

## 2 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 2023 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
<b>Stammkapital</b>	<b>230,081</b>	

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

Bilanz	2021	2022	2023	Veränderung in €	Veränderung in %
<b>Aktiva</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17.416,37 €	10.613,53 €	4.963,69 €	-5.649,84 €	-53,23%
II. Sachanlagen	50.591.401,25 €	49.603.868,77 €	50.295.613,22 €	691.744,45 €	1,39%
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Vorräte	2.413.701,13 €	2.401.105,23 €	2.494.048,01 €	92.942,78 €	3,87%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	214.340,63 €	639.985,59 €	380.282,90 €	-259.702,69 €	-40,58%
III. Flüssige Mittel	1.248.702,06 €	882.296,41 €	4.524.517,13 €	3.642.220,72 €	412,81%
<b>C. Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	31.127,93 €	25.992,02 €	28.858,35 €	2.866,33 €	11,03%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>54.516.689,37 €</b>	<b>53.563.861,55 €</b>	<b>57.728.283,30 €</b>	<b>4.164.421,75 €</b>	<b>7,77%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. Gezeichnetes Kapital	230.081,35 €	230.081,35 €	230.081,35 €	0,00 €	0,00%
II. Gewinnrücklagen	17.438.853,80 €	17.968.765,69 €	18.307.715,90 €	338.950,21 €	1,89%
III. Bilanzgewinn	223.115,14 €	316.153,46 €	32.058,34 €	-284.095,12 €	-89,86%
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>250.622,26 €</b>	<b>300.010,18 €</b>	<b>267.911,65 €</b>	<b>-32.098,53 €</b>	<b>-10,70%</b>

Bilanz	2021	2022	2023	Veränderung in €	Veränderung in %
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	36.374.016,82 €	34.748.850,87 €	38.885.337,94 €	4.136.487,07 €	11,90%
<b>E. Rechnungs-abgrenzungsposten</b>	0,00 €	0,00 €	5.178,12 €	5.178,12 €	
<b>Summe Passiva</b>	<b>54.516.689,37 €</b>	<b>53.563.861,55 €</b>	<b>57.728.283,30 €</b>	<b>4.164.421,75 €</b>	<b>7,77%</b>

### e) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2021	2022	2023	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	9.032.696,85 €	9.875.254,46 €	9.745.004,55 €	-130.249,91 €	-1,32%
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	201.564,60 €	-12.595,90 €	89.420,40 €	102.016,30 €	-809,92%
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	81.273,27 €	15.278,01 €	78.039,48 €	62.761,47 €	410,80%
4. Sonstige betriebliche Erträge	204.516,26 €	200.341,97 €	242.687,95 €	42.345,98 €	21,14%
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.426.588,56 €	4.509.473,46 €	4.702.403,58 €	192.930,12 €	4,28%
6. Personalaufwand					
a) Löhne u. Gehälter	1.624.710,63 €	1.763.394,42 €	1.839.464,46 €	76.070,04 €	4,31%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	409.180,96 €	447.962,17 €	484.488,44 €	36.526,27 €	8,15%
7. Abschreibungen	1.412.637,90 €	1.481.127,00 €	1.478.500,95 €	-2.626,05 €	-0,18%
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	674.595,39 €	699.446,86 €	966.235,21 €	266.788,35 €	38,14%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>972.337,54 €</b>	<b>1.176.874,63 €</b>	<b>684.059,74 €</b>	<b>-492.814,89 €</b>	<b>-41,87%</b>
9. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €	140,52 €	140,52 €	
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	524.205,51 €	494.428,25 €	659.603,08 €	165.174,83 €	33,41%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-524.205,51 €</b>	<b>-494.428,25 €</b>	<b>-659.462,56 €</b>	<b>-165.034,31 €</b>	<b>33,38%</b>
				0,00 €	
<b>Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>448.132,03 €</b>	<b>682.446,38 €</b>	<b>24.597,18 €</b>	<b>-657.849,20 €</b>	<b>-96,40%</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-213,17 €	48.280,21 €	-42.753,49 €	-91.033,70 €	-188,55%
12. sonstige Steuern	2.130,06 €	2.012,71 €	3.292,33 €	1.279,62 €	63,58%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>446.215,14 €</b>	<b>632.153,46 €</b>	<b>64.058,34 €</b>	<b>-568.095,12 €</b>	<b>-89,87%</b>
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	223.100,00 €	316.000,00 €	32.000,00 €	-284.000,00 €	-89,87%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>223.115,14 €</b>	<b>316.153,46 €</b>	<b>32.058,34 €</b>	<b>-284.095,12 €</b>	<b>-89,86%</b>

