



Bericht über das Geschäftsjahr 2018

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
Axel Lingens, Personalratsvorsitzender
Theodoros M. Papadopoulos, **bis 12.07.2018**
Student der Rechtswissenschaften
Wolfgang Spelthahn, Landrat **ab 29.08.2018**
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.
Jörg Haeck, Immobilienkaufmann, B.A. Real Estate

Vorstand

Dagmar Runge, hauptamtlich - **Vorsitzende** -
Robert Kindgen, Rechtsanwalt - **stellv. Vorsitzender** -
Paul Zündorf, Beamter i.R.

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.

Wesentliche Anteilseigner sind die Stadt Düren mit 170.311,32 € (74,02 %) und die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH mit 57.571,47 € (25,02 %) am gezeichneten Gesamtkapital in Höhe von 230.081,35 €. Darüber hinaus sind 8 weitere Aktionäre an der Gesellschaft beteiligt.

Die Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind 14 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft), 8 technische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 3 Auszubildende und 14 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2018 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren. Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

	In Prozentpunkten			
	2017	2018	2019	2020
Bruttoinlandsprodukt	+2,2%	+1,7%	+1,4%	+1,1%
Private Konsumausgaben	+0,9 %	+0,8%	+1,0%	+0,8%
Konsumausgaben des Staates	+0,3%	+0,2%	+0,4%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,3%	+0,2%	+0,3%
Bauinvestitionen	+0,3%	+0,3%	+0,3%	+0,3%

Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

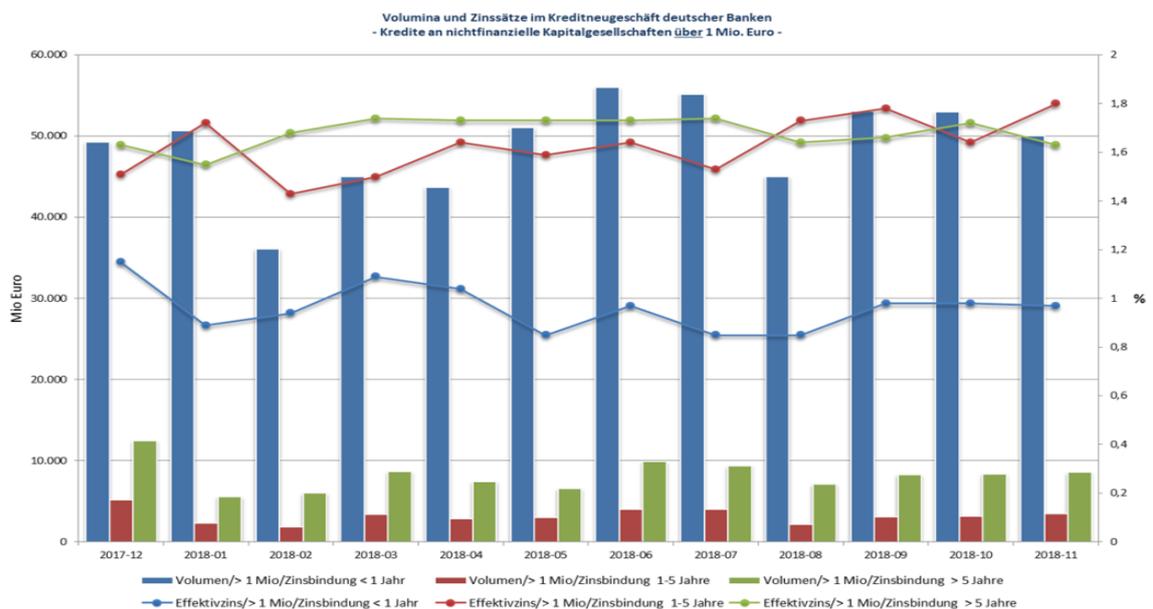
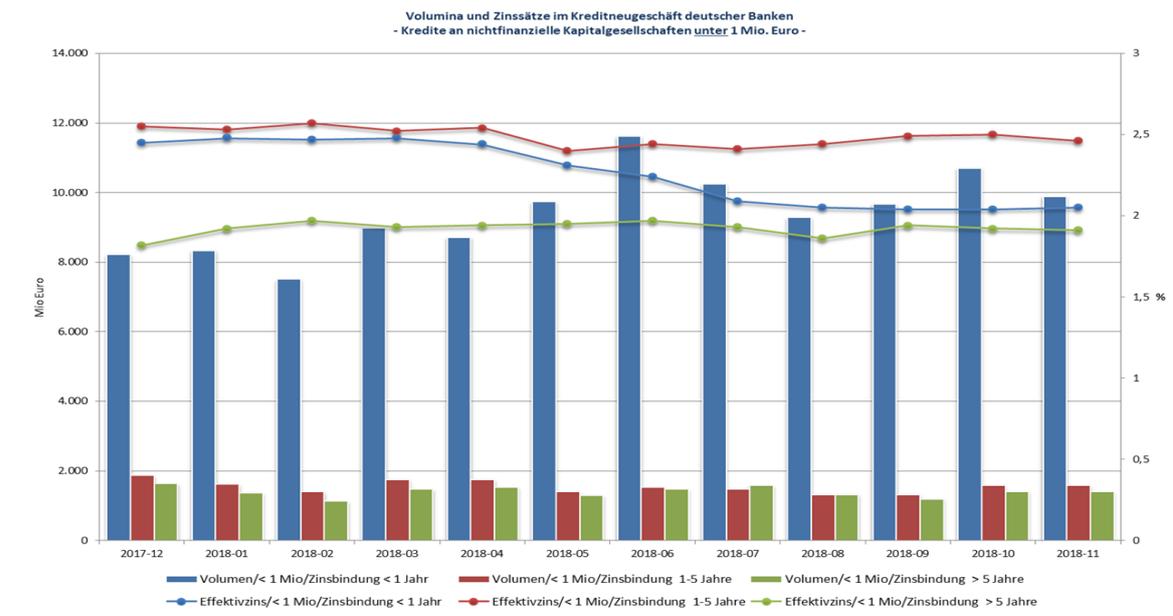
2.1 Arbeitsmarkt

