



EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

**Bericht**  
**über das**  
**Geschäftsjahr**  
**2012**



Gegründet am 9. April 1902.

Eingetragen im Handelsregister Düren unter Nr. HRB 61 am 10. Dezember 1902.

**Geschäftsstelle:** 52351 Düren, Grüngürtel 31  
**Telefon-Zentrale:** (02421) 3909-0  
**Telefax:** (02421) 390970  
**E-Mail:** [info@bauverein-dn.de](mailto:info@bauverein-dn.de)  
**Homepage:** [www.bauverein-dn.de](http://www.bauverein-dn.de)

## Aufsichtsrat

Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge - **Vorsitzender** -  
Peter Koschorreck, Diplom-Vermessungsingenieur i. R. - **stellv. Vorsitzender** -  
Paul Larue, Bürgermeister  
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.  
Dieter Harf, Industriefacharbeiter  
Thomas Floßdorf, Studienrat i. E.  
Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge  
Iris Papst, Beamtin  
Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R.

## Vorstand

Dagmar Runge, hauptamtlich - **Vorstandsvorsitzende** -  
Robert Kindgen, Rechtsanwalt - **stellv. Vorstandsvorsitzender** -  
Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel, Technischer Beigeordneter 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 § 289 Abs. 2 HGB

### A. Vorgänge von besonderer Bedeutung

### B. Finanzinstrumente

## III. Angaben nach § 312 AktG

# Jahresabschluss

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**

# I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

## A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

### 1. Angaben zum Unternehmen

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

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

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

Die Gemeinnütziger Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind in der Verwaltung 14 kaufmännische Angestellte (davon 3 Teilzeitkräfte), 5 technische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft) und 2 Auszubildende tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2012 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

### 2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

### Arbeitsmarkt

Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote von 6,8 % aus. So waren im Dezember 2012 2.840.000 Arbeitslose (+ 60.000 gegenüber Dezember 2011) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2012 6,7 % (Dezember 2011 6,6 %). Im November 2012 gab es 41.899.000 Erwerbstätige, was einer Steigerung von 0,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gegen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

## **Kapitalmarkt**

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. So verminderten sich z.B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Dezember 2011 und November 2012 von 3,58 % auf 2,78 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 3,59 % auf 2,71 % zu verzeichnen. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

## **Immobilienmarkt**

Die Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011. Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen, das waren 6,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 €/m<sup>2</sup> (+2,1%), in den alten Bundesländern 5,18 €/m<sup>2</sup> (+1,9%) und in den neuen Bundesländern 4,69 €/m<sup>2</sup> (+2,5%).

## **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 2011 89.848 Einwohner. Die Entwicklung von 2000 bis 2004 war steigend, in 2005 fast unverändert, 2006 ist die Einwohnerzahl erstmals wieder gesunken, wohingegen sie 2007 wieder leicht steigend war. In 2008 ist die Gesamteinwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr dann wieder leicht gesunken. In 2009 stieg sie leicht an, wohingegen sie 2010 und 2011 gesunken ist.

Der Ausländeranteil beträgt 11.025 Einwohner; das sind 12,3 %.

Am 31.12.2009 lag der Gesamtwohnungsbestand bei 41.935 Wohnungen.

Bei Erstellung des Berichtes lagen die Zahlen von 2010, 2011 bzw. 2012 noch nicht vor.

Die Charakterisierung des Wohnungsmarktes als Mietermarkt hat Bestand. Die Angebots- und Nachfragesituation in unserer Region war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Düren fiel mit einer geringen Steigerungsquote recht moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energiekosten, die das Wohnen in Düren weiter verteuerten.

## **4. Geschäftsentwicklung**

Vor diesen wirtschaftlichen Hintergründen ist der Geschäftsverlauf für unser Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufriedenstellend zu kennzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr von 3,99 % ist gegenüber dem Vorjahr (4,90 %) gesunken. Die Fluktuationsrate ist mit 10,47 % gegenüber dem Vorjahr (11,84%) gesunken.

Die im Geschäftsjahr 2012 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 17,89 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 12,75 €/m<sup>2</sup> in 2012 vermindert. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um Wohnungsinstandsetzungen, Schönheitsreparaturen und Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG).

