

4 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 2022 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	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15.851,17 €	17.416,37 €	10.613,53 €	-6.802,84 €	-39,06%
II. Sachanlagen	48.318.011,83 €	50.591.401,25 €	49.603.868,77 €	-987.532,48 €	-1,95%
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	2.212.136,53 €	2.413.701,13 €	2.401.105,23 €	-12.595,90 €	-0,52%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	62.999,04 €	214.340,63 €	639.985,59 €	425.644,96 €	198,58%
III. Flüssige Mittel	3.249.648,40 €	1.248.702,06 €	882.296,41 €	-366.405,65 €	-29,34%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	33.716,80 €	31.127,93 €	25.992,02 €	-5.135,91 €	-16,50%
Summe Aktiva	53.892.363,77 €	54.516.689,37 €	53.563.861,55 €	-952.827,82 €	-1,75%
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	230.081,35 €	230.081,35 €	230.081,35 €	0,00 €	0,00%

II. Gewinnrücklagen	16.906.997,91 €	17.438.853,80 €	17.968.765,69 €	529.911,89 €	3,04%
III. Bilanzgewinn	317.959,14 €	223.115,14 €	316.153,46 €	93.038,32 €	41,70%
C. Rückstellungen	156.026,67 €	250.622,26 €	300.010,18 €	49.387,92 €	19,71%
D. Verbindlichkeiten	36.281.298,70 €	36.374.016,82 €	34.748.850,87 €	-1.625.165,95 €	-4,47%
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Summe Passiva	53.892.363,77 €	54.516.689,37 €	53.563.861,55 €	-952.827,82 €	-1,75%

e) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	8.775.926,88 €	9.032.696,85 €	9.875.254,46 €	842.557,61 €	9,33%
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	89.735,20 €	201.564,60 €	-12.595,90 €	-214.160,50 €	-106,25%
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	159.983,79 €	81.273,27 €	15.278,01 €	-65.995,26 €	-81,20%
4. Sonstige betriebliche Erträge	186.125,77 €	204.516,26 €	200.341,97 €	-4.174,29 €	-2,04%
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.011.801,32 €	4.426.588,56 €	4.509.473,46 €	82.884,90 €	1,87%
6. Personalaufwand				0,00 €	
a) Löhne u. Gehälter	1.622.360,13 €	1.624.710,63 €	1.763.394,42 €	138.683,79 €	8,54%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	388.962,49 €	409.180,96 €	447.962,17 €	38.781,21 €	9,48%
7. Abschreibungen	1.300.681,68 €	1.412.637,90 €	1.481.127,00 €	68.489,10 €	4,85%
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	633.251,94 €	674.595,39 €	699.446,86 €	24.851,47 €	3,68%
Betriebsergebnis	1.254.714,08 €	972.337,54 €	1.176.874,63 €	204.537,09 €	21,04%
9. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	44,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	546.434,31 €	524.205,51 €	494.428,25 €	-29.777,26 €	-5,68%
Finanzergebnis	-546.390,14 €	-524.205,51 €	-494.428,25 €	29.777,26 €	-5,68%
Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	708.323,94 €	448.132,03 €	682.446,38 €	234.314,35 €	52,29%
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	69.573,34 €	-213,17 €	48.280,21 €	48.493,38 €	-22748,69%
12. sonstige Steuern	2.991,46 €	2.130,06 €	2.012,71 €	-117,35 €	-5,51%
Jahresergebnis	635.759,14 €	446.215,14 €	632.153,46 €	185.938,32 €	41,67%
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	317.800,00 €	223.100,00 €	316.000,00 €	92.900,00 €	41,64%
Jahresergebnis	317.959,14 €	223.115,14 €	316.153,46 €	93.038,32 €	41,70%

f) Lagebericht

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 170.515,84 € (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 14 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft), 18 technische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 2 Auszubildende und 12 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Wohnungsmarkt in Stadt und Kreis Düren

Die Vertreter von Stadt und Kreis Düren haben in 2020 eine „Wachstumsinitiative 2025“ aufgerufen, wonach bis zum Jahr 2025 300.000 Menschen im Kreis Düren leben sollen. Da die Mieten in den umliegenden Ballungszentren überdurchschnittlich gestiegen sind, soll ein Angebot für günstigen Wohnraum sowohl in der Stadt als auch im Kreis Düren erstellt werden. Allerdings gestaltet sich die Realisierung schwierig, da neben der Knappheit an Grund und Boden weitere Faktoren immense Schwierigkeiten bedingen. So hat der Ukrainekrieg zu einer Energiekrise geführt und bewirkte in der Folge die höchste Inflationsrate seit der deutschen Wiedervereinigung. Erschwerend kam der Material- sowie Fachkräftemangel hinzu, der gemeinsam mit den zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen dem Baugewerbe einen deutlichen Einbruch verschaffte und letztlich verhinderte, dass die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr weder in der Stadt noch im Kreis Düren Neubauten errichtet hat.

