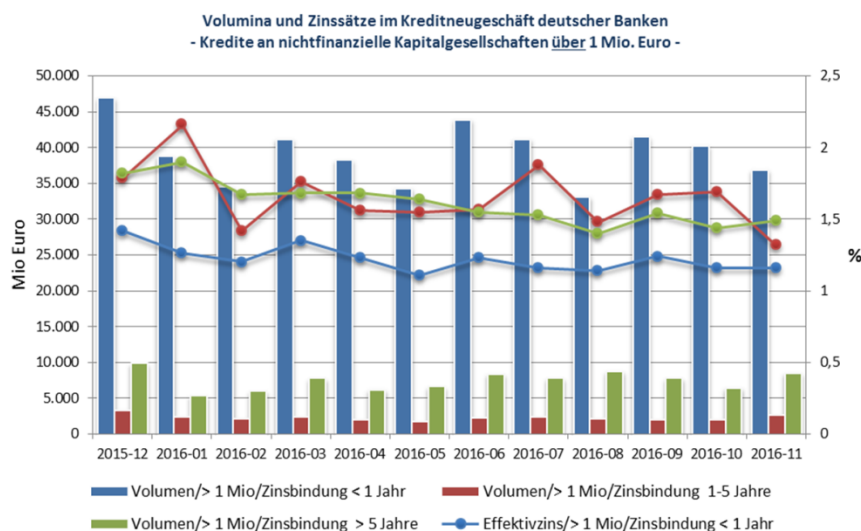
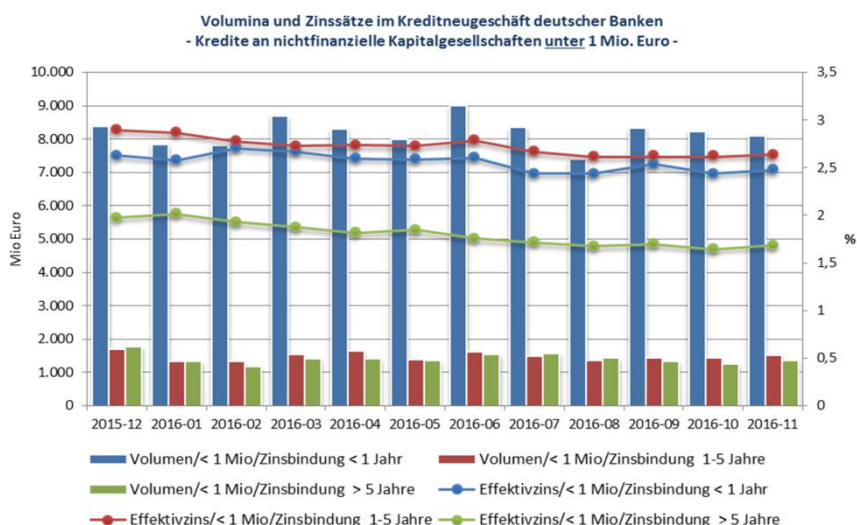
### 2.1 Arbeitsmarkt

Im Dezember 2016 waren 2.568.000 Arbeitslose (- 113.000 gegenüber Dezember 2015) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2016: 5,8% (Dezember 2015: 6,1%). Im November 2016 gab es 43.763.000 Erwerbstätige (November 2015: 43.442.000).

## 2.2 Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut 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 2015 und November 2016 sanken von 2,0 % auf 1,7 %.



Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit sank der Zinssatz von 1,8 % auf 1,5 %.

## 2.3 Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,0 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

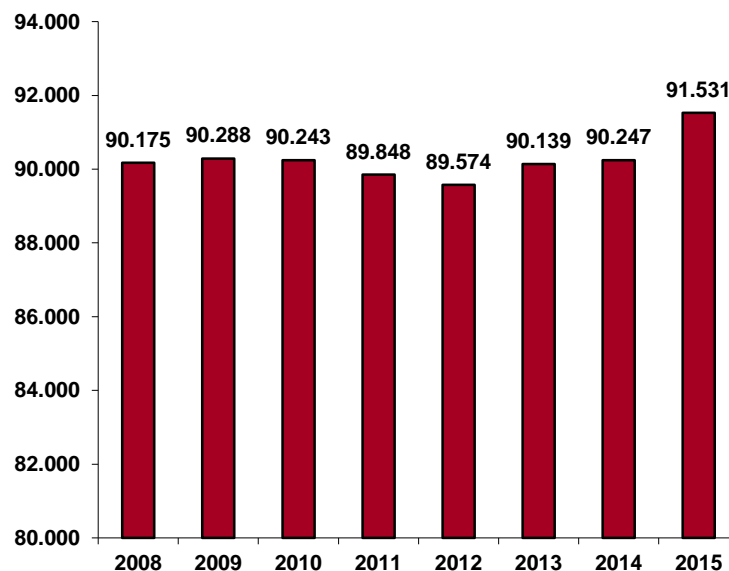
Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt.