## **5. Geschäftsergebnis**

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresüberschuss von 936 T€ (Vorjahr: 326 T€) erwirtschaftet.

Es ist beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der Satzung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 467.891,90 € eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf das Grundkapital vorzunehmen und einen Betrag in Höhe von 458.688,65 € in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

## **6. Geschäftstätigkeit**

### **a) Neubautätigkeit**

Im Geschäftsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen durchgeführt.

### **b) Modernisierung und Instandsetzung**

#### **Modernisierung**

In verschiedenen Wohnungen wurden zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit eine Heizung eingebaut. Die Kosten hierfür betragen 22 T€. Grundsätzlich war die Feststellung zu treffen, dass eine Vermietbarkeit von Wohnungen ohne Heizung kaum noch gewährleistet ist.

#### **Instandhaltung**

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2012 insgesamt 1.106 T€ (Vorjahr: 1.553 T€) aufgewendet. Das sind rd. 12,75 €/m<sup>2</sup>/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 17,89 €/m<sup>2</sup>/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

### **c) Planung und Vorbereitung**

#### **Grunderwerb**

Mit Kaufvertrag vom 14.12.2012 wurden von der Stadt Düren die Einfamilienhäuser Freiheitsplatz 17, Freiheitsstr. 1 und Scharnhorststr. 136 erworben. Der Kaufpreis betrug insgesamt 150.000,00 €. Der wirtschaftliche Übergang fand zum 01.01.2013 statt. Die Häuser werden in 2013 energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst.

#### **Neubau**

Von Neubaumaßnahmen wird vorerst abgesehen.

### **Um- und Ausbauprogramm der folgenden Jahre**

Die Schwerpunkte der Tätigkeit sollen bei der Bestandspflege und Modernisierung liegen. Es werden Modernisierungskonzepte erstellt mit dem Ziel, eine Verbesserung der Vermietbarkeit durch Änderungen der Wohnungsgrundrisse bzw. Ausstattungsmerkmale zu erreichen. Entscheidungshilfe ist ein datenbankgestütztes Portfoliosystem, welches den Bestand unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten untersucht und auch Basis für mögliche Bereinigungen des Wohnungsbestandes sein soll.

In der Vorplanung ist der Umbau der Wohnanlage Pestalozzistraße 2 - 12. Die im Jahr 1962 errichtete Wohnanlage besteht aus 6 Häusern, 48 Wohnungen und 10 Garagen mit 2.956,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist geplant, die Häuser durch Um- und Ausbau energetisch zu sanieren und die Ausstattung dem heutigen Standard anzupassen. Die Planung sieht eine Aufstockung der Häuser und den Einbau von Aufzügen vor.



Pestalozzistr. 2 - 12 im Jahr 2012

## 7. Wohnungsbewirtschaftung

### Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2012 insgesamt 140.605 m<sup>2</sup>. Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m<sup>2</sup> enthalten. Gegenüber dem Jahr 2011 blieb die Gesamtgrundstücksfläche unverändert.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2012 205 Mehrfamilienhäuser und 6 Einfamilienhäuser, zusammen 211 Häuser mit insgesamt 1.385 Mietwohnungen, 214 Garagen, 36 Einstellplätzen, 106 Stellplätzen und 1 gewerblichen Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 86.737 m<sup>2</sup>.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 183 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen und Gewerbe entfallen 166 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 17 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 29 T€.

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

<b>Kennzahlenübersicht</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1. Bestandszahlen</b>						
<b>Bewirtschafteter Bestand</b>						
Wohneinheiten	Anzahl	<b>1.385</b>	1.385	1.385	1.386	1.392
Gewerbeeinheiten		<b>1</b>	1	1	1	1
Garagen		<b>214</b>	214	214	214	214
Einstellplätze		<b>36</b>	36	36	35	35
Stellplätze		<b>106</b>	106	106	106	99
Wohnfläche/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	<b>86.737</b>	86.803	86.841	86.898	87.158
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	<b>62,58</b>	62,63	62,67	62,69	62,61
<b>2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	<b>4,41</b>	4,34	4,29	4,23	4,13
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten	€/m <sup>2</sup>	<b>2,01</b>	1,86	1,97	1,92	1,83
Wohnungswechsel	Anzahl	<b>145</b>	164	159	161	207
Fluktuationsrate	%	<b>10,5</b>	11,8	11,5	11,6	14,9
Neuvermietung						
angeschriebene Bewerber	Anzahl	<b>671</b>	749	1.307	1.758	2.026
davon interessierte Bewerber	Anzahl	<b>260</b>	254	204	291	337
Absagen	Anzahl	<b>61</b>	62	110	127	212
nicht gemeldet	Anzahl	<b>350</b>	433	993	1.340	1.477
Wohnungsl Leerstände	Anzahl	<b>40</b>	60	60	32	73
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	<b>20</b>	14	39	5	29
sonstige	Anzahl	<b>20</b>	46	21	27	44

