

3 Dürener Bauverein AG



Grüngürtel 31
52351 Düren
Telefon: 02421/3909-0
Telefax: 02421/3909-740
E-Mail: info@bauverein-dn.de
Homepage: www.bauverein-dn.de

a) Gegenstand der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung.

b) Erfüllung des öffentlichen Zwecks und Ziel der Beteiligung an dem Unternehmen

Der Grad der öffentlichen Zweckerfüllung ist dem Lagebericht 2021 zu entnehmen.

c) Gesellschafterstruktur

Gesellschafter	Anteil [T€]	Anteil [%]
Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH	57,571	25,02
Stadt Düren	170,515	74,11
Private Dritte	1,994	0,87
Stammkapital	230,081	

d) Übersicht über den Stand der Verbindlichkeiten und die Entwicklung des Eigenkapitals

Bilanz	2019	2020	2021	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.279,00 €	15.851,17 €	17.416,37 €	1.565,20 €	9,87%
II. Sachanlagen	43.626.500,22 €	48.318.011,83 €	50.591.401,25 €	2.273.389,42 €	4,71%
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	2.122.401,33 €	2.212.136,53 €	2.413.701,13 €	201.564,60 €	9,11%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	219.326,15 €	62.999,04 €	214.340,63 €	151.341,59 €	240,23%
III. Flüssige Mittel	5.036.922,91 €	3.249.648,40 €	1.248.702,06 €	-2.000.946,34 €	-61,57%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	39.589,72 €	33.716,80 €	31.127,93 €	-2.588,87 €	-7,68%
Summe Aktiva	51.058.019,33 €	53.892.363,77 €	54.516.689,37 €	624.325,60 €	1,16%
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	230.081,35 €	230.081,35 €	230.081,35 €	0,00 €	0,00%
II. Gewinnrücklagen	16.251.536,72 €	16.906.997,91 €	17.438.853,80 €	531.855,89 €	3,15%
III. Bilanzgewinn	346.864,44 €	317.959,14 €	223.115,14 €	-94.844,00 €	-29,83%
C. Rückstellungen	183.899,72 €	156.026,67 €	250.622,26 €	94.595,59 €	60,63%
D. Verbindlichkeiten	34.045.637,10 €	36.281.298,70 €	36.374.016,82 €	92.718,12 €	0,26%
Summe Passiva	51.058.019,33 €	53.892.363,77 €	54.516.689,37 €	624.325,60 €	1,16%

e) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2019	2020	2021	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	8.612.296,19 €	8.775.926,88 €	9.032.696,85 €	256.769,97 €	2,93%
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	94.913,92 €	89.735,20 €	201.564,60 €	111.829,40 €	124,62%
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	115.202,21 €	159.983,79 €	81.273,27 €	-78.710,52 €	-49,20%
4. Sonstige betriebliche Erträge	257.950,18 €	186.125,77 €	204.516,26 €	18.390,49 €	9,88%
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.914.590,16 €	4.011.801,32 €	4.426.588,56 €	414.787,24 €	10,34%
6. Personalaufwand					
a) Löhne u. Gehälter	1.517.367,96 €	1.622.360,13 €	1.624.710,63 €	2.350,50 €	0,14%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	369.831,32 €	388.962,49 €	409.180,96 €	20.218,47 €	5,20%
7. Abschreibungen	1.249.371,98 €	1.300.681,68 €	1.412.637,90 €	111.956,22 €	8,61%
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	710.489,98 €	633.251,94 €	674.595,39 €	41.343,45 €	6,53%
Betriebsergebnis	1.318.711,10 €	1.254.714,08 €	972.337,54 €	-282.376,54 €	-22,51%
9. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	1.661,61 €	44,17 €	0,00 €	-44,17 €	-100,00%
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	510.103,68 €	546.434,31 €	524.205,51 €	-22.228,80 €	-4,07%
Finanzergebnis	-508.442,07 €	-546.390,14 €	-524.205,51 €	22.184,63 €	-4,06%
Ergebnis d. gewöhl. Geschäftstätigkeit	810.269,03 €	708.323,94 €	448.132,03 €	-260.191,91 €	-36,73%
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	114.251,23 €	69.573,34 €	-213,17 €	-69.786,51 €	-100,31%
12. sonstige Steuern	2.453,36 €	2.991,46 €	2.130,06 €	-861,40 €	-28,80%
Jahresergebnis	693.564,44 €	635.759,14 €	446.215,14 €	-189.544,00 €	-29,81%
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	346.700,00 €	317.800,00 €	223.100,00 €	-94.700,00 €	-29,80%
Jahresergebnis	346.864,44 €	317.959,14 €	223.115,14 €	-94.844,00 €	-29,83%