## 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 2015 91.531 Einwohner.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ergibt sich aus dem nachfolgenden Diagramm:



Der Ausländeranteil beträgt 15.414 Einwohner; das sind 16,5 %.

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 8,2 % ist gegenüber dem Vorjahr (7,8 %) gestiegen. Die Fluktuationsrate ist mit 10,0 % gegenüber dem Vorjahr (9,3 %) gestiegen.

Die im Geschäftsjahr 2016 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 15,62 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 13,54 €/m<sup>2</sup> verringert. Verantwortlich dafür ist die Aktivierung umfassender Wohnungssanierungen. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um die Erneuerung von Gasetagen- und Zentralheizungen, PVC-Böden und die Anlegung eines Feuerwehrrstellplatzes.

#### **5. Geschäftsergebnis**

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 735 T€ (Vorjahr: 226 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 215 T€ gerechnet.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 beträgt 734.557,92 €. Sitzungsgemäß erfolgt die Einstellung in Andere Gewinnrücklagen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2016 in Höhe von 367.200,00 €. Es ist beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der Satzung, eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4,0 % auf das Grundkapital vorzunehmen und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von 358.154,67 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

#### **6. Geschäftstätigkeit**

##### **6.1 Grundstückserwerb**

###### **a) Heinrich-Dauer-Straße 4**

Mit Kauvertrag vom 01.06.2016 wurde das unbebaute Grundstück Heinrich-Dauer-Straße 4, Flur 7, Flurstücke 1383 und 1385 mit der Größe von 790 m<sup>2</sup> erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen 153.212,79 €. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 20.06.2016.

###### **b) Rütger-von-Scheven-Straße 27**

Mit Kaufvertrag vom 07.06.2016 wurde das mit 40 Garagen bebaute Grundstück Rütger-von-Scheven-Straße 27, Flur 24, Flurstück 495 mit der Größe von 1.419 m<sup>2</sup> erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen 313.150,94 €. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 25.07.2016.

###### **c) Rütger-von-Scheven-Straße 31**

Das an das Grundstück Rütger-von-Scheven-Straße 27 angrenzende mit einem Einfamilienhaus und 3 Garagen bebaute Grundstück Rütger-von-Scheven-Straße 31, Flur 24, Flurstücke 478, 579, 586, 591, 592, 593, 680, 681, 682 und 683 mit der Größe von 1.429 m<sup>2</sup> wurde mit Kauvertrag vom 07.06.2016 erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen 296.902,78 €. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 08.08.2016.

##### **6.2 Neubautätigkeit**

Im Geschäftsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen durchgeführt.

##### **6.3 Modernisierung und Instandsetzung**

###### **a) Modernisierung**

In verschiedenen Wohnungen wurden zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit umfassende Wohnungssanierungen durchgeführt. Grundsätzlich war die Feststellung zu treffen, dass eine Vermietbarkeit von Wohnungen einfachen Standards kaum noch gewährleistet ist.

###### **b) Instandhaltung**

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2016 insgesamt 1.185 T€ (Vorjahr: 1.362 T€) aufgewendet. Das sind 13,54 €/m<sup>2</sup>/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 15,62 €/m<sup>2</sup>/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

## 6.4 Um- und Ausbaumaßnahmen

### a) Pestalozzistr. 2 – 4

Am 20.04.2015 wurde mit dem Um- und Ausbau der Pestalozzistr. 2 – 4 mit zwei Häusern und insgesamt 16 Wohnungen, begonnen. Die Wohnungen wurden am 01.03.2016 bzw. 01.04.2016 bezogen. Die Häuser wurden energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Es wurden Aufzüge eingebaut und die Häuser aufgestockt. Daraus resultierten zwei Penthouse-Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse. Die Plankosten betragen 1.891 T€. Die Maßnahme wurde mit 2.027 T€ schlussgerechnet. Binnen weniger Wochen waren alle Wohnungen für einen Mietpreis von 6,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,25 €/m<sup>2</sup> (Penthouse-Wohnungen) vermietet.



