

DÜRENER
BAUVEREIN AG



Bericht
über das
Geschäftsjahr
2017

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) 3909740
E-Mail: info@bauverein-dn.de
Homepage: www.bauverein-dn.de

Aufsichtsrat

Paul Larue, Bürgermeister - **Vorsitzender** -
Anke Merkens, Architektin - **stellv. Vorsitzende** -
Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge
Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt
Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R. **bis 06.05.2017**
Axel Lingens, Personalratsvorsitzender **ab 07.05.2017**
Theodoros M. Papadopoulos, Student der
Rechtswissenschaften
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.
Jörg Schmitz, Immobilienkaufmann, B.A. Real Estate

Vorstand

Dagmar Runge, hauptamtlich - **Vorsitzende** -
Robert Kindgen, Rechtsanwalt - **stellv. Vorsitzender** -
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 9 weitere Aktionäre an der Gesellschaft beteiligt.

Die Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind 13 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft), 5 technische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 3 Auszubildende und 16 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2017 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich voraussichtlich etwas abschwächen, gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2017 um 2,2 % und dürfte im nächsten Jahr um 2,1 % zulegen.

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise, aufgrund höherer Nachfrage, inzwischen recht kräftig.

	In Prozentpunkten		
	2016	2017	2018
Bruttoinlandsprodukt	+1,9%	+2,2%	+2,1%
Private Konsumausgaben	+1,0%	+1,0%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,7%	+0,3%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,1%	+0,1%	+0,3%
Bauinvestitionen	+0,3%	+0,4%	+0,3%

2.1 Arbeitsmarkt

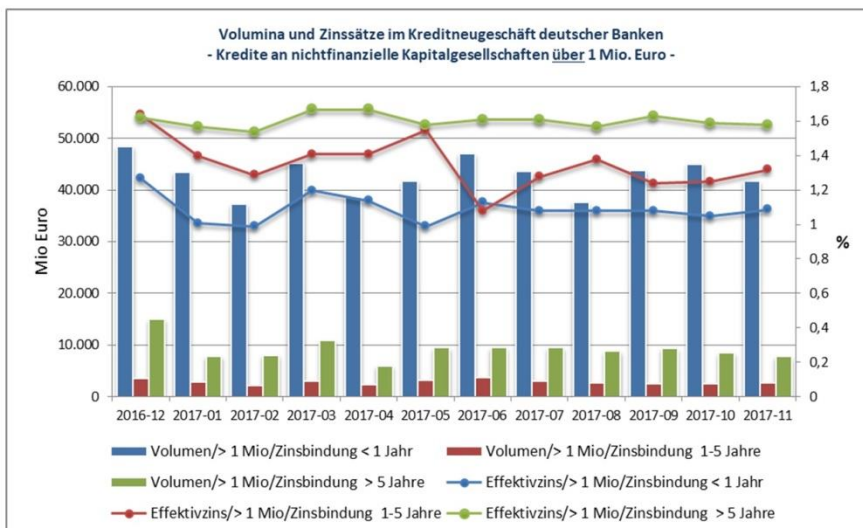
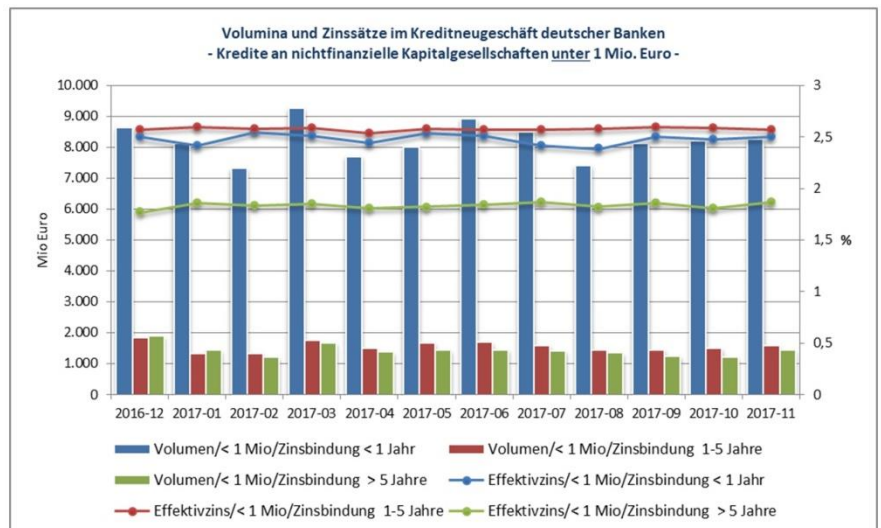
Im Dezember 2017 waren 2.385.000 Arbeitslose (- 183.000 gegenüber Dezember 2016) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2017: 5,3% (Dezember 2016: 5,8%). Im November 2017 gab es 44.664.000 Erwerbstätige (November 2016: 43.763.000).