Experten gehen allerdings davon aus, dass sich die Wirtschaftslage stabilisiert und die Nachfrage nach Wohnraum, der durch den Ukrainekrieg und die allgemeine Flüchtlingslage nochmals erheblich angestiegen ist, in Zukunft befriedigt werden kann, weil z.B. das Land NRW die Höhe der öffentlichen Mittel erneut an die gestiegenen Baupreise angepasst hat, sodass die Errichtung geförderten Wohnraums wieder realisierbar ist. Parallel haben Unternehmen und Handwerksbetriebe wieder Kapazitäten frei, da sich deren Auftragslage aufgrund der derzeitigen Finanzierungsbedingungen verschlechtert hat. Somit besteht gerade in den kommenden Geschäftsjahren die Möglichkeit, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten und so ein Angebot für die Vielzahl gering verdienender Menschen zu schaffen.

Des Weiteren wird auch der bereits eingeschlagene Pfad der Bestandssanierung nicht vernachlässigt, da dies eine zwingende Voraussetzung für ein attraktives Wohnumfeld darstellt. Ein solches Umfeld bildet wiederum die Grundlage der Umzugswilligkeit von Familien und Einzelpersonen.

3. Geschäftsentwicklung

Der Geschäftsverlauf ist für das Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufriedenstellend zu kennzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2022 von 6,3 % ist gegenüber dem Vorjahr (4,8 %) gestiegen. Die Fluktuationsrate stieg von 6,5 % im Vorjahr auf 7,0 %.

4. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 632 T€ (Vorjahr: 446 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 240 T€ gerechnet. Wesentliche Gründe der Abweichung sind nicht angefallene Abbruchkosten und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen. Des Weiteren sind weniger Zinsaufwendungen angefallen als geplant.

5. Geschäftstätigkeit

5.1 Grundstückserwerb

Mit Kaufvertrag vom 08.04.2022 wurde in Kreuzau das mit 4 Garagen bebaute Grundstück „Im Herkesgarten“, Flur 13, Flurstücke 759, 760 und 761 mit der Größe von 151 m² erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betragen ca. 77 T€.

5.2 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 2022 insgesamt 1.700 T€ (Vorjahr: 1.637 T€) aufgewendet. Das sind 18,65 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 17,95 €/m² Wohn-/Nutzfläche) ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

5.3 Planung und Vorbereitung

5.3.1 Grundstücksankäufe

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

5.3.2 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.



Einfamilienhäuser Brückenstraße

5.3.3 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.

6. Wohnungsbewirtschaftung

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

Kennzahlenübersicht		2022	2021	2020	2019	2018
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.453	1.453	1.419	1.403	1.403

Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	196	196	196	196	196
Einstellplätze Tiefgarage	Anzahl	36	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	196	196	166	158	158
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	91.142	91.148	88.929	87.813	87.826
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,69	62,70	62,64	62,56	62,56

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m ²	5,44	5,20	5,16	5,10	4,82
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten pro Monat	€/m ²	2,34	2,34	2,20	2,13	2,05
Wohnungswechsel	Anzahl	102	94	113	142	169
Fluktuationsrate	%	7,0	6,5	8,0	10,1	12,1
Neuvermietung angeschriebene Bewerber	Anzahl	1.346	2.531	3.703	4.507	3.738
Davon interessierte Bewerber	Anzahl	255	215	257	336	336
Absagen	Anzahl	66	114	99	146	271
nicht gemeldet	Anzahl	1.025	2.202	3.347	4.025	3.131
Wohnungsl Leerstände	Anzahl	91	70	79	58	69
Davon modernisierungsbedingt	Anzahl	88	63	72	51	53
sonstige	Anzahl	3	7	7	7	16

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2022 insgesamt 149.377 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 38.163 m² enthalten. Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2022 209 Mehrfamilienhäuser und 16 Einfamilienhäuser, zusammen 225 Häuser mit insgesamt 1.453 Mietwohnungen, 232 Garagen (davon 36 Einstellplätze in einer Tiefgarage), 196 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 91.142 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 31.12.2022 124 Häuser mit 324 Wohnungen, 9 gewerblichen Einheiten, 16 Garagen und 23 Stellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 21.461 m².

8. Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Dürener Bauverein AG die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbau-genossenschaft 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 31.12.2022 auslaufenden Vertrages wurde nicht ausgesprochen, so dass sich die Laufzeit automatisch bis zum 31.12.2024 verlängert.

Zum 31.12.2022 werden 251 Häuser mit 1.178 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 138 Stellplätzen, 144 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 78.398 m² verwaltet.

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 953 T€ verringert.

Das Anlagevermögen hat sich um 995 T€ verringert. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 42 T€. Das Anlagevermögen beläuft sich auf 92,6 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital stieg von 35,4 % auf 37,3 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 623 T€. Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Saldo um 1.625 T€. Die Rückstellungen erhöhten sich um 49 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 64,9 % der Bilanzsumme. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 32,8 % in 2021 auf 34,6 % in 2022 erhöht.

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

Finanzlage

Cash Flow

	2022	2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	632	446
Abschreibungen Anlagevermögen	1.481	1.413
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	1	2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	1
Cashflow	2.114	1.862
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	48	93
Zunahme sonstiger Aktiva	-405	-351
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	286	-88
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.043	1.516
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	30	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-860	-3.688
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-830	-3.688
Valutierung von Darlehen	0	1.700
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.435	-1.355
Rückzahlung von Darlehen	-136	-163
Zahlung von Dividenden	-9	-9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.580	173
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-367	-1.999
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.249	3.248
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	882	1.249

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 228 T€ auf 293 T€ verringert. In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens während des Geschäftsjahres gezeigt.

Liquidität	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	49.640	50.640	-1.000
Finanzierungsmittel	49.933	51.161	-1.228
Überdeckung	293	521	-228
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelstand	882	1249	-367
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.042	2.628	414
	3.924	3.877	47
kurzfristige Verpflichtungen	3.631	3.356	275
Netto-Geldvermögen	293	521	-228

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist auch bei planmäßigem Verlauf für das Geschäftsjahr 2023 gegeben.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	49.614	92,6	50.609	92,8	-995
Umlaufvermögen	3.924	7,3	3.877	7,1	47
Rechnungsabgrenzungsposten	26	0,1	31	0,1	-5
Gesamtvermögen	53.564	100,0	54.517	100,0	-953
Passiva					
Eigenkapital	18.515	34,6	17.892	32,8	623
Rückstellungen	300	0,5	251	0,5	49
Verbindlichkeiten	34.749	64,9	36.374	66,7	-1.625
Gesamtvermögen	53.564	100,0	54.517	100,0	-953

2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2022 beträgt 632 T€ (Vorjahr: 446 T€).

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 186 T€ gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 514 T€. Die Sollmieten stiegen im Wesentlichen aufgrund von Mieterhöhungen um 261 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung erhöhten sich um 231 T€. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten verringerten sich um 4 T€.

Die Erlöse aus Lieferungen und Leistungen betragen 1.356 T€. Die darin enthaltenen Erträge aus der Geschäftsbesorgung der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG in Höhe von 1.241 T€ waren im Vorjahr unter der Position Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 177 T€.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 46 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 54 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung verringerte sich um 8 T€.

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:

		2022	2021	2020	2019	2018
1.1 Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	53.564	54.517	53.892	51.058	44.350
Sachanlagevermögen	T€	49.604	50.591	48.318	43.627	41.627
Sachanlagenintensität	%	92,7	92,8	89,7	85,5	93,9