Fertigstellung der Pestalozzistr. 2 – 4

### b) Pestalozzistr. 10 – 12

Am 30.11.2015 wurde mit der Um- und Ausbaumaßnahme Pestalozzistr. 10 – 12 begonnen. Dabei handelt es sich um zwei Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen. Die Häuser Pestalozzistr. 10 – 12 sind baugleich mit denen der Pestalozzistr. 2 – 4 und wurden in gleicher Weise saniert und aufgestockt. Die Plankosten betragen 2.099 T€. Die Maßnahme wurde mit 2.143 T€ schlussgerechnet. Alle Wohnungen sind zum 01.11.2016 für einen Mietpreis von 6,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,25 €/m<sup>2</sup> (Penthouse-Wohnungen) vermietet worden.



Fertigstellung der Pestalozzistr. 10 – 12

### c) 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 Mitte 2017 verzögert.



## **6.5 Planung und Vorbereitung**

### **6.5.1 Grundstücksankäufe**

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

### **6.5.2 Neubau**

Es ist geplant, die Grundstücke Heinrich-Dauer-Straße 4, Rütger-von-Scheven-Straße 27 und Rütger-von-Scheven-Straße 31 in naher Zukunft zu bebauen.

### **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.

Ein Bestellobligo bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des aktuellen Berichtes nicht.

In der Vorplanung ist der Umbau der Wohnanlage Pestalozzistr. 1 – 9. Die im Jahre 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 April 2017 mit den Arbeiten zu beginnen.

## **7. Wohnungsbewirtschaftung**

### **Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand**

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2016 insgesamt 144.391 m<sup>2</sup>. Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m<sup>2</sup> enthalten. Gegenüber dem Jahr 2015 erhöhte sich die Gesamtgrundstücksfläche um 2.848 m<sup>2</sup>.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2016 204 Mehrfamilienhäuser und 13 Einfamilienhäuser, zusammen 217 Häuser mit insgesamt 1.397 Mietwohnungen, 237 Garagen, 36 Einstellplätzen, 125 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 87.539 m<sup>2</sup>.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 382 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen entfallen 366 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 16 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 28 T€.

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

<b>Kennzahlenübersicht</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1. Bestandszahlen</b>						
<b>Bewirtschafteter Bestand</b>						
Wohneinheiten	Anzahl	<b>1.397</b>	1.392	1.390	1.390	1.385
Gewerbeeinheiten	Anzahl	<b>1</b>	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	<b>237</b>	204	204	214	214
Einstellplätze	Anzahl	<b>36</b>	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	<b>125</b>	124	106	106	106
Wohnfläche/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	<b>87.539</b>	87.209	87.044	87.037	86.737
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	<b>62,66</b>	62,61	62,58	62,57	62,58
<b>2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m <sup>2</sup>	<b>4,73</b>	4,57	4,48	4,42	4,41
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten pro Monat	€/m <sup>2</sup>	<b>2,04</b>	2,03	1,97	2,02	2,01
Wohnungswechsel	Anzahl	<b>139</b>	130	102	114	145
Fluktuationsrate	%	<b>10,0</b>	9,3	7,3	8,2	10,5
Neuvermietung						
angeschriebene Bewerber	Anzahl	<b>437</b>	431	335	319	671
Davon						
interessierte Bewerber	Anzahl	<b>281</b>	287	188	201	260
Absagen	Anzahl	<b>62</b>	39	44	39	61
nicht gemeldet	Anzahl	<b>94</b>	105	103	79	350
Wohnungsleerstände	Anzahl	<b>114</b>	109	93	70	40
Davon						
modernisierungsbedingt	Anzahl	<b>100</b>	92	78	57	20
sonstige	Anzahl	<b>14</b>	17	15	13	20

## **8. Treuhandverwaltung**

Die Dürener Bauverein AG verwaltet gemäß Treuhandvertrag vom 01.08.1990 ab 01.01.1991 in eigenem Namen auf Rechnung der Stadt Düren zum 31.12.2016 115 Häuser mit 275 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 20 Garagen und 11 Stellplätze auf einer Wohn-/Nutzfläche von 16.697 m<sup>2</sup>.

## **9. Geschäftsbesorgung**

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Dürener Bauverein AG aktuell, gemäß Vertrag vom 29.10.2015 mit Wirkung zum 01.01.2016 und einer Laufzeit von 5 Jahren, die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG.