## 8. Treuhandverwaltung

Die Gemeinnütziger Dürener Bauverein AG verwaltet gemäß Treuhandvertrag vom 01.08.1990 ab 01.01.1991 in eigenem Namen für Rechnung der Stadt Düren zum 31.12.2012 126 Häuser mit 283 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 20 Garagen und 11 Stellplätze auf einer Wohn-/Nutzfläche von 17.146,83 m<sup>2</sup>.

## 9. Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Gemeinnütziger Dürener Bauverein AG gemäß Vertrag vom 17.11.2008 die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG. Es handelt sich zum 31.12.2012 um 256 Häuser mit 1.217 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 88 Stellplätzen, 177 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.401,23 m<sup>2</sup>.

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

### 1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 201 T€ vermindert.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 367 T€ und Abschreibungen von 918 T€ um 551 T€ vermindert. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 350 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 77,7 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital stieg von 36,5 % auf 40,0 %. Diese Entwicklung entspricht den Zielen des Vorstandes.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 927 T€. Die Verbindlichkeiten verminderten sich um 815 T€. Dabei konnten vor allem langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 690 T€ getilgt werden. Die Rückstellungen verminderten sich um 313 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 68,7 % der Bilanzsumme.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 28,7 % in 2011 auf 31,1 % in 2012 erhöht.

Der Cashflow des Geschäftsjahres 2012 ist positiv. Das Netto-Geldvermögen hat sich um 653 T€ auf 4.951 T€ erhöht. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2012 jederzeit gegeben.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2013 gegeben.

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	31.911	77,7	32.462	78,7	-551
Umlaufvermögen	9.135	22,3	8.791	21,3	344
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,0	3	0,0	6
Gesamtvermögen	41.055	100,0	41.256	100,0	-201
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	12.773	31,1	11.846	28,7	927
Rückstellungen	82	0,2	395	1,0	-313
Verbindlichkeiten	28.200	68,7	29.015	70,3	-815
Gesamtvermögen	41.055	100,0	41.256	100,0	-201



## 2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2012 beträgt 936 T€ (Vorjahr: 326 T€). Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 823 T€ (Vorjahr: + 199 T€), dem Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit von + 42 T€ (Vorjahr: - 6 T€), dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von + 83 T€ (Vorjahr: + 106 T€) und dem neutralen Ergebnis von - 12 T€ (Vorjahr: + 27 T€).

Die Erhöhung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 610 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch gesunkene Instandhaltungskosten in Höhe von 451 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 11 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen um rd. 70 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung verminderten sich um rd. 100 T€ aufgrund der Minderung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen verminderten sich um rd. 41 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit verminderten sich um rd. 2 T€ durch gesunkene Erträge aus der Verwaltungskostenabrechnung.

Der Personalaufwand verminderte sich um rd. 73 T€. Ursächlich waren Veränderungen im Personalbestand.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 7 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 4 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung erhöhte sich um rd. 3 T€.

Die Zinserträge sind um 26 T€ infolge von Habenzinssenkungen in 2012 gesunken. Die Erhöhung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 64 T€ resultiert aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2013 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 645 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1.584 T€ erwartet.