2.2 Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:

Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Dezember 2016 und November 2017 stiegen von 1,77 % auf 1,87 %.



Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit sank der Zinssatz von 1,62 % auf 1,58 %.

2.3 Immobilienmarkt

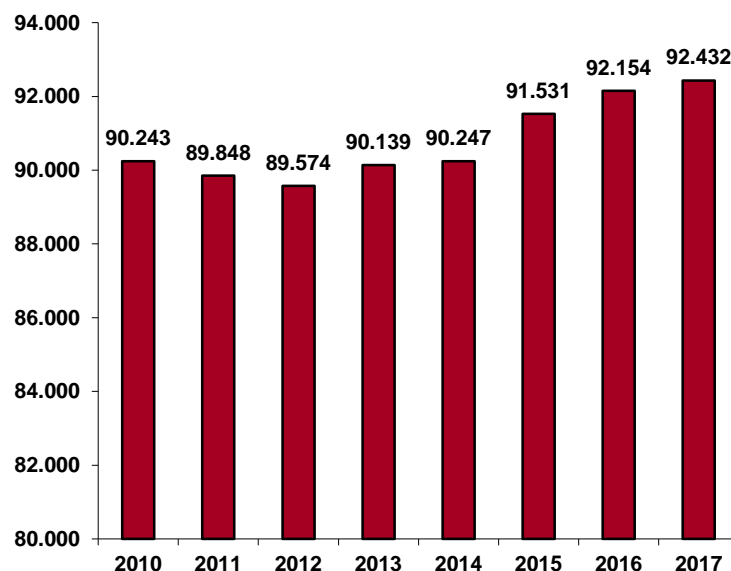
Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen sowohl Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer als auch Genehmigungen für die Änderung bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.

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 2017 92.432 Einwohner.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ergibt sich aus dem nachfolgenden Diagramm:



Der Ausländeranteil beträgt 16.486 Einwohner; das sind 17,9 %.

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 im Neubau und Bestand ist das im Vergleich zu den Oberzentren Köln und Aachen geringe Mietpreinsniveau in der Stadt Düren.

Abschließend ist festzustellen, dass die Steigerungen der Betriebskosten das Wohnen auch in Düren teurer 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 7,3 % ist gegenüber dem Vorjahr (8,2 %) gesunken. Die Fluktuationsrate blieb mit 10,0 % gegenüber dem Vorjahr (10,0 %) unverändert.

Die im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 13,54 €/m² im Vorjahr auf 17,88 €/m² erhöht. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um Dachsanierungen, die Erneuerung von Gasetagen- und Zentralheizungen, die Erneuerung von Bodenbelägen und den Ankauf der Netzebene 4 von dem bisherigen Eigentümer Telecolumbus, die nunmehr von der Telekom weiter genutzt wird.

5. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 802 T€ (Vorjahr: 735 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 486 T€ gerechnet.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 beträgt 801.987,52 €. Satzungsgemäß erfolgt die Einstellung in Andere Gewinnrücklagen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2017 in Höhe von 400.900,00 €. 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 391.884,27 € in Andere Gewinnrücklagen einzustellen. Zu den Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

6. Geschäftstätigkeit

6.1 Grundstückserwerb

Im Geschäftsjahr wurden keine Grundstücke erworben.