Es handelt sich zum 31.12.2016 um 256 Häuser mit 1.210 Wohnungen, 6 gewerblichen Einheiten, 122 Stellplätzen, 165 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.077 m<sup>2</sup>.

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

## **1. Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.023 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 3.542 T€ und Abschreibungen von 1.083 T€ um 2.459 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 1.435 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 88,8 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital sank von 41,5 % auf 40,7 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 725 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Saldo um 230 T€. Die Gründe dafür liegen in der Kreditaufnahme zur Realisierung der Um- und Ausbaumaßnahme der Pestalozzistr. 10 – 12. Die Rückstellungen erhöhten sich um 68 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 63,2 % der Bilanzsumme.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 35,3 % in 2015 auf 36,2 % in 2016 erhöht.

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	735	226
Abschreibungen Anlagevermögen	1.083	1.029
Zunahme des kurzfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	-65	-61
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) des langfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	-2	4
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Fremdmittel	-66	164
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der langfristigen Fremdmittel	0	-5
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der Rückstellungen	68	-42
	<b>1.753</b>	<b>1.315</b>
<b>2. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.542	-2.905
	<b>-3.542</b>	<b>-2.905</b>
<b>3. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Ausschüttungen an Gesellschafter	-9	-18
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.380	3.052
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-2.084	-3.150
	<b>287</b>	<b>-116</b>
<b>Summe 1. bis 3.</b>	<b>-1.502</b>	<b>-1.706</b>
<b>4. Finanzmittelfonds 1. Januar</b>		
Zahlungswirksame Veränderung	3.624	5.330
<b>Finanzmittelfonds 31. Dezember</b>	<b>-1.502</b>	<b>-1.706</b>
	<b>2.122</b>	<b>3.624</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Kassenbestand	2	1
Guthaben bei Kreditinstituten	2.120	3.623
	<b>2.122</b>	<b>3.624</b>

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 1.510 T€ auf 1.151 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.

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds	2.122	3.624	-1.502
Kurzfristige Forderung, sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	482	396	86
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie Ausschüttungsvorschlag (-)	-1.453	-1.359	-94
<b>Netto-Geldvermögen</b>	<b>1.151</b>	<b>2.661</b>	<b>-1.510</b>
Vorräte	1.934	1.955	-21
Erhaltene Anzahlungen (auf Vorräte) (-)	-2.227	-2.205	-22
<b>Netto-Umlaufvermögen</b>	<b>858</b>	<b>2.411</b>	<b>-1.553</b>

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit gegeben.

Zum Bilanzstichtag bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 281 T€.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2017 gegeben.

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	36.182	88,9	33.724	85,0	2.458
Umlaufvermögen	4.532	11,1	5.967	15,0	-1.435
Rechnungsab- grenzungsposten	10	0,0	10	0,0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>40.724</b>	<b>100,0</b>	<b>39.701</b>	<b>100,0</b>	<b>1.023</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	14.732	36,2	14.007	35,3	725
Rückstellungen	239	0,6	171	0,4	68
Verbindlichkeiten	25.753	63,2	25.523	64,3	230
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>40.724</b>	<b>100,0</b>	<b>39.701</b>	<b>100,0</b>	<b>1.023</b>

## Verbindlichkeiten

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 88.351,24 €	
Stand 01.01.2016:	23.407,70 €
Tilgungen 2016:	3.411,79 €
Sondertilgung 2016:	<u>19.995,91 €</u>
Stand 31.12.2016:	<u>0,00 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2,0 %  
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 152.191,14 €	
Stand 01.01.2016:	61.363,73 €
Tilgungen 2016:	3.851,55 €
Sondertilgung 2016:	<u>57.512,18 €</u>
Stand 31.12.2016:	<u>0,00 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2,0 %  
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

## 2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2016 beträgt 735 T€ (Vorjahr: 226 T€).

Die Erhöhung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 509 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch die erstmalige Aktivierung umfassender Wohnungsanierungen und die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 197 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der Fertigstellung der Pestalozzistraße und vorgenommenen Mieterhöhungen um rd. 181 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung erhöhten sich um rd. 77 T€ aufgrund der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um rd. 63 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich aufgrund des neuen Vertrages mit der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG, um rd. 88 T€.

Der Personalaufwand verringerte sich um rd. 25 T€. Ursächlich dafür waren 2 längerfristig kranke Mitarbeiter.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 56 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 66 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung verminderte sich um 10 T€.