## 3. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind 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. Jahresabschlusszahlen		2012	2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme	T€	<b>41.055</b>	41.256	40.738	39.366	39.986
Sachanlagevermögen	T€	<b>31.892</b>	32.436	31.516	32.233	32.574
Anlagenintensität	%	<b>77,68</b>	78,62	77,36	81,88	81,46
Investitionen in Sachanlagen	T€	<b>364</b>	1.820	157	545	1773
Eigenkapital (langfristig)	T€	<b>12.764</b>	11.837	11.520	10.403	9.851
Eigenkapitalquote	%	<b>31,1</b>	28,7	28,3	26,4	24,6
Fremdkapital (langfristig)	T€	<b>24.625</b>	25.314	25.458	25.446	26.620

		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fremdmittelquote	%	<b>60,0</b>	61,4	62,5	64,6	66,6
Umsatzerlöse	T€	<b>7.124</b>	7.115	7.015	6.782	6.639
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	<b>936</b>	326	1.123	560	732
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	<b>1.611</b>	1.519	2.021	1.189	1.787
Tilgung	T€	<b>691</b>	1.818	653	1.176	792
davon planmäßig	T€	<b>691</b>	676	653	661	678
Ausschüttung	T€	<b>9</b>	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m²	<b>365,31</b>	373,20	361,04	370,35	373,12
Durchschnittliche Verschuldung	€/m²	<b>283,90</b>	291,63	293,16	292,83	305,42

## 2. Kennzahlen zur Rentabilität

Eigenkapitalrentabilität	%	<b>7,84</b>	2,76	10,81	5,58	8,03
--------------------------	---	-------------	------	-------	------	------

## 3. Gewinn- und Verlustrechnung

Sollmieten	T€	<b>4.593</b>	4.523	4.466	4.413	4.323
Erlösschmälerungen	T€	<b>183</b>	221	142	154	223
in Relation zur Sollmiete	%	<b>3,98</b>	4,89	3,18	3,49	5,16
Instandhaltungskosten*	T€	<b>1.106</b>	1.553	761	1.482	1.103
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	<b>12,75</b>	17,89	8,76	17,05	12,66
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	<b>36</b>	0	0	0	17
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	<b>29</b>	44	36	40	76
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	<b>672</b>	661	639	613	591
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	<b>908</b>	901	874	886	902
(davon planmäßig)	T€	<b>908</b>	901	874	886	902
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	<b>592</b>	696	675	695	712

## **2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

## **D. Voraussichtliche Entwicklung**

Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf die Erhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Ziel ist die stetige Verbesserung der Wohnqualität für unsere Mieter.

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 wird auch weiterhin mit einem positiv konstanten Jahresergebnis gerechnet. Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass sich die Vermietungssituation und die Kosten ähnlich wie im Jahr 2012 entwickeln werden. Da der Wohnungsmarkt im Raum Düren von leicht rückläufiger Tendenz gekennzeichnet ist, gehen wir davon aus, dass die Vermietungssituation weiterhin schwierig bleibt. Ertragsverbesserungen durch Mietanpassungen sind nur noch in geringem Umfang möglich. Mit steigenden Mietausfällen muss gerechnet werden.

Die Schwerpunkte unserer zukünftigen Tätigkeit werden auch weiterhin die Erhaltung und kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes sein, wobei bei zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen die demografische Entwicklung Berücksichtigung finden muss. Nur so kann nämlich dem Ziel, die langfristige Vermietbarkeit unter Berücksichtigung der Mieterstrukturen, aber auch dem tatsächlichen Nachfragepotential entsprochen werden. Dieses kann dauerhaft nur über ein Wohnungsangebot mit entsprechenden Wohnungsgrößen, ansprechendem Wohnumfeld und gesteigertem Wohnungsausstattungsstandard erreicht werden. Der mittelfristige Ausbau der Modernisierungs- und Instandhaltungskontingente ist daher notwendig. Die Planung von Umbau- und evtl. Neubauvorhaben muss hierauf ausgerichtet sein.

## **E. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

### **a) 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. Denn nur dieser Einsatz des Eigenkapitals gewährleistet es, dass die Wohnungen zu einem tatsächlich noch auf dem Markt erzielbaren Mietpreis angeboten werden können.

Der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen ist daher unter Beachtung vorgenannter Parameter jährlich neu zu bestimmen.

Für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zurzeit nicht erkennbar.

### **b) Chancen der künftigen Entwicklung**

Die in den letzten Jahren kontinuierlich durchgeführten Investitionen in den Bestand in Form von laufenden Instandhaltungen und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bilden die Grundlage zukünftiger Erfolgspotenziale. Durch die Einrichtung eines Datenbank-gestützten Portfoliomanagementsystems wurde der Bestand unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten untersucht.