Im Dezember 2018 waren 2.210.000 Arbeitslose (- 175.000 gegenüber Dezember 2017) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2018 4,9% (Dezember 2017: 5,3%). Im November 2018 gab es 45.116.000 Erwerbstätige (November 2017: 44.664.000).

2.2 Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

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



2.3 Immobilienmarkt

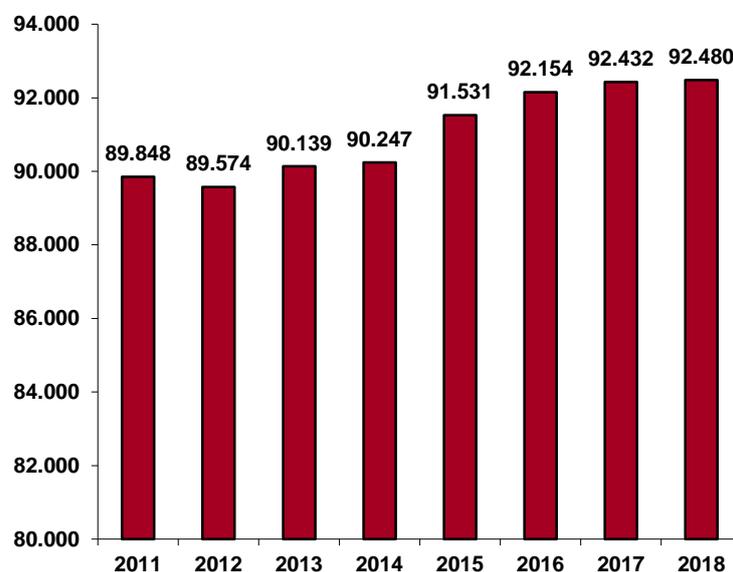
Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer wie auch Genehmigungen für die Änderung bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude.

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 2018 92.480 Einwohner.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ergibt sich aus dem nachfolgenden Diagramm:



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 Mietpreisniveau in der Stadt Düren.

Abschließend ist festzustellen, dass unter anderem 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 4,9 % ist gegenüber dem Vorjahr (7,3 %) gesunken. Die Fluktuationsrate stieg von 10,0 % im Vorjahr auf 12,1 %.