**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 zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind zum 31.12.2023 12 kaufmännische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 16 technische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 3 Auszubildende und 18 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

**2. Wohnungsmarkt in Stadt und Kreis Düren**

Der Wohnungsmarkt in Düren ist angespannt. Die Anzahl der stark nachgefragten öffentlich geförderten Wohnungen geht stetig zurück und in den Zeiten der Zinsniedrigphase entstand wenig Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. Stattdessen wurden vielfach Darlehen der NRW- Bank abgelöst mit der Folge, dass die Zweckbindung ausläuft und die Wohnungen keiner Mietpreisbindung mehr unterliegen, so dass sich das Angebot gegenüber der gestiegenen Nachfrage verringert. Gleichzeitig ging in den vergangenen Jahren die Anzahl von Neubauvorhaben deutlich zurück. Ursache hierfür sind die insgesamt erheblich gestiegenen Preise im Baugewerbe aufgrund der Energiekrise im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg, den gestiegenen Zinsen sowie des Fachkräftemangels in der Baubranche.

Die dargestellten Faktoren bewirkten, dass Menschen ihre einmal angemietete Wohnung behalten haben und die über Jahre stetige Fluktuationsrate in den vergangenen 5 Jahren um 4% sank und den Wohnungssuchenden somit ein deutlich geringeres Angebot an freien Wohnungen gegenüber früheren Zeiträumen zur Verfügung stand.

Um der gewachsenen Nachfrage entsprechen zu können, hat sich das Unternehmen entschieden, dem allgemeinen Trend, in schwierigen Zeiten von Neubauten abzusehen, zuwider zu handeln und dem Erreichen der Ziele der verabschiedeten Strategie 2030 Priorität einzuräumen.

Des Weiteren wird auch der bereits eingeschlagene Pfad der Bestandssanierung nicht vernachlässigt, da dies eine zwingende Voraussetzung für ein attraktives Wohnumfeld darstellt.

### **3. Geschäftsentwicklung**

Der Geschäftsverlauf ist für das Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufriedenstellend zu kennzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2023 von 6,0 % ist gegenüber dem Vorjahr (6,3 %) gesunken. Die Fluktuationsrate stieg von 7,0 % im Vorjahr auf 8,2 %.

### **4. Geschäftsergebnis**

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 64 T€ (Vorjahr: 632 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 116 T€ gerechnet. Wesentlicher Grund der Abweichung sind mehr angefallene Instandhaltungskosten als geplant.

## **5. Geschäftstätigkeit**

### **5.1 Grundstückserwerb**

Mit Kaufvertrag vom 24.10.2023 wurde in Kreuzau das unbebaute Grundstück „Hauptstraße“, Flur 13, Flurstücke 770 mit der Größe von 12 m<sup>2</sup> erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betrugen ca. 15 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 2023 insgesamt 1.701 T€ (Vorjahr: 1.700 T€) aufgewendet. Das sind 18,77 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 18,65 €/m<sup>2</sup> 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**

Am 02.05.2023 wurde auf dem Grundstück Zehnthalstraße 8 - 14 in Niederzier mit dem Bau von 4 Mehrfamilienhäusern begonnen. Der Spatenstich der 15 Einfamilienhäuser in der Brückenstraße 195 – 201 und der zwei Mehrfamilienhäuser Am Wehr 39, 41 ist im Frühjahr 2024 geplant. Derzeit in Planung befindet

sich das Neubauprojekt Hauptstraße 52, 54, 56 in Kreuzau und soll zeitnah bebaut werden. Des Weiteren werden in naher Zukunft auf den Grundstücken Rütger-von-Scheven-Str. 27 – 37 Neubauten errichtet.



Abbildung 1: Bauvorhaben Zehnthofstraße in Huchem-Stammel



Abbildung 2: Einfamilienhäuser Brückstraße



Abbildung 3: Neubauvorhaben von 19 Wohnungen in Lendersdorf, Am Wehr



Abbildung 4: Entwurfsplanung Neubauvorhaben in Kreuzau

### 5.3.3 Um- und Ausbauprogramm der folgenden Jahre

Die Objekte Goebenstraße 17 - 19a befinden sich derzeit in der Entwurfsplanung. Alle Gebäude 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.