Investitionen in Sachanlagen	T€	859	3.677	5.986	3.245	4.123
Eigenkapital (langfristig)	T€	18.506	17.883	17.446	16.819	16.135
Verbindlichkeiten (langfristig)	T€	29.880	31.802	31.860	29.521	23.810
Fremdkapitalquote	%	65,4	67,2	67,6	67,0	63,6
Umsatzerlöse	T€	9.875	9.033	8.776	8.612	8.230
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	632	446	636	694	628
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	2.043	1.516	2.508	2.224	1.984
Tilgung	T€	1.571	1.518	1.446	1.041	2.528
davon planmäßig	T€	1.434	1.355	1.210	1.041	909
Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	513,14	527,32	492,79	464,20	467,31
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	327,84	348,91	358,58	334,53	261,87
1.2 Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	3,67	2,51	4,05	4,80	4,31

		2022	2021	2020	2019	2018
1.3 Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	5.947	5.686	5.516	5.369	5.247
Erlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete	T€ %	236 4,0	250 4,2	219 3,9	208 3,9	295 5,6
Instandhaltungskosten*	T€	1.700	1.637	1.460	1.410	1.621
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	18,65	17,95	16,42	16,06	18,46
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	0	141	0	0	0
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	16	10	10	12	16
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	1.260	1.258	1.109	1.081	785
Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€ T€	1.474 1.451	1.404 1.404	1.294 1.294	1.244 1.244	1.223 1.223
Zinsaufwendungen	T€	494	524	546	510	470

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Nachdem alle Coronamaßnahmen beendet wurden und ein Aufatmen zu erwarten war, hat der Ukraine-Krieg zudem zu einer großen Verunsicherung in der Bevölkerung geführt. Der darauffolgende Anstieg der Energiepreise hat zudem zu einem historischen Höchststand der Inflationsrate geführt. Sowohl die Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise sind gestiegen. Gleichzeitig verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen erheblich und bewirkten einen deutlichen Einbruch des gesamten Baugewerbes.

Es gilt nunmehr, trotz der durch mehrere Faktoren bewirkten Krise des Baugewerbes die Initiative zu ergreifen und in den Segmenten tätig zu werden, die noch ein Bauen erlauben. Denn die Krise des Baugewerbes bewirkt auch, dass trotz des Fachkräftemangels die im Bausektor tätigen Unternehmen wieder Aufträge entgegennehmen können und somit ein Bauen innerhalb eines vorgesehenen Zeitfensters tatsächlich auch möglich ist. So hat das Land NRW seine Konditionen für öffentlich geförderten Wohnraum unter anderem von 2.620 € im Vorjahr auf 3.010 €/m² förderfähiger Wohnfläche verbessert, weil aufgrund der gestiegenen Baupreise und der Tatsache, dass der Plan, 400.000 dringend benötigte Wohnungen (davon 100.000 öffentlich geförderte) nur dann verwirklicht werden kann, wenn das der öffentlichen Förderung zugrunde liegende Prinzip, wonach lediglich 20% Eigenmittel des Bauherrn aufzubringen sind, auch tatsächlich aufgeht und dieser Eigenanteil nicht viel höher wäre. Deshalb sollte es Ziel der Gesellschaft sein, eine Stagnation zu verhindern und bei der Umsetzung der Ziele der Landesregierung, eine möglichst hohe Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen zu errichten, mitzuwirken.

Auf der anderen Seite würde die Errichtung frei finanzierter Wohnungen angesichts der schwierigen Finanzierungsbedingungen und der hohen Baukosten zu Mietpreisen führen, die in Düren bzw. einer ländlichen Umgebung überdurchschnittlich und somit schwer zu vermarkten sind und deshalb möglicherweise zu einem Leerstand führen, was es zu verhindern gilt, da so Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgeschlossen werden können.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Stetige Investitionen in den Bestand, in Form von laufenden Instandhaltungen und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, bilden die Grundlage zukünftiger Erfolgspotenziale.

Mit Hilfe qualifizierter Mitarbeiter und bewährter Geschäftsstrategie wird die Leistungsfähigkeit gegenüber unseren Kunden stetig verbessert und unsere Position am Wohnungsmarkt in der Stadt Düren gefestigt und im Kreis Düren angekurbelt. Entsprechend ehrgeizige Ziele werden 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.

E. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 116 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 106 T€ erwartet.