Die im Geschäftsjahr 2018 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 17,88 €/m² im Vorjahr auf 18,46 €/m² erhöht. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

5. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 628 T€ (Vorjahr: 802 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 590 T€ gerechnet.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 beträgt 628.121.73 €. Sitzungsgemäß erfolgt die Einstellung in Andere Gewinnrücklagen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2018 in Höhe von 314.000,00 €. Es wird vorgeschlagen, in Übereinstimmung mit der Satzung, eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4,0 % auf das Grundkapital vorzunehmen und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von 304.918,48 € in Andere Gewinnrücklagen einzustellen. Zu den Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

6. Geschäftstätigkeit

6.1 Grundstückserwerb

Mit Kaufvertrag vom 07.06.2018 wurde von der Stadt Düren das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Scharnhorststraße 148, Flur 7, Flurstück 996/4 mit der Größe von 225 m² erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen 59.644,09 €. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 19.06.2018.

Des Weiteren wurde mit Kaufvertrag vom 16.03.2019 das unbebaute Grundstück Brückenstraße, Flur 5, Flurstück 1094, 1096, 1097, 1098, 1099 sowie einem 5/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 1100 mit der Größe von 2.711 m² erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen ca. 175 T€. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt am 01.05.2019.

6.2 Neubautätigkeit

Am 05.11.2018 wurde mit der Bebauung des Grundstückes Heinrich-Dauer-Straße 4 begonnen. Dort wird ein modernes, kubisches Mehrfamilienhaus in Klinkerbauweise mit insgesamt 8 Wohnungen entstehen. Die Plankosten betragen 2.353 T€. Der Neubau wird voraussichtlich Ende 2019 fertiggestellt.

6.3 Modernisierung und Instandsetzung

a) Modernisierung

In verschiedenen Wohnungen wurden zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit umfassende Wohnungsanierungen 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 2018 insgesamt 1.621 T€ (Vorjahr: 1.565 T€) aufgewendet. Das sind 18,46 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 17,88 €/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. In der Zeit vom 01.04.2018 bis 01.09.2018 wurden alle 40 Wohnungen für einen Mietpreis von 7,00 €/m² bzw. 7,75 €/m² (Staffelgeschoss) vermietet und bezogen. Die Plankosten betragen 5.855 T€. Die Maßnahme wurde mit 5.428 T€ schlussgerechnet.



Fertigstellung 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. Nachdem alle baurechtlichen Genehmigungen vorlagen, konnte mit der Fortsetzung der Arbeiten begonnen werden. Die Einfamilienhäuser wurden zum 01.07.2018 bezugsfertig und konnten zu einem Mietpreis von 5,50 €/m² vermietet werden. Die mit 168 T€ geplante Maßnahme Freiheitsstraße 15 wurde mit 198 T€ schlussgerechnet. Die mit 168 T€ geplante Maßnahme Freiheitsstraße 17 wurde mit 194 T€ schlussgerechnet.

c) Pestalozzistr. 17 + 19

Am 02.07.2018 wurde mit dem Um- und Ausbau der Pestalozzistr. 17 + 19 begonnen. Die Häuser wurden energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Die Plankosten betragen 908 T€. Im Frühjahr 2019 wird die Maßnahme voraussichtlich fertiggestellt.

d) Scharnhorststr. 148

Am 20.08.2018 wurde mit dem Um- und Ausbau der Scharnhorststr.148 begonnen. Das Haus wurde energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Die Plankosten betragen 195 T€. Die Maßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2019 fertiggestellt.

6.5 Planung und Vorbereitung

6.5.1 Grundstücksankäufe

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

6.5.2 Neubau

Es ist geplant, die Grundstücke Rütger-von-Scheven-Straße 27 + 31 und das Grundstück Brückenstraße in naher Zukunft zu bebauen. Außerdem ist geplant, ein unbebautes Grundstück im Wege des Erbbaurechts zu erwerben und 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 Neubaumaßnahme Heinrich-Dauer-Str. 4 in Höhe von insgesamt 635 T€ ist aufgrund der Aufnahme von Hypothekendarlehen sowie durch Eigenkapital gedeckt.