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 ist 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 2017 insgesamt 1.565 T€ (Vorjahr: 1.185 T€) aufgewendet. Das sind 17,88 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 13,54 €/m²/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

6.4 Um- und Ausbaumaßnahmen

a) Pestalozzistr. 1 - 9

Am 22.03.2017 wurde mit dem Um- und Ausbau der Pestalozzistr. 1 - 9 mit fünf Häusern und insgesamt 40 Wohnungen begonnen. Die Häuser wurden energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Es wurden Aufzüge eingebaut und die Häuser aufgestockt. Daraus resultieren fünf Penthouse-Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse. Die Plankosten betragen 5.855 T€. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Juli 2018 geplant.



Baufortschritt der Pestalozzistr. 1 - 9

b) Freiheitsstr. 15 und 17

Im Rahmen der bereits begonnenen Bauausführung wurde entschieden, die vorhandenen Holzbalkenkonstruktionen sowie die Dächer zu erneuern. Diese Entscheidung bewirkte eine Unterbrechung der Bauarbeiten, da der statische Eingriff die Einholung einer Baugenehmigung erforderlich machte. In diesem Zusammenhang musste auch eine denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Die Umbauarbeiten werden voraussichtlich Ende April 2018 beendet werden können.

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

Im Herbst 2018 wird mit der Bebauung des Grundstückes Heinrich-Dauer-Straße 4 begonnen. Dort wird ein modernes, kubisches Mehrfamilienhaus in Klinkerbauweise mit insgesamt 8 Wohnungen entstehen. Des Weiteren ist geplant, die Grundstücke Rütger-von-Scheven-Straße 27 + 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.

Das Bestellobligo für die vergebenen Bauaufträge der Um- und Ausbaumaßnahme Pestalozzistr. 1-9, Freiheitsstr. 15 und 17 und der Dachsanierung Tivolistr. 104 in Höhe von insgesamt 1.842 T€ ist aufgrund der Aufnahme von Hypothekendarlehen sowie durch Eigenkapital gedeckt.

In der Vorplanung ist der Umbau der Häuser Pestalozzistr. 17 und 19. In den beiden Häusern mit insgesamt 10 Wohnungen ist zum einen eine energetische Sanierung geplant und zum anderen die Ausstattung dem heutigen Standard anzupassen. Es ist vorgesehen, zeitnah mit den Arbeiten zu beginnen.

7. Wohnungsbewirtschaftung

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2017 insgesamt 144.391 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m² enthalten.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2017 204 Mehrfamilienhäuser und 13 Einfamilienhäuser, zusammen 217 Häuser mit insgesamt 1.397 Mietwohnungen, 237 Garagen, 36 Einstellplätzen, 126 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 87.524 m².

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 341 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen entfallen 324 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 17 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 28 T€.

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

Kennzahlenübersicht		2017	2016	2015	2014	2013
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.397	1.397	1.392	1.390	1.390
Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	237	237	204	204	214
Einstellplätze	Anzahl	36	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	126	125	124	106	106
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	87.524	87.539	87.209	87.044	87.037
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,61	62,66	62,61	62,58	62,57
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m ²	4,82	4,73	4,57	4,48	4,42
Durchschnittliche umlage- fähige Betriebskosten pro Monat	€/m ²	2,06	2,04	2,03	1,97	2,02
Wohnungswechsel	Anzahl	139	139	130	102	114
Fluktuationsrate	%	10,0	10,0	9,3	7,3	8,2
Neuvermietung angeschriebene Bewerber	Anzahl	2.649	437	431	335	319
Davon interessierte Bewerber	Anzahl	272	281	287	188	201
Absagen	Anzahl	141	62	39	44	39
nicht gemeldet	Anzahl	334	94	105	103	79
Wohnungsleerstände	Anzahl	102	114	109	93	70
Davon modernisierungsbedingt	Anzahl	88	100	92	78	57
sonstige	Anzahl	14	14	17	15	13

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 31.12.2017 115 Häuser mit 284 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 17 Garagen und 20 Stellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 17.227 m².

9. Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Dürener Bauverein AG die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG. Am 29.10.2015 wurde mit Wirkung zum 01.01.2016 ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

Es handelt sich zum 31.12.2017 um 256 Häuser mit 1.204 Wohnungen, 6 gewerblichen Einheiten, 122 Stellplätzen, 153 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.102 m².