Abbildung 5: Entwurfsplanung Goebenstraße 17 - 19a

## 6. Wohnungsbewirtschaftung

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

Kennzahlenübersicht		2023	2022	2021	2020	2019
<b>1. Bestandszahlen</b>						
<b>Bewirtschafteter Bestand</b>						
Wohneinheiten	Anzahl	<b>1.443</b>	1.453	1.453	1.419	1.403
Gewerbeeinheiten	Anzahl	<b>1</b>	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	<b>194</b>	196	196	196	196
Einstellplätze Tiefgarage	Anzahl	<b>36</b>	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	<b>196</b>	196	196	166	158
Wohnfläche/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	<b>90.615</b>	91.142	91.148	88.929	87.813
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	<b>62,76</b>	62,69	62,70	62,64	62,56
<b>2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m <sup>2</sup>	<b>5,65</b>	5,44	5,20	5,16	5,10
Durchschnittliche umlage- fähige Betriebskosten pro Monat	€/m <sup>2</sup>	<b>2,64</b>	2,34	2,34	2,20	2,13
Wohnungswechsel	Anzahl	<b>118</b>	102	94	113	142
Fluktuationsrate	%	<b>8,2</b>	7,0	6,5	8,0	10,1
Neuvermietung angeschriebene Bewerber	Anzahl	<b>3.406</b>	1.346	2.531	3.703	4.507
Davon						

interessierte Bewerber	Anzahl	<b>394</b>	255	215	257	336
Absagen	Anzahl	<b>119</b>	66	114	99	146
nicht gemeldet	Anzahl	<b>2.893</b>	1.025	2.202	3.347	4.025
Wohnungsleerstände	Anzahl	<b>87</b>	91	70	79	58
Davon						
modernisierungsbedingt	Anzahl	<b>85</b>	88	63	72	51
sonstige	Anzahl	<b>2</b>	3	7	7	7

## **Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand**

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken mit Wohnbauten am 31.12.2023 insgesamt 146.468 m<sup>2</sup>. Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 38.163 m<sup>2</sup> enthalten.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2023 207 Mehrfamilienhäuser und 16 Einfamilienhäuser, zusammen 223 Häuser mit insgesamt 1.443 Mietwohnungen, 230 Garagen (davon 36 Einstellplätze in einer Tiefgarage), 196 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 90.615 m<sup>2</sup>.

## **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 31.12.2023 123 Häuser mit 312 Wohnungen, 8 gewerblichen Einheiten, 16 Garagen und 23 Stellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 20.789 m<sup>2</sup>.

## **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 31.12.2023 auslaufenden Vertrages wurde nicht ausgesprochen, so dass sich die Laufzeit automatisch bis zum 31.12.2025 verlängert.

Zum 31.12.2023 werden 255 Häuser mit 1.190 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 154 Stellplätzen, 144 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.466 m<sup>2</sup> verwaltet.

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

### **1. Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.164 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich um 686 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 3.478 T€. Das Anlagevermögen beläuft sich auf 87,1 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital sank von 37,3 % auf 36,9 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 55 T€. Die Rückstellungen und die Rechnungsabgrenzungsposten verringerten sich um 27 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Saldo um 4.136 T€. Diese umfassen 67,4 % der Bilanzsumme. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 34,6 % in 2022 auf 32,2 % in 2023 verringert.

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

## Finanzlage

### Cash Flow

	2023	2022
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>		
Abschreibungen Anlagevermögen	64	632
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	1.479	1.481
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	1
	1	0
	<b>1.545</b>	2.114
<b>Cashflow</b>		
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-32	48
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	74	0
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	166	-405
Zunahme sonstiger Passiva	357	286
	<b>2.110</b>	2.043
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	30
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	<b>-2.240</b>	-860
	<b>-2.240</b>	-830
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Valutierung von Darlehen	7.174	0
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.436	-1.435
Rückzahlung von Darlehen	-1.956	-136
Zahlung von Dividenden	-9	-9
	<b>3.773</b>	-1.580
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestan</b>	<b>3.643</b>	-367
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>882</b>	1.249
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>4.525</b>	882

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 3.131 T€ auf 3.424 T€ erhöht. In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens während des Geschäftsjahres gezeigt.