f) Lagebericht

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 170.515,84 € (74,11 %) und die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH mit 57.571,47 € (25,02 %) am gezeichneten Gesamtkapital in Höhe von 230.081,35 €. Darüber hinaus sind 6 weitere Aktionäre an der Gesellschaft beteiligt.

Die Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und drei nebenamtliche Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind 10 kaufmännische Angestellte, 18 technische Angestellte (davon 3 Teilzeitkräfte), 2 Auszubildende und 12 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Wohnungsmarkt in Stadt und Kreis Düren

Die Vertreter von Stadt und Kreis Düren haben eine „Wachstumsinitiative 2025“ aufgerufen, wonach bis zum Jahr 2025 300.000 Menschen im Kreis Düren leben sollen. Die Mieten in den umliegenden Ballungszentren werden zunehmend unbezahlbar, wohingegen Stadt und Kreis Düren mit noch bezahlbaren Grundstückspreisen aufwarten können, die es in der Folge dann auch gestatten, noch bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Zusätzlich wird ein Umzug in eine eher ländlich strukturierte Umgebung dadurch lukrativ, dass etwa im gesamten Kreisgebiet Düren keine Kindergartenbeiträge anfallen.

Vor diesem Hintergrund ist in den kommenden Jahren der Schwerpunkt auf die Schaffung neuen Wohnraums zu legen. Dabei ist darauf zu achten, dass öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnraum in einem gesunden Verhältnis zueinander errichtet werden. Das Land Nordrhein-Westfalen hat die Höhe der öffentlichen Mittel an die gestiegenen Baupreise angepasst, sodass die Errichtung dieses geförderten Wohnraums wieder lukrativ ist und dem spürbaren Zuzugswunsch von Menschen aus den angrenzenden Ballungszentren aufgrund der vermehrten Schaffung von Wohnraum in naher Zukunft entsprochen werden kann.

Dennoch wird der eingeschlagene Weg, die Bestände zu sanieren, nicht vernachlässigt werden, weil sie zwingende Voraussetzung für ein lukratives Wohnumfeld darstellen, das wiederum die Grundlage der Umzugswilligkeit von Familien und auch Einzelpersonen ist.

3. Geschäftsentwicklung

Der Geschäftsverlauf ist für unser Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufriedenstellend zu kennzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2021 von 4,8 % ist gegenüber dem Vorjahr (5,6 %) gesunken. Die Fluktuationsrate stieg von 8,0 % im Vorjahr auf 9,2 %.

Die im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 16,42 €/m² im Vorjahr auf 17,95 €/m² erhöht. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

4. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 446 T€ (Vorjahr: 636 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 210 T€ gerechnet.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 beträgt 446.215,14 €. Sitzungsgemäß erfolgt die Einstellung in Andere Gewinnrücklagen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 223.100,00 €. 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 213.911,89 € in Andere Gewinnrücklagen einzustellen. Zu den Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

5. Geschäftstätigkeit

5.1 Grundstückserwerb

Mit Kaufvertrag vom 01.07.2021 wurde in Kreuzau das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Hauptstraße 52, Flur 13, Flurstück 769 mit der Größe von 332 m² erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen ca. 510 T€.

In Düren wurde das Grundstück Brückenstraße, Flur 5, Flurstück 1080 mit Kaufvertrag vom 10.08.2021 und der Größe von 429 m² erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen ca. 17 T€.

5.2 Neubautätigkeit

Am 18.11.2019 wurde mit der Bebauung des im Wege des Erbbaurechts erworbenen Grundstücks in Merzenich, Ludwig-Rixen-Platz 1 - 7 begonnen. Dort entstanden 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Wohnungen. In der Zeit vom 01.06.2021 bis 01.12.2021 wurden alle 34 Wohnungen vermietet und bezogen. Die Plankosten betragen 5.500 T€. Die Maßnahme wurde mit 5.027 T€ schlussgerechnet.