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 608 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 3.704 T€ und Abschreibungen von 1.146 T€ um 2.558 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 1.950 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 93,7 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital sank von 40,7 % auf 40,1 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 793 T€. Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Saldo um 296 T€, dabei konnten vor allem langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 862 T€ planmäßig getilgt werden. Die Rückstellungen erhöhten sich um 111 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 61,6 % der Bilanzsumme. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 36,2 % in 2016 auf 37,6 % in 2017 erhöht.

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

	2017 T€	2016 T€
1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	802	735
Abschreibungen Anlagevermögen	1.146	1.083
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) des kurzfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	214	-65
Zunahme des langfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	-36	-2
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Fremdmittel	243	-66
Zunahme der langfristigen Fremdmittel	170	0
Zunahme der Rückstellungen	111	68
	2.650	1.753
2. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.704	-3.542
	-3.704	-3.542
3. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausschüttungen an Gesellschafter	-9	-9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	154	2.380
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-862	-2.084
	-717	287
Summe 1. bis 3.	-1.771	-1.502
4. Finanzmittelfonds 1. Januar		
Zahlungswirksame Veränderung	2.122	3.624
Finanzmittelfonds 31. Dezember	-1.771	-1.502
	351	2.122
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Kassenbestand	2	2
Guthaben bei Kreditinstituten	349	2.120
	351	2.122

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 2.331 T€ auf - 1.180 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.

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds	351	2.122	-1.771
Kurzfristige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	212	482	-270
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie Ausschüttungsvorschlag (-)	-1.743	-1.453	-290
Netto-Geldvermögen	-1.180	1.151	-2.331
Vorräte	1.991	1.934	57
Erhaltene Anzahlungen (auf Vorräte) (-)	-2.297	-2.227	-70
Netto-Umlaufvermögen	-1.486	858	-2.344

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gegeben.

Zum Bilanzstichtag bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 76 T€.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2018 gegeben.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	38.740	93,7	36.182	88,9	2.558
Umlaufvermögen	2.542	6,2	4.532	11,1	-1.990
Rechnungsabgrenzungsposten	50	0,1	10	0,0	40
Gesamtvermögen	41.332	100,0	40.724	100,0	608
Passiva					
Eigenkapital	15.525	37,6	14.732	36,2	793
Rückstellungen	350	0,8	239	0,6	111
Verbindlichkeiten	25.457	61,6	25.753	63,2	-296
Gesamtvermögen	41.332	100,0	40.724	100,0	608

2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2017 beträgt 802 T€ (Vorjahr: 735 T€).

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 67 T€ gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 117 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der Fertigstellung der Pestalozzistraße 2 - 12 und vorgenommenen Mieterhöhungen um 99 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung erhöhten sich um 9 T€ aufgrund der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen verringerten sich hier um 15 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit verringerten sich insbesondere aufgrund geringerer Bautätigkeit der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG um 37 T€.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 107 T€. Ursächlich dafür waren die Einstellung von zwei Vollzeitangestellten und die Übernahme von drei Auszubildenden.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 66 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 70 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung verminderte sich um 4 T€.

Zinserträge aufgrund langfristig angelegter Festgelder konnten nicht mehr erwirtschaftet werden und sind um 116 T€ gesunken. Das Finanzamt Düren hat für zu viel gezahlte Umsatzsteuer 2004 – 2013 Zinsen in Höhe von 64 T€ erstattet. Somit ist es insgesamt zu einer Senkung der Zinserträge in Höhe von 52 T€ gekommen. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 51 T€ resultieren aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 590 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 790 T€ erwartet.

3. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet. Insgesamt schätzt der Vorstand die Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein.

C. Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Vorstand hat aufgrund des **Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG)** ein Risikomanagement eingerichtet. In verschiedenen Beobachtungsbereichen und Beobachtungsfeldern werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern können. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklungen unterrichtet. Eine Kennziffernübersicht wurde erstellt, die auszugsweise nachstehend veröffentlicht wird:

1.1 Jahresabschlusszahlen		2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	T€	41.332	40.724	39.701	39.473	40.094
Sachanlagevermögen	T€	38.727	36.180	33.713	31.832	31.611
Sachanlagenintensität	%	93,7	88,8	84,9	80,6	78,8
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.689	3.542	2.901	1.201	647
Eigenkapital (langfristig)	T€	15.516	14.723	13.998	13.781	13.379
Fremdkapital (langfristig)	T€	21.775	22.321	22.139	23.005	23.900
Fremdkapitalquote	%	62,4	63,8	64,7	65,1	66,6
Umsatzerlöse	T€	8.038	7.839	7.455	7.415	7.331
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	802	735	226	411	625
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	2.650	1.753	1.315	1.467	1.503
Tilgung	T€	862	2.084	3.149	1.057	1.072
davon planmäßig	T€	862	765	722	738	712
Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	439,31	409,34	385,22	363,30	361,95
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	246,86	254,98	253,86	264,29	274,60
1.2 Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	5,5	5,0	1,6	3,0	5,0

		2017	2016	2015	2014	2013
1.3 Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	5.066	4.967	4.786	4.678	4.615
Erlösschmälerungen	T€	341	382	331	298	195
in Relation zur Sollmiete	%	6,7	7,7	6,9	6,4	4,2
Instandhaltungskosten*	T€	1.565	1.185	1.362	1.266	1.126
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	17,88	13,54	15,62	14,54	12,94
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	0	0	0	0	0
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	28	28	17	24	24
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	648	802	1.034	927	879
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.142	1.075	1.019	980	928
(davon planmäßig)	T€	1.142	1.068	1.019	973	928
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	442	565	603	634	663

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

D. Voraussichtliche Entwicklung

Für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 wird auch weiterhin mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2018 wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2017 soll dieser um ca. 1,2 % auf 8.137 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. 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 Neubauvorhaben muss hierauf ausgerichtet sein.

Mit unserer Positionierung in Bezug auf Mietangebote mit gutem Ausstattungsstandard erreichen wir ein adäquates Mieterklientel, das auch die Kaufkraft in der Stadt Düren stärkt.

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, die mit Datum vom 16.11.2017 zurückgewiesen wurde. Gleichzeitig wurde die Revision nicht zugelassen. Hiergegen wurde beim Bundesgerichtshof eine Nichtzulassungsbeschwerde eingereicht, über die zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes noch nicht entschieden wurde.

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 dem Neubau auf dem Grundstück Heinrich-Dauer-Str. 4 und den Grundstücken Rütger-von-Scheven-Straße 27 + 31, auf denen mittelfristig Neubauten entstehen, gesetzt.

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 2017 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 2017 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 31.03.2018

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Paul Zündorf



Grüngürtel 31
52351 Düren

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2017**

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

1. Bilanz zum 31.12.2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		12.948,00	2.780,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.136.560,30		35.519.871,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	313.150,94		313.150,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	153.212,79		153.212,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.226,00		96.291,00
Bauvorbereitungskosten	35.448,06	38.726.598,09	97.006,33
Anlagevermögen insgesamt		38.739.546,09	36.182.312,36
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.990.549,39	1.933.938,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.675,71		21.925,68
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.228,39		120.696,21
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.594,30		54,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		10.910,00
Sonstige Vermögensgegenstände	5.364,50	201.862,90	322.101,16
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		350.604,79	2.122.419,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.272,00	3.778,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		46.383,43	6.095,45
Bilanzsumme		41.332.218,60	40.724.231,43

treuhänderisch gehaltenes Vermögen

1.128.518,43 €

982.098,92 €

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	14.290.709,55	14.894.033,97	13.531.654,88
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	801.987,52		734.557,92
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-400.900,00	401.087,52	-367.200,00
Eigenkapital insgesamt		15.525.202,84	14.732.418,57
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	44.969,00		
Sonstige Rückstellungen	304.610,53	349.579,53	239.465,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.021.381,36		19.771.509,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.215.457,21		3.166.822,03
Erhaltene Anzahlungen	2.297.069,51		2.227.165,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.577,75		78.909,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	596.426,41		152.338,71
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	213.169,73		355.227,21
Sonstige Verbindlichkeiten	41.354,26	25.457.436,23	374,70
davon aus Steuern 27.105,74 € (Vorjahr: 0,00 €)			
davon im Rahmen			
der sozialen Sicherheit 4.341,17 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Bilanzsumme		41.332.218,60	40.724.231,43