## **II. Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB**

### **A. Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

### **B. Finanzinstrumente**

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindungsfrist. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen. Ausfallrisiken bei den Forderungen sind durch Sofortabschreibungen berücksichtigt worden. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht vorhanden. Währungsrisiken bestehen nicht.

### III. Angaben nach § 312 AktG

Über die rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde ein separater Bericht erstellt. Dieser Bericht enthält für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 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 31.03.2013

Der Vorstand:

Dagmar Runge

---

Robert Kindgen

---

Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel

---



EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

Grüngürtel 31  
52351 Düren

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2012**

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

# 1. Bilanz zum 31.12.2012

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		19.754,00	26.308,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.686.248,19		32.395.161,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.398,00		38.413,00
Bauvorbereitungskosten	10.913,10		2.078,54
Geleistete Anzahlungen	<u>150.000,00</u>	31.891.559,29	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>31.911.313,29</u>	<u>32.461.961,17</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		2.044.833,55	1.868.496,81
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	27.449,65		24.990,53
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		156.635,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00		50.366,71
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>252.314,63</u>	279.818,28	242.437,38
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (davon Treuhandvermögen: 933.673,91 €)		6.809.614,13	6.448.207,64 (1.110.524,17)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		1.863,00	2.774,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.468,57</u>	<u>31,07</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>41.054.910,82</u></u>	<u><u>41.255.901,10</u></u>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		230.081,35	230.081,35
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	281.210,53		281.210,53
Bauerneuerungsrücklage	322.113,89		322.113,89
Andere Gewinnrücklagen	<u>11.471.527,07</u>	12.074.851,49	10.849.828,55
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	935.591,90		326.401,77
Einstellung in andere Rücklagen	<u>-467.700,00</u>	467.891,90	-163.200,00
Eigenkapital insgesamt		12.772.824,74	11.846.436,09
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		101.619,00
Sonstige Rückstellungen	<u>81.601,22</u>	81.601,22	292.885,76
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.179.994,28		23.807.539,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.407.595,32		1.470.029,50
Erhaltene Anzahlungen	2.273.969,17		2.203.989,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.876,39		83.727,92
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (davon Treuhandvermögen: 933.673,91 €)	1.060.276,94		1.228.312,72 (1.110.524,17)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.386,68		220.887,45
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>386,08</u>	28.200.484,86	473,80
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>41.054.910,82</u>	<u>41.255.901,10</u>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen  
(§ 88 Abs. 3 II.WoBauG) Restschuld 105.866,47 €



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.334.345,06		6.323.555,60
aus Betreuungstätigkeit	789.887,29	7.124.232,35	791.754,55
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		176.336,74	-98.340,42
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.931,07	19.126,26
Sonstige betriebliche Erträge		134.374,35	95.604,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.323.797,94	3.603.598,59
<b>Rohergebnis</b>		4.122.076,57	3.528.102,05
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.024.466,94		1.091.280,16
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 44.847,91 €	229.078,08	1.253.545,02	234.805,96 (48.248,68)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		918.090,25	914.789,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		339.043,12	368.857,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		91.355,31	117.847,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		701.445,13	708.190,20
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.001.308,36	328.026,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		65.266,00	1.367,54
Sonstige Steuern		450,46	257,00
<b>Jahresüberschuss</b>		935.591,90	326.401,77
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		467.700,00	163.200,00
<b>Bilanzgewinn</b>		467.891,90	163.201,77

# 3. Anhang

## des Jahresabschlusses 2012

### A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde unter Beachtung der Bestimmungen der Satzung nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) für große Kapitalgesellschaften sowie der relevanten Vorschriften des Aktiengesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.
3. Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt (§ 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB):**

#### Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (Lizenz- und Anwenderprogramme) und der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Für Sachanlagenzugänge in 2012 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für eigene Architektenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf Basis der Vollkosten bewertet.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB sind nicht aktiviert worden.