Ludwig - Rixen - Platz 1 - 7

5.3 Modernisierung und Instandsetzung

a) Modernisierung

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

b) Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2021 insgesamt 1.637 T€ (Vorjahr: 1.460 T€) aufgewendet. Das sind 17,95 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 16,42 €/m²/Wohn-/Nutzfläche) ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

5.4 Planung und Vorbereitung

5.4.1 Grundstücksankäufe

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

5.4.2 Neubau

Die Grundstücke Zehnthofstraße in Niederzier, Hauptstraße 52, 54, 56 in Kreuzau, Brückenstraße 195 – 201 und Am Wehr 39, 41 befinden sich derzeit in Planung und sollen zeitnah bebaut werden. Des Weiteren werden in naher Zukunft auf den Grundstücken Rütger-von-Scheven-Str. 27 – 37 Neubauten errichtet.

5.4.3 Um- und Ausbauprogramm der folgenden Jahre

Die Objekte Goebenstraße 17 - 19a werden umfassend energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Des Weiteren sollen die Bestandsgebäude erweitert werden und die Wohnungen einen zeitgemäßen Zuschnitt erhalten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit soll 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 zur Erneuerung der Mauerwerkspfeiler im Grüngürtel in Düren und zum Einbau von Ersatzaufzügen in Höhe von insgesamt 46 T€ ist aufgrund der Aufnahme von Hypothekendarlehen sowie durch Eigenkapital gedeckt.

6. Wohnungsbewirtschaftung

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

Kennzahlenübersicht		2021	2020	2019	2018	2017
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.453	1.419	1.403	1.403	1.397
Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	236	236	236	236	237
Einstellplätze	Anzahl	36	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	196	166	158	158	126
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	91.148	88.929	87.813	87.826	87.524
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,70	62,64	62,56	62,56	62,61
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m ²	5,20	5,16	5,10	4,82	4,82
Durchschnittliche umlage- fähige Betriebskosten pro Monat	€/m ²	2,34	2,20	2,13	2,05	2,06
Wohnungswechsel	Anzahl	132	113	142	169	139
Fluktuationsrate	%	9,2	8,0	10,1	12,1	10,0
Neuvermietung angeschriebene Bewerber	Anzahl	2.531	3.703	4.507	3.738	2.649
Davon interessierte Bewerber	Anzahl	215	257	336	336	272
Absagen nicht gemeldet	Anzahl	114	99	146	271	141
	Anzahl	2.202	3.347	4.025	3.131	2.236
Wohnungsl Leerstände	Anzahl	70	79	58	69	102

Davon						
modernisierungsbedingt	Anzahl	63	72	51	53	88
sonstige	Anzahl	7	7	7	16	14

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2021 insgesamt 149.377 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 38.163 m² enthalten.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2021 209 Mehrfamilienhäuser und 16 Einfamilienhäuser, zusammen 225 Häuser mit insgesamt 1.453 Mietwohnungen, 236 Garagen, 36 Einstellplätzen, 196 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 91.148 m².

7. 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 31.12.2021 119 Häuser mit 316 Wohnungen, 10 gewerblichen Einheiten, 16 Garagen und 11 Stellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 20.921 m².

8. Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Dürener Bauverein AG die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für Stadt und Kreis Düren eG. Am 29.10.2015 wurde mit Wirkung zum 01.01.2016 ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Eine Kündigung des zum 31.12.2021 auslaufenden Vertrages wurde nicht ausgesprochen, so dass sich die Laufzeit automatisch bis zum 31.12.2022 verlängert.

Zum 31.12.2021 werden 249 Häuser mit 1.159 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 138 Stellplätzen, 144 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 76.693 m² verwaltet.

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 625 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 3.688 T€ und Abschreibungen von 1.413 T€ um 2.275 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten verringerten sich um 1.650 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 92,8 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital sank von 36,1 % auf 35,4 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 437 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Saldo um 93 T€. Die Rückstellungen erhöhten sich um 95 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 66,7 % der Bilanzsumme. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 32,4 % in 2020 auf 32,8 % in 2021 erhöht.