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.760.683,97		6.644.154,55
aus Betreuungstätigkeit	1.059.718,22		1.096.387,14
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>217.970,07</u>	8.038.372,26	98.174,20
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		56.610,62	-20.802,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		153.802,70	89.588,58
Sonstige betriebliche Erträge		159.429,81	144.487,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.921.288,97</u>	<u>3.499.068,87</u>
Rohergebnis		4.486.926,42	4.552.920,53
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.316.534,94		1.232.636,08
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>314.448,05</u>	1.630.982,99	290.978,11
davon für Altersversorgung: 58.292,75 €			(52.206,57)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen		1.146.453,28	1.082.796,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		476.759,64	755.535,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64.180,93	115.806,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		442.574,40	565.302,98
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51.092,12	6.123,36
Ergebnis nach Steuern		<u>803.244,92</u>	<u>735.354,74</u>
Sonstige Steuern		<u>1.257,40</u>	<u>796,82</u>
Jahresüberschuss		801.987,52	734.557,92
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		400.900,00	367.200,00
Bilanzgewinn		<u><u>401.087,52</u></u>	<u><u>367.357,92</u></u>

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2017

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.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für eigene Architektenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf Basis der Vollkosten bewertet.

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 verringerte 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 Wohnbauten wurden planmäßig mit 2,0 % 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 7,7 % und 50,0 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden 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 wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Einzelwertberichtigungen wurden vorgenommen. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

Die liquiden Mittel wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen setzt sich wie folgt zusammen: Bankguthaben und Kassenbestand aus Betreuungstätigkeit des Städtischen Hausbesitzes in Höhe von 1.124.952,43 € sowie Bankguthaben in Form von Kautionssparbüchern zu Gunsten Dritter in Höhe von 3.566,00 €.

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.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2017	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2017	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Zugängen	der kumulierten Zusammenhang mit... Abgängen	Abschreibungen in Umbuchungen +/-	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	93.477,74	14.769,00	469,62	0,00	0,00	107.777,12	90.697,74	4.601,00	0,00	469,62	0,00	94.829,12	12.948,00	2.780,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	64.657.066,10	3.631.676,88	0,00	95.986,74	0,00	68.384.729,72	29.137.194,80	1.110.974,62	0,00	0,00	0,00	30.248.169,42	38.136.560,30	35.519.871,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	313.150,94	0,00	0,00	0,00	0,00	313.150,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	313.150,94	313.150,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	153.212,79	0,00	0,00	0,00	0,00	153.212,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.212,79	153.212,79
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	370.315,04	22.812,66	23.761,86	0,00	0,00	369.365,84	274.024,04	30.877,66	0,00	23.761,86	0,00	281.139,84	88.226,00	96.291,00
Bauvorbereitungskosten	97.006,33	34.428,47	0,00	-95.986,74	0,00	35.448,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.448,06	97.006,33
Sachanlagen	65.590.751,20	3.688.918,01	23.761,86	0,00	0,00	69.255.907,35	29.411.218,84	1.141.852,28	0,00	23.761,86	0,00	30.529.309,26	38.726.598,09	36.179.532,36
Anlagevermögen insgesamt	65.684.228,94	3.703.687,01	24.231,48	0,00	0,00	69.363.684,47	29.501.916,58	1.146.453,28	0,00	24.231,48	0,00	30.624.138,38	38.739.546,09	36.182.312,36

2. 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	12.675,71	833,75	(21.925,68)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.228,39	0,00	(120.696,21)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.594,30	0,00	(54,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	(10.910,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.364,50</u>	<u>0,00</u>	<u>(322.101,16)</u>
Gesamtbetrag	<u>201.862,90</u>	<u>833,75</u>	<u>(475.687,05)</u>

3. 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.