Im Geschäftsjahr 2023 wird eine Umsatzsteigerung der Sollmieten angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2022 sollen diese um ca. 1,1 % auf 8.330 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 allgemeinen Flüchtlingssituation gehen wir weiterhin von einer hohen Nachfrage aus. So sind derzeit Menschen aller Altersgruppen, aber auch aller Einkommensgruppen auf der Suche nach adäquatem Wohnraum. Für die Gesellschaft bedeutet dies, dass sie ein Angebot erstellen muss, dass dem Nachfragepotential gerecht wird. Angesichts der angespannten Situation in der Baubranche, die auf Material- und Fachkräftemangel einerseits und einer schwierigen Finanzierungssituation andererseits zurückzuführen ist, gilt es, trotz dieser Beschränkungen das Optimum zu erreichen. Dies gelingt, in dem zunächst für die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen Angebote erstellt werden. Sowohl ältere, alleinstehende und geflüchtete Menschen sind berechtigt, in öffentlich gefördertem Wohnraum zu leben. Dieser großen Anzahl an Berechtigten steht ein geringes Angebot an Wohnungen gegenüber, da im vergangenen Jahrzehnt viele Wohnungen aus der öffentlichen Bindung rausgefallen sind und nunmehr nur noch ein geringes Angebot an solchen Wohnungen besteht. Aufgrund der aktuellen Bedingungen bei der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraum wird daher zunächst ein Angebot für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen erstellt, dass dann in den Folgejahren um freifinanzierten Wohnungsbau ergänzt wird.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit konzentriert sich die Geschäftstätigkeit aber 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.

Durch die Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums einerseits und Modernisierung des Wohnungsbestandes andererseits erreichen wir diverse Bevölkerungsgruppen, denen günstiger, aber gut ausgestatteter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen angeboten werden kann.

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 2022 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 2022 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

Zusammensetzung:

Vorstand:	Runge, Dagmar (Vorsitzende) Hissel, Thomas (seit 01.07.2019) Kaptain, Peter (seit 01.07.2019)	Nideggen Aachen Kreuzau	
Aufsichtsrat:	Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH	1 Sitz	
Hauptversammlung:		1 Sitz	25,02%