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

Finanzlage

Cash Flow

	2021 T€	2020 T€
1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	446	636
Abschreibungen Anlagevermögen	1.413	1.301
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) des kurzfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	-355	68
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) des langfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	5	3
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Fremdmittel	-73	13
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) der langfristigen Fremdmittel	-15	-31
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der Rückstellungen	95	-28
Zinsaufwendungen	524	546
	2.040	2.508
2. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.688	-5.995
	-3.688	-5.995
3. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausschüttungen an Gesellschafter	-9	-9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.700	3.700
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.518	-1.446
Gezahlte Zinsen	-524	-545
	-351	1.700
Summe 1. bis 3.	-1.999	-1.787
4. Finanzmittelfonds 1. Januar	3.248	5.037
Zahlungswirksame Veränderung	-1.999	-1.787
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.249	3.250
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Kassenbestand	1	1
Guthaben bei Kreditinstituten	1.248	3.249
	1.249	3.250

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 1.890 T€ auf -919 T€ verringert. In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens bzw. des Netto-Umlaufvermögens und ihrer Komponenten während des Geschäftsjahres gezeigt.

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds	1.249	3.250	-2.001
Kurzfristige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	227	73	154
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie Ausschüttungsvorschlag (-)	-2.231	-2.050	-181
Netto-Geldvermögen	-755	1.273	-2.028
Vorräte	2.414	2.212	202
Erhaltene Anzahlungen (auf Vorräte) (-)	-2.578	-2.514	-64
Netto-Umlaufvermögen	-919	971	-1.890

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gegeben.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2022 gegeben.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	50.609	92,8	48.334	89,7	2.275
Umlaufvermögen	3.877	7,1	5.524	10,2	-1.647
Rechnungsabgrenzungsposten	31	0,1	34	0,1	-3
Gesamtvermögen	54.517	100,0	53.892	100,0	625
Passiva					
Eigenkapital	17.892	32,8	17.455	32,4	437
Rückstellungen	251	0,5	156	0,3	95
Verbindlichkeiten	36.374	66,7	36.281	67,3	93
Gesamtvermögen	54.517	100,0	53.892	100,0	625

2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2021 beträgt 446 T€ (Vorjahr: 636 T€).

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 190 T€ gesunken.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 234 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der Fertigstellung des Ludwig-Rixen-Platzes 1 - 7 und vorgenommenen Mieterhöhungen um 170 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung erhöhten sich um 104 T€. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um 22 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich insbesondere aufgrund erhöhter Bautätigkeit der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG um 39 T€.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 23 T€.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 110 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 91 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung erhöhte sich um 19 T€.

Zinserträge aufgrund langfristig angelegter Festgelder konnten nicht mehr erwirtschaftet werden.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 240 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 16 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:

2021 2020 2019 2018 2017

1.1 Jahresabschlusszahlen

Bilanzsumme	T€	54.517	53.892	51.058	44.350	41.332
Sachanlagevermögen	T€	50.591	48.318	43.627	41.627	38.727
Sachanlagenintensität	%	92,8	89,7	85,5	93,9	93,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.677	5.986	3.245	4.123	3.689
Eigenkapital (langfristig)	T€	17.883	17.446	16.819	16.135	15.516
Verbindlichkeiten (langfristig)	T€	31.802	31.860	29.521	23.810	21.775
Fremdkapitalquote	%	67,2	67,6	67,0	63,6	62,4
Umsatzerlöse	T€	9.033	8.776	8.612	8.230	8.038
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	446	636	694	628	802
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	2.040	2.508	2.224	1.984	2.649
Tilgung	T€	1.518	1.446	1.041	2.528	862
davon planmäßig	T€	1.355	1.210	1.041	909	862

Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
--------------	----	----------	---	---	---	---

Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	527,32	492,79	464,20	467,31	439,31
---	------------------	---------------	--------	--------	--------	--------

Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	348,91	358,58	334,53	261,87	246,86
-----------------------------------	------------------	---------------	--------	--------	--------	--------

1.2 Kennzahlen zur Rentabilität

Eigenkapitalrentabilität	%	2,51	4,05	4,80	4,31	5,5
--------------------------	---	-------------	------	------	------	-----

		2021	2020	2019	2018	2017
--	--	-------------	------	------	------	------

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Sollmieten	T€	5.686	5.516	5.369	5.247	5.066
------------	----	--------------	-------	-------	-------	-------