7. Wohnungsbewirtschaftung

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2018 insgesamt 144.616 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m² enthalten.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2018 204 Mehrfamilienhäuser und 14 Einfamilienhäuser, zusammen 218 Häuser mit insgesamt 1.403 Mietwohnungen, 236 Garagen, 36 Einstellplätzen, 158 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 87.826 m².

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 295 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen entfallen 261 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 34 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 16 T€.

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

Kennzahlenübersicht		2018	2017	2016	2015	2014
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.403	1.397	1.397	1.392	1.390
Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	236	237	237	204	204
Einstellplätze	Anzahl	36	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	158	126	125	124	106
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	87.826	87.524	87.539	87.209	87.044
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,56	62,61	62,66	62,61	62,58

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m ²	4,82	4,82	4,73	4,57	4,48
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten pro Monat	€/m ²	2,05	2,06	2,04	2,03	1,97
Wohnungswechsel	Anzahl	169	139	139	130	102
Fluktuationsrate	%	12,1	10,0	10,0	9,3	7,3
Neuvermietung angeschriebene Bewerber	Anzahl	3.738	2.649	437	431	335
Davon interessierte Bewerber	Anzahl	336	272	281	287	188
Absagen nicht gemeldet	Anzahl	271	141	62	39	44
	Anzahl	365	334	94	105	103
Wohnungsleerstände	Anzahl	69	102	114	109	93
Davon modernisierungsbedingt	Anzahl	53	88	100	92	78
sonstige	Anzahl	16	14	14	17	15

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 31.12.2018 115 Häuser mit 290 Wohnungen, 2 gewerblichen Einheiten, 17 Garagen und 11 Stellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 17.778 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.

Zum 31.12.2018 werden 256 Häuser mit 1.194 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 138 Stellplätzen, 153 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 78.580 m² verwaltet.

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.018 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 4.127 T€ und Abschreibungen von 1.229 T€ um 2.898 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 120 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 93,9 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital sank von 40,1 % auf 38,8 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 619 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Saldo um 2.399 T€, die Gründe dafür liegen in der Kreditaufnahme zur Realisierung der Um- und Ausbaumaßnahme der Pestalozzistr. 1 - 9. Die Rückstellungen verringerten sich um 180 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 62,4 % der Bilanzsumme. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 37,6 % in 2017 auf 36,4 % in 2018 verringert.

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

Finanzlage

Cash Flow

	2018 T€	2017 T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	628	802
Abschreibungen Anlagevermögen	1.229	1.146
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) des kurzfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	39	214
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) des langfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	3	-36
Zunahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Fremdmittel	301	242
Zunahme der langfristigen Fremdmittel	-36	170
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der Rückstellungen	-180	111
	<hr/>	<hr/>
	1.984	2.649
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.127	-3.704
	<hr/>	<hr/>
	-4.127	-3.704
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausschüttungen an Gesellschafter	-9	-9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	4.842	154
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-2.528	-862
	<hr/>	<hr/>
	2.305	-717
Summe 1. bis 3.	<hr/>	<hr/>
	162	-1.772
Finanzmittelfonds 1. Januar	350	2.122
Zahlungswirksame Veränderung	162	-1.772
Finanzmittelfonds 31. Dezember	<hr/>	<hr/>
	512	350
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Kassenbestand	1	2
Guthaben bei Kreditinstituten	511	348
	<hr/>	<hr/>
	512	350

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 24 T€ auf - 1.204 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.

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Finanzmittelfonds	512	351	161
Kurzfristige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	136	212	-76
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie Ausschüttungsvorschlag (-)	-1.852	-1.743	-109
Netto-Geldvermögen	-1.204	-1.180	-24
Vorräte	2.027	1.991	36
Erhaltene Anzahlungen (auf Vorräte) (-)	-2.393	-2.297	-96
Netto-Umlaufvermögen	-1.570	-1.486	-84

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gegeben.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2019 gegeben.

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	41.638	93,9	38.740	93,7	2.898
Umlaufvermögen	2.662	6,0	2.542	6,2	120
Rechnungsabgrenzungsposten	50	0,1	50	0,1	0
Gesamtvermögen	44.350	100,0	41.332	100,0	3.018
Passiva					
Eigenkapital	16.144	36,4	15.525	37,6	619
Rückstellungen	170	0,4	350	0,8	-180
Verbindlichkeiten	28.034	63,2	25.457	61,6	2.577
RAP	2	0,0	0	0,0	2
Gesamtvermögen	44.350	100,0	41.332	100,0	3.018

2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2018 beträgt 628 T€ (Vorjahr: 802 T€).