Die Zinserträge sind infolge der Auszahlung der langfristig bei der Aareal Bank angelegten Festgelder um 71 T€ in 2016 gestiegen. Die Erhöhung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 6 T€ resultiert aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 486 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 641 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:

<b>1.1 Jahresabschlusszahlen</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bilanzsumme	T€	<b>40.724</b>	39.701	39.473	40.094	41.055
Sachanlagevermögen	T€	<b>36.180</b>	33.713	31.832	31.611	31.892
Sachanlagenintensität	%	<b>88,8</b>	84,9	80,6	78,8	77,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	<b>3.542</b>	2.901	1.201	647	364
Eigenkapital (langfristig)	T€	<b>14.723</b>	13.998	13.781	13.379	12.764
Fremdkapital (langfristig)	T€	<b>22.321</b>	22.139	23.005	23.900	24.625
Fremdmittelquote	%	<b>54,8</b>	55,8	58,3	59,6	60,0
Umsatzerlöse	T€	<b>7.839</b>	7.455	7.415	7.331	7.124
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	<b>735</b>	226	411	625	936
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	<b>1.753</b>	1.315	1.467	1.503	1.428
Tilgung	T€	<b>2.084</b>	3.149	1.057	1.072	691
davon planmäßig	T€	<b>765</b>	722	738	712	691
Ausschüttung	T€	<b>9</b>	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m <sup>2</sup>	<b>409,34</b>	385,22	363,30	361,95	365,31
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	<b>254,98</b>	253,86	264,29	274,60	283,90
<b>1.2 Kennzahlen zur Rentabilität</b>						
Eigenkapitalrentabilität	%	<b>5,0</b>	1,6	3,0	5,0	7,8

<b>1.3 Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Sollmieten	T€	<b>4.967</b>	4.786	4.678	4.615	4.593
Erlösschmälerungen	T€	<b>382</b>	331	298	195	183
in Relation zur Sollmiete	%	<b>7,7</b>	6,9	6,4	4,2	4,0
Instandhaltungskosten*	T€	<b>1.185</b>	1.362	1.266	1.126	1.106
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	<b>13,54</b>	15,62	14,54	12,94	12,75
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	<b>0</b>	0	0	0	36
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	<b>28</b>	17	24	24	29
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	<b>802</b>	1.034	927	879	672
Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€	<b>1.075</b>	1.019	980	928	908
	T€	<b>1.068</b>	1.019	973	928	908
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	<b>565</b>	603	634	663	692

## 2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

## D. Voraussichtliche Entwicklung

Für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 wird auch weiterhin mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2017 wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2016 soll dieser um ca. 1,8 % auf 7.977 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 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 eingereichten Klage angefochten. Gegen die stattgegebene Klage wurde in 2016 beim Oberlandesgericht Köln Berufung eingereicht. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes war noch kein Urteil ergangen. Die hieraus entstehenden Kosten haben einen negativen Einfluss auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens.

Ebenfalls wurden sämtliche im Rahmen der Hauptversammlung vom 24.08.2016 für das Jahr 2015 gefassten Beschlüsse durch eine aus dem Kreis der Aktionäre beim Landgericht Köln eingereichten Klage angefochten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist noch kein Urteil ergangen.

### **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, mit den Grundstückskäufen Heinrich-Dauer-Str. 4 und Rütger-von-Scheven-Straße 27 + 31 für die Zukunft gesteckt. Auf diesen Grundstücken sollen mittelfristig Neubauten entstehen.

## II. Angaben nach § 312 AktG

Über die rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde ein separater Bericht erstellt. Dieser Bericht enthält für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 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 31.03.2017

Der Vorstand:

Dagmar Runge

---

Robert Kindgen

---

Paul Zündorf

---



Grüngürtel 31  
52351 Düren

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2016**

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

# 1. Bilanz zum 31.12.2016

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2.780,00	10.183,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.519.871,30		33.594.552,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	313.150,94		0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	153.212,79		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.291,00		118.514,00
Bauvorbereitungskosten	<u>97.006,33</u>	36.179.532,36	318,55
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>36.182.312,36</u>	<u>33.723.568,22</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.933.938,77	1.954.741,52
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	21.925,68		18.716,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	120.696,21		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00		54,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.910,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>322.101,16</u>	475.687,05	369.183,37
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.122.419,80	3.624.392,92
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		3.778,00	730,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.095,45	9.370,20
<b>Bilanzsumme</b>		<u>40.724.231,43</u>	<u>39.700.756,26</u>
treuhänderisch gehaltenes Vermögen		982.098,92 €	954.914,91 €