Erlösschmälerungen	T€	240	219	208	295	341
--------------------	----	------------	-----	-----	-----	-----

in Relation zur Sollmiete	%	4,2	3,9	3,9	5,6	6,7
---------------------------	---	------------	-----	-----	-----	-----

Instandhaltungskosten*	T€	1.637	1.460	1.410	1.621	1.565
------------------------	----	--------------	-------	-------	-------	-------

Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	17,95	16,42	16,06	18,46	17,88
--	------------------	--------------	-------	-------	-------	-------

* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	141	0	0	0	0
--	----	------------	---	---	---	---

Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	10	10	12	16	28
---------------------------------------	----	-----------	----	----	----	----

Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	1.258	1.109	1.081	785	648
--	----	--------------	-------	-------	-----	-----

Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€	1.404	1.294	1.244	1.223	1.142
	T€	1.404	1.294	1.244	1.223	1.142
Zinsaufwendungen						
Hausbewirtschaftung	T€	524	546	510	470	442

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

D. Voraussichtliche Entwicklung

Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 wird auch weiterhin mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2022 wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2021 soll dieser um ca. 8,4 % auf 9.793 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 Neu-, 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. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass zu tätige Aufwendungen für dringend notwendige Modernisierungsmaßnahmen zukünftig auch im Rahmen von Mieterhöhungen Berücksichtigung finden können.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auch weiterhin 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. Die Beibehaltung der Modernisierungs- und Instandhaltungskontingente ist daher notwendig. Es ist aber auch beabsichtigt, die Neubaumaßnahmen in einem erheblichen Maß zu verstärken und die angekauften Grundstücke mit lukrativem, aber bezahlbarem Wohnraum zu bebauen und weitere Grundstücke anzukaufen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die Strategie 2030 entwickelt. Demnach soll im Stadt- und Kreisgebiet Düren in den kommenden Jahren für alle Bevölkerungsschichten bezahlbarer Wohnraum entstehen. Das bedeutet, dass sowohl Mehr- als auch Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, die es jedem Bürger des Kreises Düren, aber auch solchen, die beabsichtigen, in das Kreisgebiet zu ziehen, ermöglicht, guten und ansprechenden Wohnraum zu finden, der auch für die jeweilige Einkommensgruppe passend ist. Hierfür sollen neben freifinanziertem Wohnraum insbesondere alle zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden.

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

E. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Pandemie hat zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Jedoch halten sich die in der Wohnungswirtschaft erlittenen Schäden bislang weit unterhalb der Erwartungen. So hat es seit Ausbruch der Pandemie und des damit einhergehenden teilweise langen Lockdowns kaum Mietausfälle gegeben. Allerdings bewirkt die große Anzahl von Infizierten in allen Bereichen inzwischen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Insbesondere die lange Dauer der Pandemie birgt aber das Risiko in sich, dass sich die wirtschaftliche Gesamtsituation nochmals erheblich verschlechtert und damit einhergehend Arbeitsplätze verloren gehen und die in der Vergangenheit prognostizierten Mietausfälle dann tatsächlich eintreten.

Dennoch haben wir in unseren Wirtschaftsplänen für die kommenden Jahre keine steigenden Mietrückstände, erhöhte Abschreibungen auf Mietforderungen und steigende Erlösschmälerungen berücksichtigt, weil die steigende Anzahl der Impfungen und die große Anzahl von Infektionen auch bei Nichtgeimpften in naher Zukunft eine Herdenimmunität erwarten lässt, die mit einer Belebung der Wirtschaft einhergehen wird.

Die Preise für viele Baumaterialien sind stark angestiegen und aufgrund der regen Bautätigkeit herrscht große Materialknappheit. Hierdurch werden Bauvorhaben sich deutlich verteuern und Wohnungen könnten zukünftig nur noch zu deutlich angestiegenen Mietpreisen vermietet werden. Die Zeiten, innerhalb derer Sanierungen durchgeführt oder Neubauten errichtet werden, verlängern sich aufgrund dieser Tatsache. Darüber hinaus hat der gegen die Ukraine geführte Krieg eine starke Erhöhung der Spritpreise erwirkt, sodass mit einer nochmaligen Vertauung zu rechnen ist. Insgesamt bedingt das Zusammenwirken der verschiedenen Faktoren u. U. eine starke Anhebung sämtlicher mit dem Bau zusammenhängender Preise, sodass zukünftig eine Neuvermietung nicht zu den gewohnt günstigen Mieten erfolgen kann.