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Jahres 2016	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	281.210,53 €	0,00 €	0,00 €	281.210,53 €
Bauerneuerungs- rücklage	322.113,89 €	0,00 €	0,00 €	322.113,89 €
Andere Gewinn- rücklagen	13.531.654,88 €	358.154,67 €	400.900,00 €	14.290.709,55 €

In der Hauptversammlung vom 30.08.2017 für das Jahr 2016 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2016 wie folgt zu verteilen:

a) Ausschüttung an die Aktionäre:	9.203,25 €
b) Zuweisung in Andere Gewinnrücklagen:	358.154,67 €

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

für unterlassene Instandhaltung 1. - 3. Monat	151 T€
für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Beratungs- Veröffentlichungs- und Aufbewahrungskosten	94 T€
für Urlaubsreste	39 T€

6. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 205.030,83 € (Vorjahr: 211.236,77 €) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, in Höhe von 0,00 € Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr: 143.990,44 €) und in Höhe von 8.138,90 € (Vorjahr: 0,00 €) Sonstige Verbindlichkeiten.

7. 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 (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.021.381,36 (19.771.509,41)	738.215,54 (743.275,37)	2.768.449,23 (2.775.288,37)	15.514.716,59 (16.252.945,67)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.215.457,21 (3.166.822,03)	110.471,81 (96.732,00)	478.197,89 (419.878,57)	2.626.787,51 (2.650.211,46)
Erhaltene Anzahlungen	2.297.069,51 (2.227.165,51)	2.297.069,51 (2.227.165,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.577,75 (78.909,91)	72.577,75 (78.909,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	596.426,41 (152.338,71)	426.310,26 (152.338,71)	61.860,40 (0,00)	108.255,75 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	213.169,73 (355.227,21)	14.392,01 (150.196,38)	25.492,21 25299,49	173.285,51 179731,34
Sonstige Verbindlichkeiten	41.354,26 (374,70)	41.354,26 (374,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>25.457.436,23</u> <u>(25.752.347,48)</u>	<u>3.700.391,14</u> <u>(3.448.992,58)</u>	<u>3.333.999,73</u> <u>(3.220.466,43)</u>	<u>18.423.045,36</u> <u>(19.082.888,47)</u>

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 22.441.869,40 € durch Grundpfandrechte und Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 18.970.132,69 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 51.248,67 € durch Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 3.215.457,21 €, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 205.030,83 € durch Grundpfandrechte gesichert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 69 T€ (Vorjahr: 40 T€) periodenfremde Erträge.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 235 T€ (Vorjahr: 237 T€) enthalten.
3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 1 T€ (Vorjahr: 1 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belasten in voller Höhe das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

D. Sonstige Angaben

1. Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziff. 3 a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

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

2. Die Zahl der 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<u>Beschäftigte</u>	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>geringfügig</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	13,00	0,50	0,00
Technische Mitarbeiter	5,00	2,00	0,00
Obleute	0,00	0,00	6,00
Aushilfen	0,00	0,00	15,25
<u>Nachrichtlich</u>			
3 Auszubildende			

3. 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.
4. Gesamtbezüge
 - a) des Vorstandes 183.185,76 €
 - b) des Aufsichtsrates 10.504,00 €
5. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 21.000,00 € und für Sonstige Leistungen 8.340,00 €.

6. 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“**

7. 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 abrufbar.

8. Mitglieder des Vorstandes

Dagmar Runge, hauptamtlich
Robert Kindgen, Rechtsanwalt
Paul Zündorf, Technischer Beigeordneter

**- Vorsitzende -
- stellv. Vorsitzender -**

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Paul Larue, Bürgermeister
Anke Merkens, Architektin
Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge
Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt
Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R.
Axel Lingens, Personalratsvorsitzender
Theodoros M. Papadopoulos, Student der
Rechtswissenschaften
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.
Jörg Schmitz, Immobilienkaufmann, B.A. Real Estate

**- Vorsitzender -
- stellv. Vorsitzender -
bis 06.05.2017
ab 07.05.2017**

E. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns zum 31.12.2017 von 401.087,52 € 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>391.884,27 €</u>
	<u>401.087,52 €</u>

Düren, den 31.03.2018

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Paul Zündorf