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		230.081,35	230.081,35
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	281.210,53		281.210,53
Bauerneuerungsrücklage	322.113,89		322.113,89
Andere Gewinnrücklagen	<u>13.531.654,88</u>	14.134.979,30	13.060.523,21
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	734.557,92		226.234,92
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<u>-367.200,00</u>	367.357,92	-113.100,00
Eigenkapital insgesamt		14.732.418,57	14.007.063,90
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	<u>239.465,38</u>	239.465,38	170.606,86
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.771.509,41		19.735.711,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.166.822,03		3.117.871,13
Erhaltene Anzahlungen	2.227.165,51		2.204.765,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.909,91		70.625,42
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		117.474,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.338,71		275.977,04
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	355.227,21		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>374,70</u>	25.752.347,48	660,14
<b>Bilanzsumme</b>		<u>40.724.231,43</u>	<u>39.700.756,26</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.644.154,55		6.446.764,23
aus Betreuungstätigkeit	1.096.387,14		1.008.123,93
aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.174,20	7.838.715,89	0,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-20.802,75	13.142,48
Andere aktivierte Eigenleistungen		89.588,58	16.970,44
Sonstige betriebliche Erträge		144.487,68	181.814,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.499.068,87	3.692.610,81
<b>Rohergebnis</b>		4.552.920,53	3.974.204,56
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.232.636,08		1.188.998,09
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	290.978,11	1.523.614,19	359.830,74
davon für Altersversorgung: 52.206,57 €			(54.022,78)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.082.796,57	1.028.900,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		755.535,45	610.675,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		115.806,76	44.963,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		565.302,98	603.902,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.123,36	-0,28
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		735.354,74	226.860,64
Sonstige Steuern		796,82	625,72
<b>Jahresüberschuss</b>		734.557,92	226.234,92
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		367.200,00	113.100,00
<b>Bilanzgewinn</b>		367.357,92	113.134,92

# 3. Anhang

## des Jahresabschlusses 2016

### A. Allgemeine Angaben

Die Dürener Bauverein AG hat ihren Sitz in Düren und ist eingetragen im Handelsregister Düren unter Nr. HRB 61 am 10. Dezember 1902.

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde unter Beachtung der Bestimmungen der Satzung nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien - Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) geändert.
3. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht 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 2016 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 fertiggestellten 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 2,0 %. 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 2,0 % 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 2,0 % linear abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 10 Garagen im Rahmen der Um- und Ausbauarbeiten der Objekte Pestalozzistraße abgebrochen. Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung der Buchwerte in Höhe von 7.250,47 €.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden entsprechend der Lebensdauer der Gegenstände zwischen 7,0 % und 50,0 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in 2008 und 2009 in einen Sammelposten eingestellt, der mit 20,0 % abgeschrieben wurde. Ab 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter zu 100,0 % 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 982.098,92 €.

## **Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden u. a. Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, abgegrenzt; sie werden planmäßig mit 10,0 % 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.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2016	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2016	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der kumulierten Zugängen	Abschreibungen in Zusammenhang mit... Abgängen	Umbuchungen +/-	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	93.477,74	0,00	0,00	0,00	0,00	93.477,74	83.294,74	7.403,00	0,00	0,00	0,00	90.697,74	2.780,00	10.183,00
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.715.086,20	2.966.169,22	24.189,32	0,00	0,00	64.657.066,10	28.120.533,53	1.040.850,59	0,00	24.189,32	0,00	29.137.194,80	35.519.871,30	33.594.552,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	313.150,94	0,00	0,00	0,00	313.150,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	313.150,94	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	153.212,79	0,00	0,00	0,00	153.212,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.212,79	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.522,81	12.319,98	3.527,75	0,00	0,00	370.315,04	243.008,81	34.542,98	0,00	3.527,75	0,00	274.024,04	96.291,00	118.514,00
Bauvorbereitungskosten	318,55	96.687,78	0,00	0,00	0,00	97.006,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.006,33	318,55
<b>Sachanlagen</b>	<b>62.076.927,56</b>	<b>3.541.540,71</b>	<b>27.717,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.590.751,20</b>	<b>28.363.542,34</b>	<b>1.075.393,57</b>	<b>0,00</b>	<b>27.717,07</b>	<b>0,00</b>	<b>29.411.218,84</b>	<b>36.179.532,36</b>	<b>33.713.385,22</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>62.170.405,30</b>	<b>3.541.540,71</b>	<b>27.717,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.684.228,94</b>	<b>28.446.837,08</b>	<b>1.082.796,57</b>	<b>0,00</b>	<b>27.717,07</b>	<b>0,00</b>	<b>29.501.916,58</b>	<b>36.182.312,36</b>	<b>33.723.568,22</b>