Liquidität	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung T€
	T€	T€	
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	<b>50.329</b>	49.640	<b>689</b>
Finanzierungsmittel	<b>53.753</b>	49.933	<b>3.820</b>
Überdeckung	<b>3.424</b>	293	<b>3.131</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelstand	<b>4.525</b>	882	<b>3.643</b>
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	<b>2.874</b>	3.042	<b>-168</b>
	<b>7.399</b>	3.924	<b>3.475</b>
kurzfristige Verpflichtungen	<b>3.975</b>	3.631	<b>344</b>
<b>Netto-Geldvermögen</b>	<b>3.424</b>	293	<b>3.131</b>

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 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 2024 gegeben.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	<b>50.300</b>	<b>87,1</b>	49.614	92,6	<b>686</b>
Umlaufvermögen	<b>7.399</b>	<b>12,8</b>	3.924	7,3	<b>3.475</b>
Rechnungsab- grenzungsposten	<b>29</b>	<b>0,1</b>	26	0,1	<b>3</b>
Gesamtvermögen	<b>57.728</b>	<b>100,0</b>	53.564	100,0	<b>4.164</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	<b>18.570</b>	<b>32,2</b>	18.515	34,6	<b>55</b>
Rückstellungen	<b>268</b>	<b>0,4</b>	300	0,5	<b>-32</b>
Verbindlichkeiten	<b>38885</b>	<b>67,4</b>	34.749	64,9	<b>4.136</b>
Rechnungsab- grenzungsposten	<b>5</b>	<b>0,0</b>	0	0,0	<b>5</b>
Gesamtvermögen	<b>57.728</b>	<b>100,0</b>	53.564	100,0	<b>4.164</b>

## 2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2023 beträgt 64 T€ (Vorjahr: 632 T€).

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 568 T€ gesunken.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 90 T€. Die Sollmieten stiegen im Wesentlichen aufgrund von Mieterhöhungen um 201 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung verringerten sich um 33 T€. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten erhöhten sich um 91 T€.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen 1.123 T€. Die darin enthaltenen Erträge aus der Geschäftsbesorgung der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG sind von 1.142 T€ im Vorjahr auf 899 T€ gesunken.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 113 T€.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 22 T€. Die Abschreibungen auf Zügänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 7 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung erhöhte sich um 16 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:

#### 1.1 Jahresabschlusszahlen

		2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	<b>57.728</b>	53.564	54.517	53.892	51.058
Sachanlagevermögen	T€	<b>50.296</b>	49.604	50.591	48.318	43.627
Sachanlagenintensität	%	<b>87,1</b>	92,7	92,8	89,7	85,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	<b>2.240</b>	859	3.677	5.986	3.245
Eigenkapital (langfristig)	T€	<b>18.561</b>	18.506	17.883	17.446	16.819
Verbindlichkeiten (langfristig)	T€	<b>33.738</b>	29.880	31.802	31.860	29.521
Fremdkapitalquote	%	<b>67,8</b>	65,4	67,2	67,6	67,0
Umsatzerlöse	T€	<b>9.745</b>	9.875	9.033	8.776	8.612

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	<b>64</b>	632	446	636	694
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	<b>2.110</b>	2.043	1.516	2.508	2.224
Tilgung davon planmäßig	T€	<b>3.392</b>	1.571	1.518	1.446	1.041
Ausschüttung	T€	<b>9</b>	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m <sup>2</sup>	<b>503,65</b>	513,14	527,32	492,79	464,20
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	<b>372,32</b>	327,84	348,91	358,58	334,53
<b>1.2 Kennzahlen zur Rentabilität</b>						
Eigenkapitalrentabilität	%	<b>0,11</b>	3,67	2,51	4,05	4,80
			<b>2023</b>	2022	2021	2020
						2019
<b>1.3 Gewinn- und Verlustrechnung</b>						
Sollmieten	T€	<b>6.148</b>	5.947	5.686	5.516	5.369
Erlösschmälerungen	%	<b>327</b>	236	250	219	208
in Relation zur Sollmiete	T€	<b>5,3</b>	4,0	4,2	3,9	3,9

Instandhaltungskosten*		<b>1.701</b>	1.700	1.637	1.460	1.410
	€/m <sup>2</sup>					
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	T€	<b>18,77</b>	18,65	17,95	16,42	16,06
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	<b>0</b>	0	141	0	0
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	<b>56</b>	16	10	10	12
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	<b>1.607</b>	1.260	1.258	1.109	1.081
Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€	<b>1.473</b>	1.474	1.404	1.294	1.244
	T€	<b>1.473</b>	1.451	1.404	1.294	1.244
Zinsaufwendungen	<b>659</b>	494	524	546	510	

## 2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

## D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

### 1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft ist Risiken, die sich aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ergeben, aufgrund regelmäßiger Miteinzahlungen nicht ausgesetzt. Diese Mieterträge sind durch entsprechende

Mietverträge gesichert, wobei das aktuelle Mietniveau perspektivisch noch Mieterhöhungsmöglichkeiten bietet.