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

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 in der Stadt Düren festigen und im Kreis Düren ankurbeln. Entsprechend ehrgeizige Ziele haben wir uns mit den bereits in der Planung befindlichen Neubauten auf den Grundstücken Am Wehr 39, 41, Brückenstraße 195 - 201 in Düren, Hauptstraße 52, 54, 56 in Kreuzau und der Zehnthofstraße in Niederzier gesetzt. Auf den Grundstücken Rütger-von-Scheven-Straße 27 – 37 sollen in naher Zukunft Neubauten entstehen.

II. Angaben nach § 312 AktG

Über die rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde ein separater Bericht erstellt. Dieser Bericht enthält für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 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.

g) Organe und deren Zusammensetzung

Vorstand

Der Vorstand besteht aus zwei oder mehreren Personen. Er hat die Gesellschaft unter eigener Verantwortung zu leiten. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters nach Maßgabe der Gesetze und der Satzung zu erfüllen.

Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsmacht einzuräumen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus 9 Mitgliedern. Der Stadt Düren wird, solange sie Aktionärin der Gesellschaft ist und mindestens 50% der Aktien der Gesellschaft hält, das Recht eingeräumt, den Bürgermeister oder einen anderen Beamten oder Angestellten der Stadt in den Aufsichtsrat zu entsenden. Gemäß Drittelbeteiligungsgesetz werden drei weitere Mitglieder durch die Arbeitnehmer des Unternehmens gewählt. Die weiteren 5 Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Hauptversammlung gewählt.

Der Aufsichtsrat beschließt insbesondere über

- a. die Zustimmung zur Übertragung einer oder mehrerer Stückaktien,
- b. die Geschäftsordnung für den Vorstand,
- c. die Bestellung, Anstellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie die Zustimmung zur Erteilung von Prokuren und Handlungsvollmachten zum gesamten Geschäftsbetrieb,
- d. die Zustimmung in den Fällen des § 6 Abs. 2,
- e. die Gewährung von Krediten an Vorstandsmitglieder und über die Einwilligung zu Krediten an Aufsichtsratsmitglieder sowie an die nach den §§ 89, 115 AktG gleichzubehandelnden Personen,
- f. den Jahresabschluss und den Lagebericht,
- g. Vorschläge zu den Gegenständen der Tagesordnung der Hauptversammlung,
- h. die Zustimmung zu dem jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan, der eine fünfjährige Finanzplanung enthalten muss,
- i. die Zustimmung zur Errichtung von Zweigniederlassungen und zur Beteiligung an anderen Unternehmen,
- j. die Zustimmung zum Erwerb und zur Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten sowie zur Vornahme von Bauten.

Hauptversammlung

Die Hauptversammlung beschließt in den im Gesetz und in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen. Der Beschlussfassung der Hauptversammlung unterliegen insbesondere

- a. die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Entgegennahme des festgestellten Jahresabschlusses oder seine Feststellung, wenn dieser nicht von Vorstand und Aufsichtsrat festgestellt wird, sowie die Verwendung des Bilanzgewinns,
- b. die Bestellung oder Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern der Anteilseigner,
- c. die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder,
- d. die Änderung der Satzung, Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen, sowie die Auflösung der Gesellschaft und die Fortsetzung der aufgelösten Gesellschaft.

Allgemein

Vorstand:	Runge, Dagmar (Vorsitzende)	Nideggen
	Kindgen, Robert	Düren
	Zündorf, Paul (bis 30.06.2019)	Düren
	Hissel, Thomas (seit 01.07.2019)	Aachen
	Kaptain, Peter (seit 01.07.2019)	Kreuzau