Vertreter des Kreises Düren

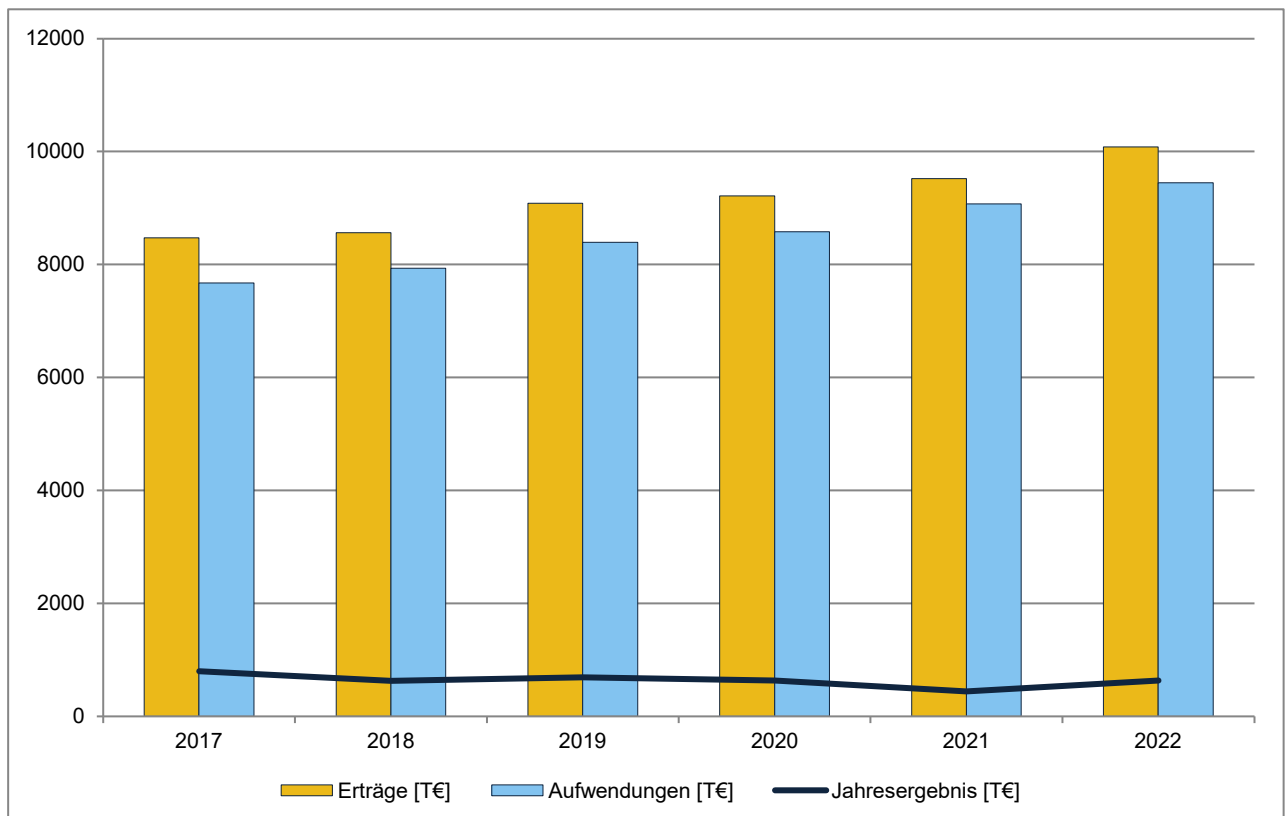
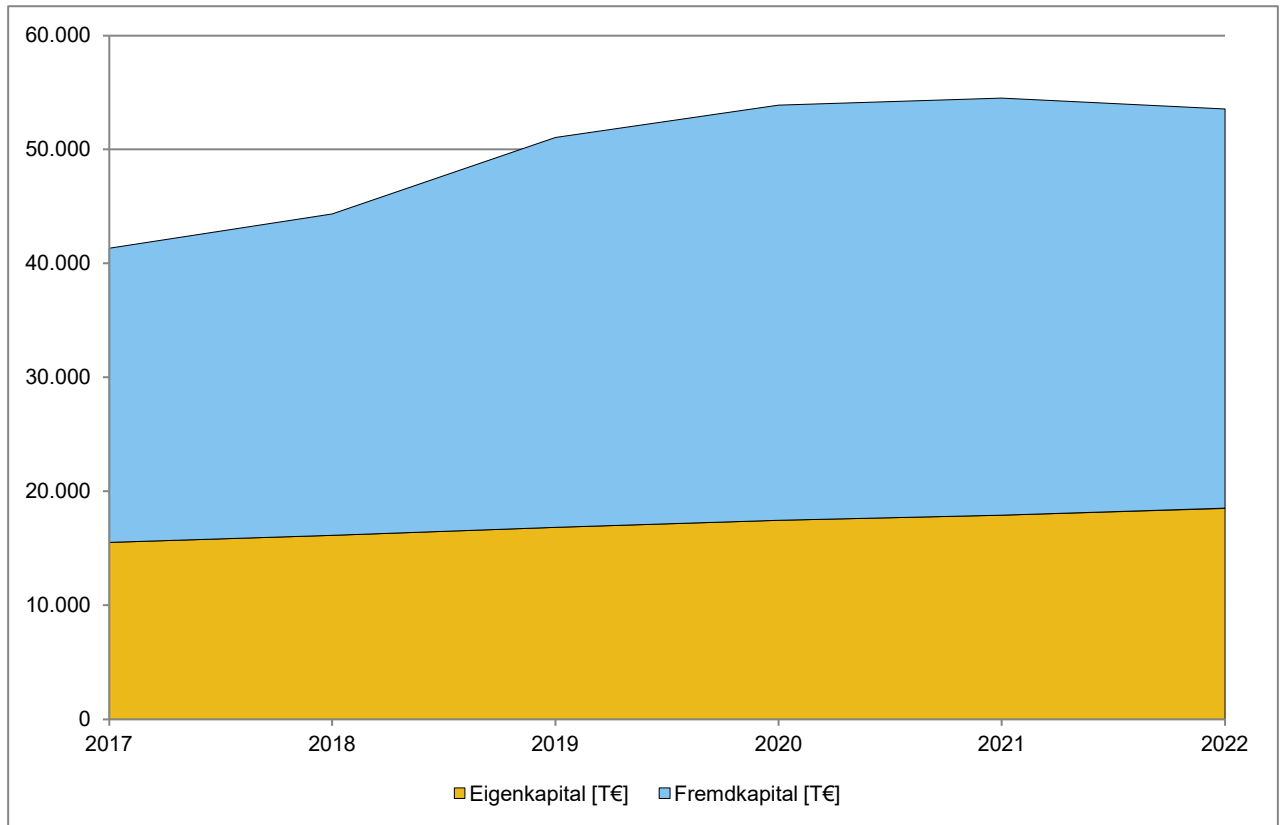
Aufsichtsrat:

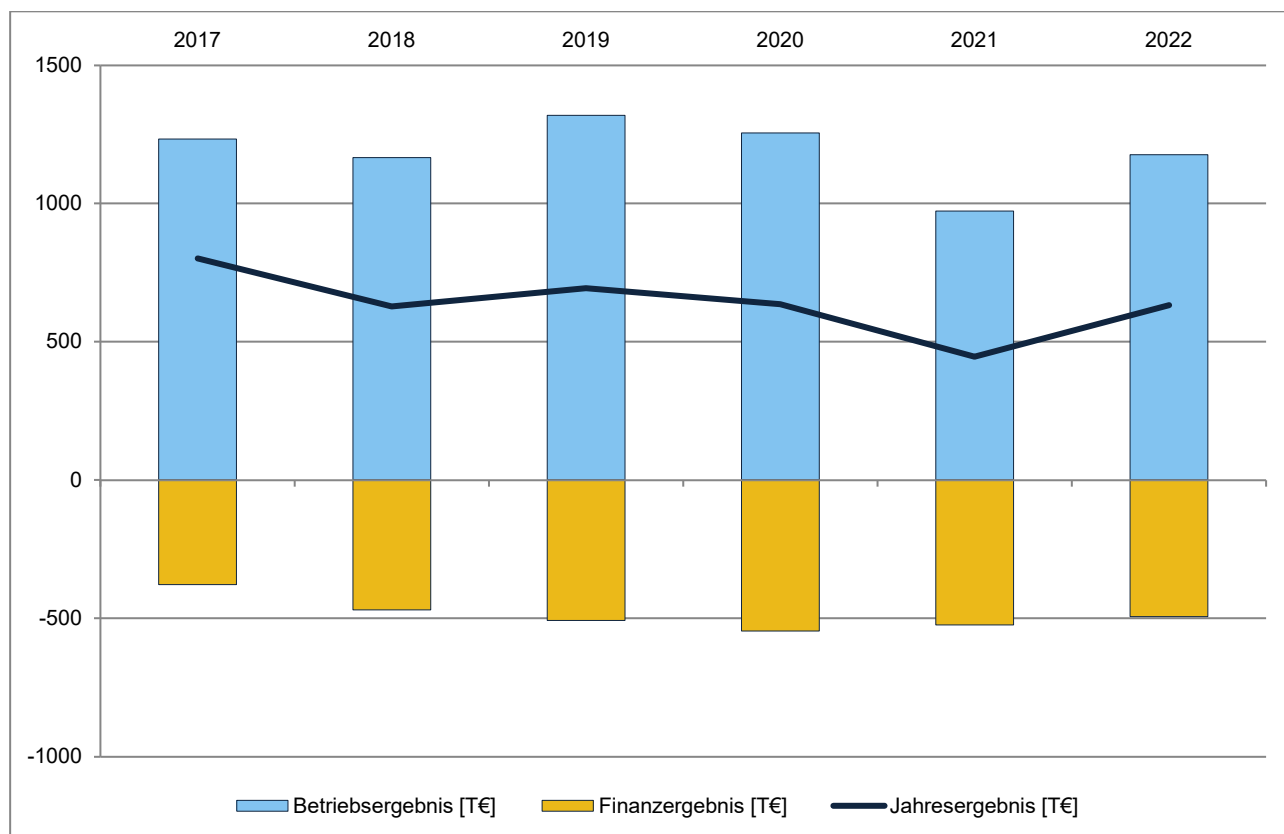
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	23.08.2018	

h) Personalbestand

Zum 31.12.2022 waren 43,25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Gesellschaft tätig.

i) Kennzahlen





Kennzahlen	2020	2021	2022	Veränderungen
Eigenkapitalquote	32,39%	32,82%	-65,38%	-98,20%
Eigenkapitalrentabilität	3,64%	2,49%	101,48%	98,98%
Anlagendeckungsgrad 2	102,03%	98,19%	-62,65%	-160,84%
Verschuldungsgrad	208,75%	204,70%	-252,95%	-457,65%
Umsatzrentabilität	14,30%	10,76%	11,92%	1,15%