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 174 T€ gesunken.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 310 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der Fertigstellung der Pestalozzistraße 1 - 9 und vorgenommenen Mieterhöhungen um 181 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung erhöhten sich um 19 T€ aufgrund der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen verringerten sich hier um 46 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit verringerten sich insbesondere aufgrund geringerer Bautätigkeit der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG um 58 T€.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 18 T€.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 81 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 76 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung erhöhte sich um 5 T€.

Zinserträge aufgrund langfristig angelegter Festgelder konnten nicht mehr erwirtschaftet werden. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 67 T€ resultieren aus Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 344 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 573 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:

		2018	2017	2016	2015	2014
1.1 Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	44.350	41.332	40.724	39.701	39.473
Sachanlagevermögen	T€	41.627	38.727	36.180	33.713	31.832
Sachanlagenintensität	%	93,9	93,7	88,8	84,9	80,6
Investitionen in Sachanlagen	T€	4.123	3.689	3.542	2.901	1.201
Eigenkapital (langfristig)	T€	16.135	15.516	14.723	13.998	13.781
Fremdkapital (langfristig)	T€	23.810	21.775	22.321	22.139	23.005
Fremdkapitalquote	%	63,6	62,4	63,8	64,7	65,1
Umsatzerlöse	T€	8.230	8.038	7.839	7.455	7.415
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	628	802	735	226	411
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	1.984	2.649	1.753	1.315	1.467
Tilgung	T€	2.528	862	2.084	3.149	1.057
davon planmäßig	T€	909	862	765	722	738
Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	467,31	439,31	409,34	385,22	363,30
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	261,87	246,86	254,98	253,86	264,29
1.2 Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	4,31	5,5	5,0	1,6	3,0

		2018	2017	2016	2015	2014
1.3 Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	5.247	5.066	4.967	4.786	4.678
Erlösschmälerungen	T€	295	341	382	331	298
in Relation zur Sollmiete	%	5,6	6,7	7,7	6,9	6,4
Instandhaltungskosten*	T€	1.621	1.565	1.185	1.362	1.266
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	18,46	17,88	13,54	15,62	14,54
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)						
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	16	28	28	17	24
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	785	648	802	1.034	927
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.223	1.142	1.075	1.019	980
(davon planmäßig)	T€	1.223	1.142	1.068	1.019	973
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	470	442	565	603	634

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

D. Voraussichtliche Entwicklung

Für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 wird auch weiterhin mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2019 wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2018 soll dieser um ca. 1,0 % auf 8.465 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 erhöhten Nachfrage auf dem Dürener Wohnungsmarkt gehen wir weiterhin von einer angespannten Vermietungssituation aus. Gerade für Studenten der umliegenden Studentenstädte wie Aachen oder Köln bietet Düren aufgrund der guten Lage und ausgeprägten Infrastruktur eine Alternative zu den hohen Mieten der Großstadt. 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 Instandhaltungs-kontingente 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.

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 2 Aktionäre angefochten. Die Klagen wurden im Laufe des Verfahrens durch die Aktionäre zurückgenommen.

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 datenbankgestützten 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 begonnenen Neubau auf dem Grundstück Heinrich-Dauer-Str. 4, den Grundstücken Rütger-von-Scheven-Straße 27 + 31 und dem unbebauten Grundstück Brückenstraße sowie dem geplanten Erwerb eines unbebauten Grundstückes im Wege des Erbbaurechts in Neu-Morschenich, auf denen mittelfristig Neubauten entstehen sollen, 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 2018 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 2018 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 28.03.2019