Aufsichtsrat: Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH 1 Sitz

Hauptversammlung: 1 Sitz 25,02%

Vertreter des Kreises Düren

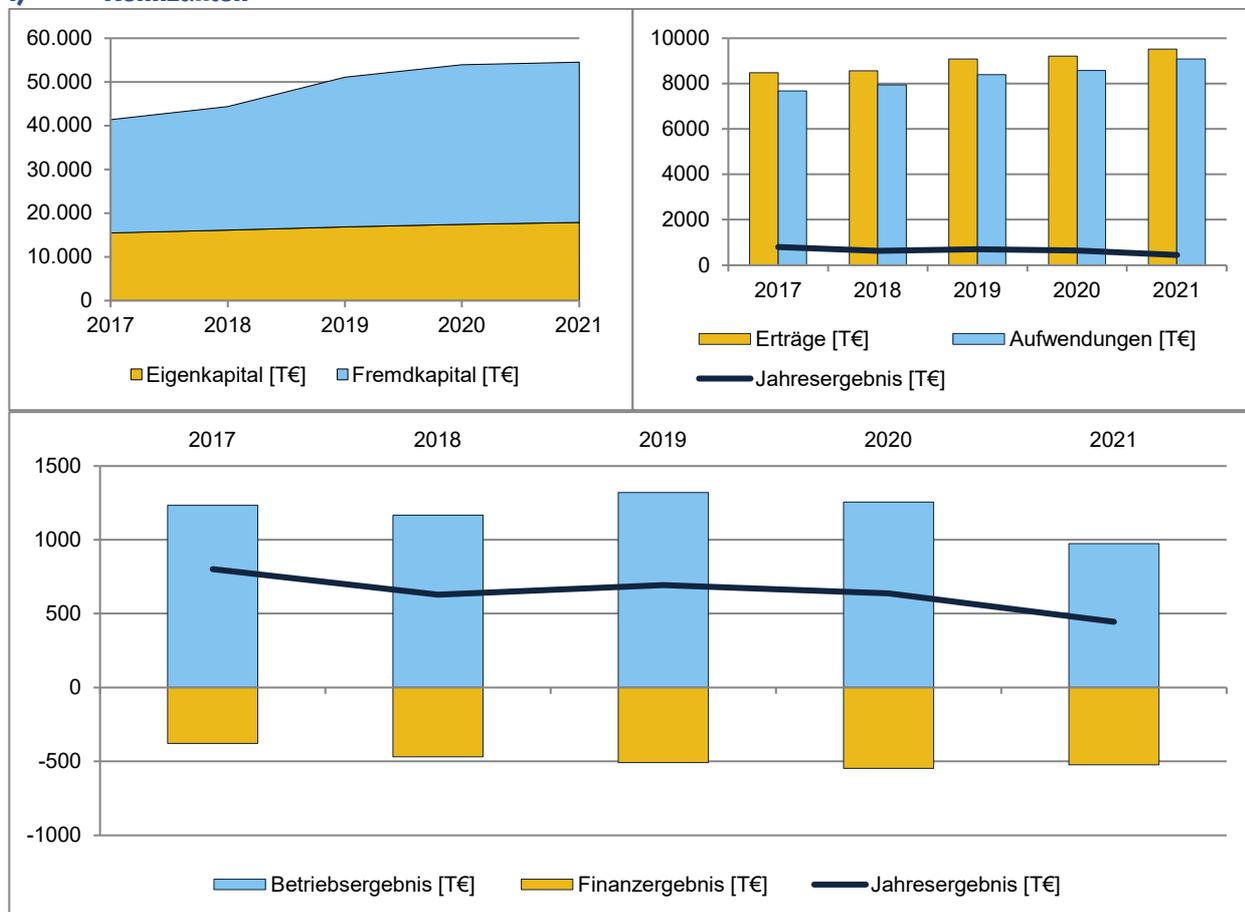
Aufsichtsrat:

Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	23.08.2018	

h) Personalbestand

Zum 31.12.2021 waren 39,75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2020: 39,75 und 2019: 26,5) für die Gesellschaft tätig.

i) Kennzahlen



Kennzahlen	2019	2020	2021	Veränderungen
Eigenkapitalquote	32,96%	32,39%	32,82%	0,43%
Eigenkapitalrentabilität	4,12%	3,64%	2,49%	-1,15%
Anlagendeckungsgrad 2	106,16%	102,03%	98,19%	-3,84%
Verschuldungsgrad	203,40%	208,75%	204,70%	-4,05%
Umsatzrentabilität	15,31%	14,30%	10,76%	-3,53%