Der Immobilienbestand und die Investitionen in Modernisierungen werden langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Hinblick auf die Realisierbarkeit von Neubaumaßnahmen und Modernisierungen und auf die Prolongation bzw. Umfinanzierung auslaufender Darlehen, wobei sich die Gesellschaft gegen dieses Risiko insofern abgesichert hat, als sie in dem langen Zeitraum der Zinsniedrigphase Darlehen als sogenannte Volltilgerdarlehen abgeschlossen hat.

Dem allgemeinen Trend in der Wohnungswirtschaft zuwider, Neubauvorhaben einzustellen und zunächst sowohl die Baupreise als auch die Zinsentwicklung zu beobachten, hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, in Niederzier, Huchem-Stammeln 30 Wohnungen in insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern, wovon 6 Wohnungen öffentlich gefördert sind, zu errichten. Ebenfalls wurde die Errichtung von 15 öffentlich geförderten Einfamilienhäusern in der Brückenstraße sowie ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 19 Wohnungen in Düren-Lendersdorf durch einen Generalunternehmer in die Wege geleitet und bereits im Geschäftsjahr 2023 erhielt die Gesellschaft die Zusage für die Fördermittel durch den Kreis Düren.

Maßgebend waren die zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Gesellschaft, die einen realisierbaren Mietpreis zugrunde legten. Notwendig ist aber auch die zwingend notwendige Einhaltung der Kostenschätzungen im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben. Dies zeigt aber auch, dass ein Bauen in gewissen Segmenten nach wie vor wirtschaftlich möglich ist und gerade der Bereich der Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen Stagnation verhindert und dazu beiträgt, bei der Umsetzung der Ziele der Landesregierung, eine möglichst hohe Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen zu errichten, mitzuwirken.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Seitens der Bundesregierung wurde im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung beschlossen, die für das Geschäftsjahr 2024 eine Bepreisung von 45€/t CO<sub>2</sub> festlegt, die nach dem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Insgesamt beläuft sich der CO<sub>2</sub>e-Verbrauch des Hausbesitzes auf 2.695 Tonnen. Dies entspricht ca. 32 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr.

Das Unternehmen hat die Fa. Ampeers Energy mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beauftragt. Im Anschluss muss, basierend auf den vorliegenden Gebäude- und Energieverbrauchsdaten, eine wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsreihenfolge ermittelt werden, um das

Gebäudeportfolio schrittweise zu dekarbonisieren. Mit dieser Aufgabe einhergehende Kosten- und Vermietungsrisiken sind zu beachten.

## **2. Chancen der künftigen Entwicklung**

Stetige Investitionen in den Bestand, in Form von laufenden Instandhaltungen und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, bilden die Grundlage zukünftiger Erfolgspotenziale. Deshalb wird der Wohnungsbestand der Gesellschaft bereits seit vielen Jahren kontinuierlich den gestiegenen Anforderungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Relevant sind dabei Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestandes, weil der energetische Zustand von Immobilien zukünftig ein bedeutendes Kriterium für die Vermietbarkeit darstellen wird.

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 Bau und 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 Zehnthalhofstraße in Niederzier gesetzt. Auf den Grundstücken Rütger-von-Scheven-Straße 27 – 37 sollen in naher Zukunft Neubauten entstehen.

Sowohl bei den Modernisierungen als auch bei den Neubauten wird der demographische Wandel und die gestiegene Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen angemessen berücksichtigt.

## **E. Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 271 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 68 T€ erwartet.

Im Geschäftsjahr 2024 wird eine Umsatzsteigerung der Sollmieten angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2023 sollen diese um ca. 1,5 % auf 8.448 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.