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Paul Zündorf



Grüngürtel 31
52351 Düren

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2018**

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

1. Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.397,00	12.948,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.728.791,64		38.136.560,30
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	83.348,12		88.226,00
Anlagen im Bau	348.624,92		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	41.627.128,41	35.448,06
Anlagevermögen insgesamt		41.637.525,41	38.739.546,09
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.027.487,41	1.990.549,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.112,41		12.675,71
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.223,92		76.228,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.078,93		107.594,30
Sonstige Vermögensgegenstände	24.508,32	122.923,58	5.364,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		512.259,94	350.604,79
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.996,00	3.272,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		46.046,61	46.383,43
Bilanzsumme		44.350.238,95	41.332.218,60
treuhänderisch gehaltenes Vermögen		1.244.090,97	1.124.952,43

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		230.081,35	230.081,35
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	281.210,53		281.210,53
Bauerneuerungsrücklage	322.113,89		322.113,89
Andere Gewinnrücklagen	<u>14.996.593,82</u>	15.599.918,24	14.290.709,55
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	628.121,73		801.987,52
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<u>-314.000,00</u>	314.121,73	<u>-400.900,00</u>
Eigenkapital insgesamt		16.144.121,32	15.525.202,84
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		
Sonstige Rückstellungen	<u>169.507,74</u>	169.507,74	349.579,53
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.452.327,91		19.021.381,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.104.985,40		3.215.457,21
Erhaltene Anzahlungen	2.393.368,74		2.297.069,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.927,02		72.577,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	671.728,82		596.426,41
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	262.196,83		213.169,73
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>74.575,17</u>	28.035.109,89	41.354,26
davon aus Steuern 71.504,92 € (Vorjahr: 27.105,74 €)			
davon im Rahmen			
der sozialen Sicherheit 2.611,25 € (Vorjahr: 4.341,17 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.500,00	0,00
Bilanzsumme		<u>44.350.238,95</u>	<u>41.332.218,60</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.071.254,01		6.760.683,97
aus Betreuungstätigkeit	1.001.490,33		1.059.718,22
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>157.703,87</u>	8.230.448,21	217.970,07
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		36.938,02	56.610,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		154.595,03	153.802,70
Sonstige betriebliche Erträge		139.510,38	159.429,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.983.921,04</u>	3.921.288,97
Rohergebnis		4.577.570,60	4.486.926,42
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.333.098,04		1.316.534,94
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>315.445,49</u>	1.648.543,53	314.448,05
davon für Altersversorgung: 60.350,93 €			(58.292,75)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.229.103,74	1.146.453,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		533.636,12	476.759,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25,76	64.180,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		469.650,74	442.574,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>66.866,32</u>	51.092,12
Ergebnis nach Steuern		629.795,91	803.244,92
Sonstige Steuern		<u>1.674,18</u>	1.257,40
Jahresüberschuss		628.121,73	801.987,52
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		314.000,00	400.900,00
Bilanzgewinn		<u>314.121,73</u>	401.087,52

3. Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018 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 2018 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 10,0 % 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 1.240.524,97 € sowie Bankguthaben in Form von Kautionspargbüchern 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-/ Herstellungskosten zum 01.01.18	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.18	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.18	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der kumulierten Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.18	Buchwert am 31.12.18	Buchwert am 31.12.17
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	107.777,12	3.747,75	5.689,03	0,00	0,00	105.835,84	94.829,12	6.298,75	0,00	5.689,03	0,00	95.438,84	10.397,00	12.948,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.384.729,72	3.779.424,61	0,00	0,00	0,00	72.164.154,33	30.248.169,42	1.187.193,27	0,00	0,00	0,00	31.435.362,69	40.728.791,64	38.136.560,30
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 Geschäftsausstattung	369.365,84	30.733,84	35.872,13	0,00	0,00	364.227,55	281.139,84	35.611,72	0,00	35.872,13	0,00	280.879,43	83.348,12	88.226,00
Bauvorbereitungskosten	35.448,06	0,00	0,00	-35.448,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.448,06
Anlagen im Bau	0,00	313.176,86	0,00	35.448,06	0,00	348.624,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348.624,92	0,00
Sachanlagen	69.255.907,35	4.123.335,31	35.872,13	0,00	0,00	73.343.370,53	30.529.309,26	1.222.804,99	0,00	35.872,13	0,00	31.716.242,12	41.627.128,41	38.726.598,09
Anlagevermögen insgesamt	69.363.684,47	4.127.083,06	41.561,16	0,00	0,00	73.449.206,37	30.624.138,38	1.229.103,74	0,00	41.561,16	0,00	31.811.680,96	41.637.525,41	38.739.546,09