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.933.938,77 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen Stadt Düren werden ab dem Geschäftsjahr 2016 als Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit der Darstellung bilanziert. Beträge und Vorjahresbeträge dieser Bilanzpositionen sowie der Sonstigen Vermögensgegenstände, der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und der Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit sind deshalb insoweit nicht miteinander vergleichbar.

4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.  
In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" ist ein Betrag in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 54.097,00 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

5. 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	21.925,68	0,00	(797,22)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	120.696,21	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00	0,00	(0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.910,00	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>322.101,16</u>	<u>0,00</u>	<u>(0,00)</u>
Gesamtbetrag	<u>475.687,05</u>	<u>0,00</u>	<u>(797,22)</u>

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

#### 7. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Jahres 2015	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	281.210,53 €	0,00 €	0,00 €	281.210,53 €
Bauerneuerungsrücklage	322.113,89 €	0,00 €	0,00 €	322.113,89 €
Andere Gewinnrücklagen	13.060.523,21 €	103.931,67 €	367.200,00 €	13.531.654,88 €

In der Hauptversammlung vom 24.08.2016 für das Jahr 2015 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2015 wie folgt zu verteilen:

a) Ausschüttung an die Aktionäre:	9.203,25 €
b) Zuweisung in Andere Gewinnrücklagen:	103.931,67 €

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

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

für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Beratungs- Veröffentlichungs- und Aufbewahrungskosten	93 T€
für Prozesskosten	80 T€
für Urlaubsreste	49 T€

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

11. In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist ein Betrag in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 217.395,92 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

12. In den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ist ein Betrag in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 117.474,85 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

13. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist kein Betrag (Vorjahr: 0 T€) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

14. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 211.236,77 € (Vorjahr: 0,00 €) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und in Höhe von 143.990,44 € (Vorjahr: 0,00 €) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.

15. 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		
		Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.771.509,41 (19.735.711,69)	743.275,37 (631.003,55)	2.775.288,37 (2.491.901,61)	16.252.945,67 (16.612.806,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.166.822,03 (3.117.871,13)	96.732,00 (99.812,33)	419.878,57 (431.580,85)	2.650.211,46 (2.586.477,95)
Erhaltene Anzahlungen	2.227.165,51 (2.204.765,23)	2.227.165,51 (2.204.765,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.909,91 (70.625,42)	78.909,91 (70.625,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (117.474,85)	0,00 (117.474,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.338,71 (275.977,04)	152.338,71 (275.977,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	355.227,21 (0,00)	150.196,38 (0,00)	25.299,49 (0,00)	179.731,34 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	374,70 (660,14)	374,70 (660,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>25.752.347,48</u> <u>(25.523.085,50)</u>	<u>3.448.992,58</u> <u>(3.400.318,56)</u>	<u>3.220.466,43</u> <u>(2.923.482,46)</u>	<u>19.082.888,47</u> <u>(19.199.284,48)</u>

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 23.149.568,21 € durch Grundpfandrechte und Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 19.644.747,70 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 126.761,71 € durch Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 3.166.822,03 €, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 211.236,77 € durch Grundpfandrechte gesichert.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 76.246,42 € und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 105.567,87 € ergeben.
2. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 40 T€ (Vorjahr: 18 T€) periodenfremde Erträge.
3. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 237 T€ (Vorjahr: 237 T€) enthalten.
4. Der Personalaufwand enthält 0 T€ (Vorjahr 28 T€) periodenfremde Aufwendungen.
5. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten keine (Vorjahr: 0 T€) periodenfremde Aufwendungen.
6. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet keine (Vorjahr 0 T€) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
7. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 1 T€ (Vorjahr 1 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
8. 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 Ziff. 27 HGB.
2. Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziff. 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 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>geringfügig Beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	13,50	1,00	0,00
Technische Mitarbeiter	6,00	2,00	0,00
Obleute	0,00	0,00	12,75
Aushilfen	0,00	0,00	12,50
<u>Nachrichtlich</u> 5 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. 757 T€.
6. Gesamtbezüge:
  - a) des Vorstandes 190.479,48 €
  - b) des Aufsichtsrates 10.685,00 €
7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
8. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes bzw. Aufsichtsrates eingegangen.

9. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 21.000,00 € und für Sonstige Leistungen 6.600,00 €.
10. Geschäfte mit nahe stehenden Personen (§ 285 Nr. 21 HGB) zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.
11. Die Stadt Düren hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass sie an unserer Gesellschaft mit mehr als 25,0 % beteiligt ist. Darüber hinaus hat sie auch mitgeteilt, dass sie gemäß § 20 Abs. 4 AktG mit mehr als 50 % an unserer Gesellschaft beteiligt ist. Im Bundesanzeiger wurde zuletzt am 28.08.2015 diese Mitteilung mit folgendem Inhalt veröffentlicht:

**„Dürener Bauverein Aktiengesellschaft  
Düren  
Bekanntmachung gemäß § 20 Abs. 6 AktG**

Die Stadt Düren hat der Gesellschaft folgende Mitteilung nach § 20 Abs. 1 AktG und § 20 Abs. 4 AktG gemacht:

*„Unter Bezugnahme auf die von der Stadt Düren in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach gemachten entsprechenden Meldungen teilen wir Ihnen angesichts der im Rahmen von Anfechtungsklagen erhobenen Behauptungen, zu angeblich unterlassenen Mitteilungen nach § 20 AktG, aus Gründen äußerster Vorsorge gemäß § 20 Abs. 1 AktG mit, dass der Stadt Düren mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft unmittelbar gehört. Weiter teilen wir Ihnen gemäß § 20 Abs. 4 AktG mit, dass der Stadt Düren auch mehr als die Hälfte der Aktien Ihrer Gesellschaft unmittelbar gehören.“*

Düren, 26. August 2015

**Dürener Bauverein Aktiengesellschaft  
Der Vorstand“**

12. Die Gesellschaft ist ab dem Geschäftsjahr 2010 erstmals in den von der Stadt Düren aufgestellten Gesamtabschluss eingebunden. Im Amtsblatt der Stadt Düren (7. Jahrgang – Nr. 22 vom 25. August 2016) erfolgte die öffentliche Bekanntmachung, dass der Gesamtabschluss zum 31. Dezember 2010 bei der Stadt Düren öffentlich eingesehen werden kann. Außerdem ist der Bericht auf der Internetseite der Stadt Düren unter [www.dueren.de](http://www.dueren.de) abrufbar.

13. Mitglieder des Vorstandes

Dagmar Runge, hauptamtlich	<b>- Vorsitzende -</b>
Robert Kindgen, Rechtsanwalt	<b>- stellv. Vorsitzender -</b>
Paul Zündorf, Technischer Beigeordneter	

14. Mitglieder des Aufsichtsrates

Paul Larue, Bürgermeister	<b>- Vorsitzender -</b>
Friedhelm Sinzig, Buchhalter	<b>- stellv. Vorsitzender - bis 17.05.2016</b>
Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge	
Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt	
Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R.	
Anke Merkens, Architektin	<b>- stellv. Vorsitzende - ab 08.07.2016</b>
Theodoros M. Papadopoulos, Student der Rechtswissenschaften	
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.	
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.	
Jörg Schmitz, Immobilienkaufmann	<b>ab 17.05.2016</b>

## E. Weitere Angaben

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 88.351,24 €	
Stand 01.01.2016:	23.407,70 €
Tilgungen 2016:	3.411,79 €
Sondertilgung 2016:	<u>19.995,91 €</u>
Stand 31.12.2016:	<u>0,00 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2,0 %  
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 152.191,14 €	
Stand 01.01.2016:	61.363,73 €
Tilgungen 2016:	3.851,55 €
Sondertilgung 2016:	<u>57.512,18 €</u>
Stand 31.12.2016:	<u>0,00 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2,0 %  
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns zum 31.12.2016 von 367.357,92 € wie folgt vorzunehmen:

a) Der an die Aktionäre auszuschüttende Betrag von 4,0 % Dividende auf ein Grundkapital von 230.081,35 €	9.203,25 €
b) Die in Andere Gewinnrücklagen einzustellenden Beträge	<u>358.154,67 €</u>
	<u>367.357,92 €</u>

Düren, den 31.03.2017

Der Vorstand:

Dagmar Runge

---

Robert Kindgen

---

Paul Zündorf

---