Auch im Geschäftsjahr 2024 gehen wir von einer weiterhin hohen Nachfrage nach freien Wohnungen 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, gilt es hier, das Optimum zu erreichen. Dafür muss zunächst für die einkommensschwachen

Bevölkerungsgruppen Angebote erstellt werden. Sowohl ältere, alleinstehende, kinderreiche als auch geflüchtete Menschen sind häufig 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 Wohnungsausstattungs-standard 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 2023 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 2023 nicht getätigten 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:**

<b>Vorstand:</b>	Runge, Dagmar (Vorsitzende) Hissel, Thomas (bis 23.07.2024) Kaptain, Peter Wessels, Stefan (seit 23.07.2024)	Nideggen Aachen Kreuzau Düren
<b>Aufsichtsrat:</b>	Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH	1 Sitz
<b>Hauptversammlung:</b>		1 Sitz 25,02%

#### **Vertreter des Kreises Düren**

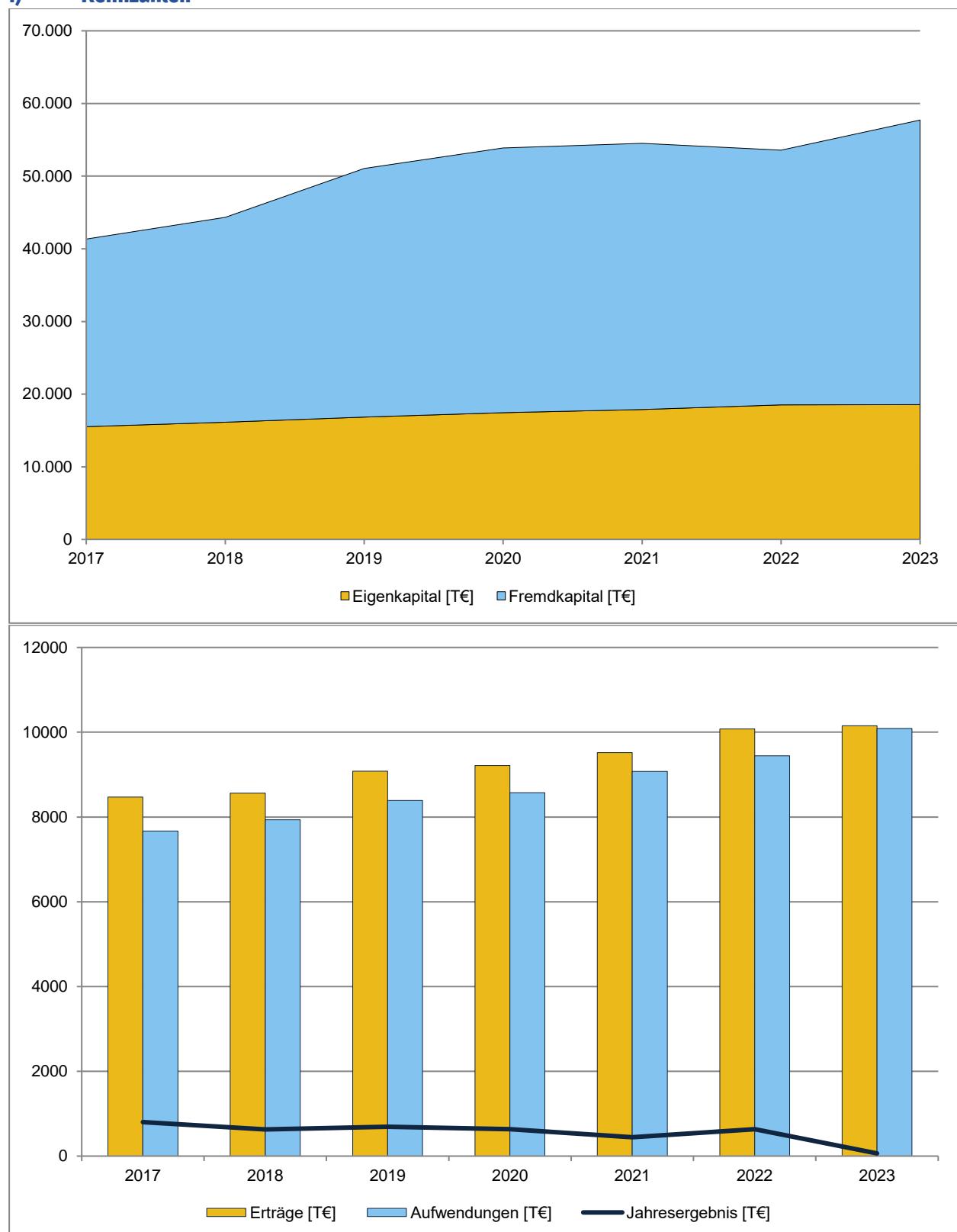
#### **Aufsichtsrat:**

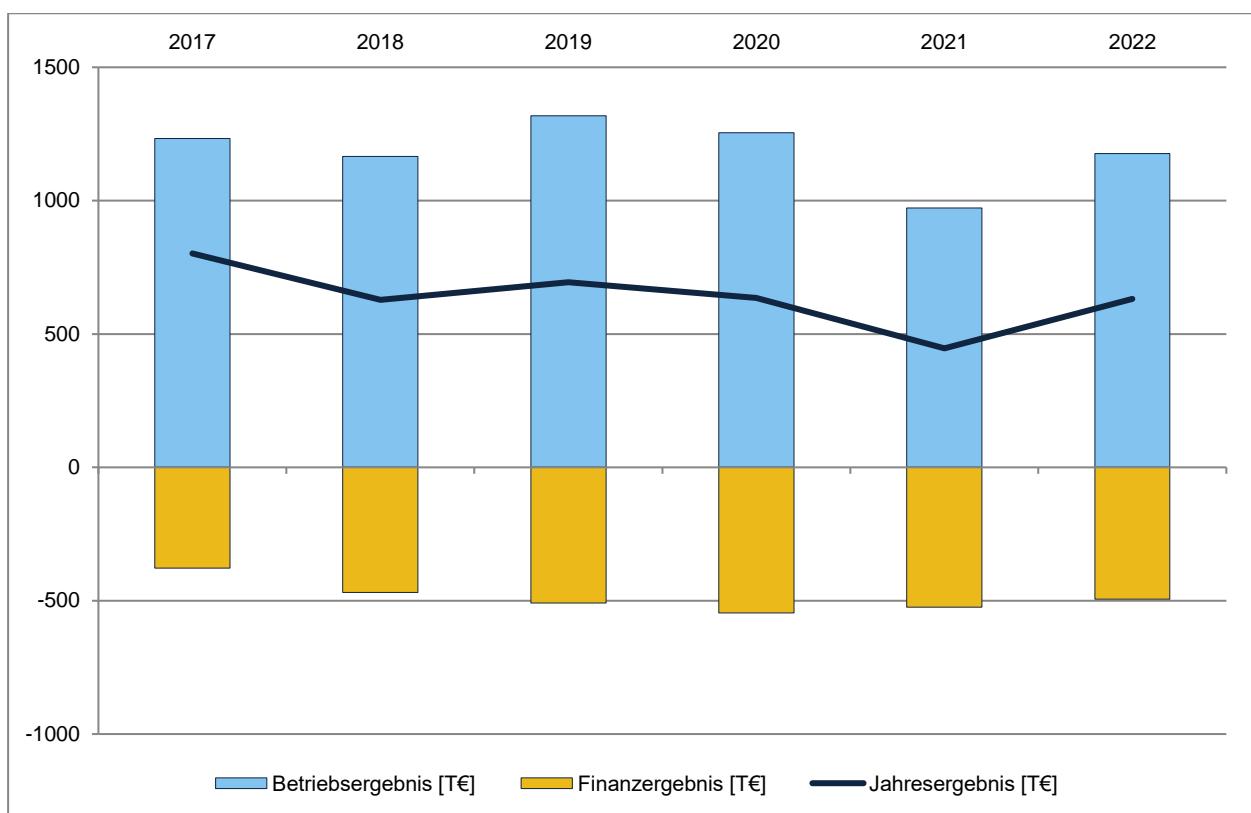
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	23.08.2018	

### **h) Personalbestand**

Zum 31.12.2023 waren 44,25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Gesellschaft tätig.

### i) Kennzahlen





Kennzahlen	2021	2022	2023	Veränderungen
Eigenkapitalquote	32,82%	34,57%	32,17%	-2,40%
Eigenkapitalrentabilität	2,49%	3,41%	0,34%	-3,07%
Anlagendeckungsgrad 2	98,19%	97,54%	103,99%	6,45%
Verschuldungsgrad	204,70%	189,30%	210,84%	21,54%
Umsatzrentabilität	10,76%	11,92%	7,02%	-4,90%