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	21.112,41	3.537,73	(12.675,71)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.223,92	0,00	(76.228,39)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.078,93	0,00	(107.594,30)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>24.508,32</u>	<u>0,00</u>	<u>(5.364,50)</u>
Gesamtbetrag	<u>122.923,58</u>	<u>3.537,73</u>	<u>(201.862,90)</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 2017	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
<hr/>				
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	14.290.709,55 €	391.884,27 €	314.000,00 €	14.996.593,82 €

In der Hauptversammlung vom 29.08.2018 für das Jahr 2017 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2017 wie folgt zu verteilen:

- | | |
|---|--------------|
| a) Ausschüttung an die Aktionäre: | 9.203,25 € |
| b) Zuweisung in Andere Gewinnrücklagen: | 391.884,27 € |

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

für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Beratungs- Veröffentlichungs- und Aufbewahrungskosten	98 T€
für Urlaubsreste	43 T€

6. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 198.176,21 € (Vorjahr: 205.030,83 €) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, in Höhe von 0,00 € Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr: 0,00 €) und in Höhe von 64.020,62 € (Vorjahr: 8.138,90 €) 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	21.452.327,91 (19.021.381,36)	825.136,23 (738.215,54)	3.336.937,03 (2.768.449,23)	17.290.254,65 (15.514.716,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.104.985,40 (3.215.457,21)	113.983,46 (110.471,81)	493.460,12 (478.197,89)	2.497.541,82 (2.626.787,51)
Erhaltene Anzahlungen	2.393.368,74 (2.297.069,51)	2.393.368,74 (2.297.069,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.927,02 (72.577,75)	75.927,02 (72.577,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	671.728,82 (596.426,41)	532.158,81 (426.310,26)	61.348,32 (61.860,40)	78.221,69 (108.255,75)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	262.196,83 (213.169,73)	70.324,31 (14.392,01)	25.698,74 (25.492,21)	166.173,78 (173.285,51)
Sonstige Verbindlichkeiten	74.575,17 (41.354,26)	74.575,17 (41.354,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>28.035.109,89</u> <u>(25.457.436,23)</u>	<u>4.085.473,74</u> <u>(3.700.391,14)</u>	<u>3.917.444,21</u> <u>(3.333.999,73)</u>	<u>20.032.191,94</u> <u>(18.423.045,36)</u>

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 24.755.489,52 € durch Grundpfandrechte und Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 21.452.327,91 € durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 3.104.985,40 €, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 198.176,21 € durch Grundpfandrechte gesichert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 33 T€ (Vorjahr: 69 T€) periodenfremde Erträge.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 245 T€ (Vorjahr: 235 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 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<u>Beschäftigte</u>	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>geringfügig</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	12,50	1,00	0,00
Technische Mitarbeiter	5,50	2,00	0,00
Aushilfen	0,00	0,00	15,50
<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 184.042,12 €
 - b) des Aufsichtsrates 13.894,00 €
5. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 21.000,00 € und für Sonstige Leistungen 7.560,00 €.
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. Die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass sie an unserer Gesellschaft mit mehr als 25,0 % beteiligt ist. Im Bundesanzeiger wurde zuletzt am 08.03.2018 diese Mitteilung mit folgendem Inhalt veröffentlicht:

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

Die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH hat der Gesellschaft folgende Mitteilung nach § 20 Abs. 1 AktG gemacht:

„Wir teilen gemäß § 20 Abs. 1 AktG mit, dass uns mehr als der vierte Teil der Aktien der Dürener Bauverein AG gehören.“

Düren, 01. März 2018

**Dürener Bauverein Aktiengesellschaft
Der Vorstand“**

9. Mitglieder des Vorstandes

Dagmar Runge, hauptamtlich
Robert Kindgen, Rechtsanwalt
Paul Zündorf, Beamter i.R.

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

bis 12.07.2018

ab 29.08.2018

E. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns zum 31.12.2018 von 314.121,73 € 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>304.918,48 €</u>
	<u>314.121,73 €</u>

Düren, den 28.03.2019

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Paul Zündorf