Die 1993 und 1994 fertig gestellten Mietobjekte Dechant-Bohnekamp-Str. 76 – 82 und Dechant-Bohnekamp-Str. 84 – 88 werden gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Seit 2004 beträgt der Abschreibungssatz 2 %. Ab dem Geschäftsjahr 2009 verringerte sich dieser Satz für das Objekt Dechant-Bohnekamp-Str. 76 – 82 auf 1,25 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 verringert sich der Abschreibungssatz für das Objekt Dechant-Bohnekamp-Str. 84 – 88 von 2 % auf 1,25 %. Im Zusammenhang mit der gewählten Abschreibungsmethode wurde vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Die anderen Grundstücke mit Wohnbauten wurden planmäßig mit 2 % linear abgeschrieben.

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

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

Wertaufholungen durch Zuschreibungen im Sinne des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB waren nicht erforderlich.

### **Umlaufvermögen**

Die unter den Unfertigen Leistungen ausgewiesenen noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen werden zu Herstellungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen Rechnung getragen. Einzelwertberichtigungen wurden vorgenommen. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

Die liquiden Mittel wurden zu Nominalwerten angesetzt.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden u. a. Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, abgegrenzt; sie werden planmäßig mit 10 % auf die Dauer der Zinsbindung bzw. auf den garantierten Zeitraum der Unverzinslichkeit (öffentliche Mittel) abgeschrieben.

### **Latente Steuern**

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden.

Im Falle einer Steuerentlastung würde vom Aktivierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich aufgrund der hohen steuerlichen Buchwerte des Sachanlagevermögens ein – nicht bilanzierter – Aktivüberhang bei den latenten Steuern.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Aufwandsrückstellungen sind nicht gebildet.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Ein Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WoBauG i.V.m § 48 Abs. 1 WoFG, für das nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, ist mit der Restschuld unterhalb der Bilanz vermerkt.

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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	95.939,23	3.162,93	0,00	0,00	79.348,16	19.754,00	9.716,93
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	56.846.517,41	177.653,45	0,00	0,00	25.337.922,67	31.686.248,19	886.566,89
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	231.294,85	27.791,43	8.901,51	0,00	205.786,77	44.398,00	21.806,43
Bauvorbereitungs- kosten	2.078,54	8.834,56	0,00	0,00	0,00	10.913,10	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00
Sachanlagen	57.079.890,80	364.279,44	8.901,51	0,00	25.543.709,44	31.891.559,29	908.373,32
				0,00			
Anlagevermögen insgesamt	57.175.830,03	367.442,37	8.901,51	0,00	25.623.057,60	31.911.313,29	918.090,25
				0,00			

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.984.833,55 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

- abgegrenzte Zinsen aus Festgeldanlagen                      47 T€

4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (§ 268 Abs. 4 Satz 1 HGB):

Forderungen	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	27.449,65	1.074,16	(1.394,59)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	252.314,63	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	<u>279.818,28</u>	<u>1.074,16</u>	<u>(1.394,59)</u>

5. In der Position „Flüssige Mittel“ sind 933.673,91 € Guthaben aus der Verwaltung städtischer Wohnungen als Treuhandvermögen enthalten.

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

#### 7. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Vor- jahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	281.210,53 €	0,00 €	0,00 €	281.210,53 €
Bauerneuerungs- rücklage	322.113,89 €	0,00 €	0,00 €	322.113,89 €
Andere Gewinn- rücklagen	10.849.828,55 €	153.998,52 €	467.700,00 €	11.471.527,07 €

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

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

für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten	39 T€
für Urlaubsreste	24 T€
für Gehalt	14 T€

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

11. In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist ein Betrag in Höhe von 235.596,60 € (Vorjahr: 241.572,51 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

12. In den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ist ein Betrag in Höhe von 1.060.276,94 € (Vorjahr: 1.228.312,72 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	davon		
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit	
			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.179.994,28 (23.807.539,29)	649.745,65 (626.680,85)	2.785.320,00	19.744.928,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.407.595,32 (1.470.029,50)	66.748,22 (60.749,98)	297.349,66	1.043.497,44
Erhaltene Anzahlungen	2.273.969,17 (2.203.989,57)	2.268.969,17 (2.202.989,57)	5.000,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.876,39 (83.727,92)	58.876,39 (83.727,92)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.060.276,94 (1.228.312,72)	1.060.276,94 (1.228.312,72)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.386,68 (220.887,45)	219.386,68 (220.887,45)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	386,08 (473,80)	386,08 (473,80)	0,00	0,00
	<u>28.200.484,86</u> <u>(29.014.960,25)</u>	<u>4.324.389,13</u> <u>(4.423.822,29)</u>	<u>3.087.669,66</u>	<u>20.788.426,07</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 22.792.504,57 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 387.489,71 € durch Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 1.407.595,32 € durch Grundpfandrechte gesichert.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 37 T€ (Vorjahr: 14 T€) periodenfremde Erträge.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 236 T€ (Vorjahr: 236 T€) enthalten.
3. Der Personalaufwand enthält 14 T€ (Vorjahr 50 T€) außerordentliche und 0 T€ (Vorjahr 38 T€) periodenfremde Aufwendungen.
4. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten keine (Vorjahr: 0 T€) periodenfremde Aufwendungen.
5. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet keine (Vorjahr 0 T€) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
6. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 0 T€ (Vorjahr 2 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Abs. 27 HGB.
2. Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3 a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

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

3. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der 2012 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11,0	3,0
Technische Mitarbeiter	4,0	1,0
<u>Nachrichtlich</u>		
2 Auszubildende und 16 geringfügig Beschäftigte (Obleute)		

5. Für die Mitarbeiter (ohne die nachrichtlich aufgeführten Obleute) besteht eine zusätzliche Altersversorgung des Versorgungsverbandes bundes- und landesgeförderter Unternehmen e. V. Bonn (VBLU). Der Umlagensatz beträgt 6,9 % der VBLU-pflichtigen Entgelte in Höhe von rd. 650 T€.
6. Gesamtbezüge:

a) des Vorstandes	165.830,92 €
b) des Aufsichtsrates	11.531,00 €
7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.

8. Vorschüsse und Kredite an Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder bestehen nicht.
9. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes bzw. Aufsichtsrates eingegangen.
10. Latente Steuern  
Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen den Immobilienbestand. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
11. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 21.000,00 €. Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.
12. Geschäfte mit nahe stehenden Personen (§ 285 Nr. 21 HGB) zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.
13. Die Stadt Düren hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass sie an unserer Gesellschaft mit mehr als 25 % beteiligt ist. Diese Mitteilung ist entsprechend im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden.
14. Die Gesellschaft ist ab dem Geschäftsjahr 2010 erstmals in den von der Stadt Düren aufgestellten Konzernabschluss eingebunden. Eine Offenlegung erfolgte bislang nicht.

#### 15. Mitglieder des Vorstandes

Dagmar Runge, hauptamtlich	<b>- Vorsitzende -</b>
Robert Kindgen, Rechtsanwalt	<b>- stellv. Vorsitzender -</b>
Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel, Technischer Beigeordneter i.R.	

#### 16 Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge	<b>- Vorsitzender -</b>
Peter Koschorreck, Diplom-Vermessungsingenieur i. R.	<b>- stellv. Vorsitzender -</b>
Paul Larue, Bürgermeister	
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.	
Dieter Harf, Industriefacharbeiter	
Thomas Floßdorf, Studienrat i. E.	
Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge	
Iris Papst, Beamtin	
Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R.	



## E. Weitere Angaben

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 88.351,24 €	
Stand 01.01.2012:	36.237,97 €
Tilgungen 2012:	<u>3.089,04 €</u>
Stand 31.12.2012:	<u>33.148,93 €</u>

Tilgungssatz: 2 %  
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 152.191,44 €	
Stand 01.01.2012:	76.436,16 €
Tilgungen 2012:	<u>3.718,62 €</u>
Stand 31.12.2012:	<u>72.717,54 €</u>

Tilgungssatz: 2 %  
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns von 467.891,90 €  
wie folgt vorzunehmen:

a) Der an die Aktionäre auszuschüttende Betrag von 4 % Dividende auf ein Grundkapital von 230.081,35 €	9.203,25 €
b) Die in Gewinnrücklage einzustellenden Beträge	<u>458.688,65 €</u>
	<u>467.891,90 €</u>

Düren, den 31.03.2013

Der Vorstand:

Dagmar Runge

---

Robert Kindgen

---

Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel

---