

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 2024 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	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10.613,53 €	4.963,69 €	5.658,10 €	694,41 €	13,99%
II. Sachanlagen	49.603.868,77 €	50.295.613,22 €	59.803.605,92 €	9.507.992,70 €	18,90%
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	2.401.105,23 €	2.494.048,01 €	2.541.447,46 €	47.399,45 €	1,90%
II. Forderungen u. sonstige Vermögens- gegenstände	639.985,59 €	380.282,90 €	218.839,39 €	-161.443,51 €	-42,45%
III. Flüssige Mittel	882.296,41 €	4.524.517,13 €	1.860.024,57 €	-2.664.492,56 €	-58,89%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	25.992,02 €	28.858,35 €	29.232,10 €	373,75 €	1,30%
Summe Aktiva	53.563.861,55 €	57.728.283,30 €	64.458.807,54 €	6.730.524,24 €	11,66%
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	230.081,35 €	230.081,35 €	230.081,35 €	0,00 €	0,00%
II. Gewinnrücklagen	17.968.765,69 €	18.307.715,90 €	18.693.070,99 €	385.355,09 €	2,10%
III. Bilanzgewinn	316.153,46 €	32.058,34 €	362.561,39 €	330.503,05 €	1030,94%

Bilanz	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
C. Rückstellungen	300.010,18 €	267.911,65 €	285.360,46 €	17.448,81 €	6,51%
D. Verbindlichkeiten	34.748.850,87 €	38.885.337,94 €	44.882.036,67 €	5.996.698,73 €	15,42%
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	5.178,12 €	5.696,68 €	518,56 €	10,01%
Summe Passiva	53.563.861,55 €	57.728.283,30 €	64.458.807,54 €	6.730.524,24 €	11,66%

e) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	9.875.254,46 €	9.745.004,55 €	10.032.359,92 €	287.355,37 €	2,95%
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-12.595,90 €	89.420,40 €	47.399,45 €	-42.020,95 €	-46,99%
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	15.278,01 €	78.039,48 €	129.665,20 €	51.625,72 €	66,15%
4. Sonstige betriebliche Erträge	200.341,97 €	242.687,95 €	378.454,68 €	135.766,73 €	55,94%
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.509.473,46 €	4.702.403,58 €	4.482.816,45 €	-219.587,13 €	-4,67%
6. Personalaufwand					
a) Löhne u. Gehälter	1.763.394,42 €	1.839.464,46 €	1.956.544,42 €	117.079,96 €	6,36%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	447.962,17 €	484.488,44 €	476.589,15 €	-7.899,29 €	-1,63%
7. Abschreibungen	1.481.127,00 €	1.478.500,95 €	1.472.122,94 €	-6.378,01 €	-0,43%
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	699.446,86 €	966.235,21 €	784.121,57 €	-182.113,64 €	-18,85%
Betriebsergebnis	1.176.874,63 €	684.059,74 €	1.415.684,72 €	731.624,98 €	106,95%
9. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 €	140,52 €	30.347,53 €	30.207,01 €	21496,59%
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	494.428,25 €	659.603,08 €	688.591,06 €	28.987,98 €	4,39%
Finanzergebnis	-494.428,25 €	-659.462,56 €	-658.243,53 €	1.219,03 €	-0,18%
				0,00 €	
Ergebnis d. gewöhl. Geschäftstätigkeit	682.446,38 €	24.597,18 €	757.441,19 €	732.844,01 €	2979,38%
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	48.280,21 €	-42.753,49 €	30.452,71 €	73.206,20 €	-171,23%
12. sonstige Steuern	2.012,71 €	3.292,33 €	1.927,09 €	-1.365,24 €	-41,47%
Jahresergebnis	632.153,46 €	64.058,34 €	725.061,39 €	661.003,05 €	1031,88%
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	316.000,00 €	32.000,00 €	362.500,00 €	330.500,00 €	1032,81%
Jahresergebnis	316.153,46 €	32.058,34 €	362.561,39 €	330.503,05 €	1030,94%

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 sechs weitere Aktionäre an der Gesellschaft beteiligt.

Die Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind zum 31.12.2024 12 kaufmännische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 16 technische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), eine Auszubildende und 14 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024 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 fünf Jahren um 4% sank und den Wohnungssuchenden somit ein deutlich geringeres Angebot an freien Wohnungen gegenüber früheren Zeiträumen zur Verfügung stand.

Zwar hatte sich die Gesellschaft in den vergangenen Jahren, entgegen dem Trend, zur Errichtung mehrerer öffentlicher geförderter Neubauten entschieden, jedoch wurde aktuell von der Errichtung weiterer Neubauvorhaben Abstand genommen, weil die allgemeine Preis- und Zinsentwicklung keine für den Dürener Raum zahlbaren Mietpreise gestattet.

Der bereits vor längerer Zeit eingeschlagene Pfad der Bestandssanierung wird 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 2024 von 5,3 % ist gegenüber dem Vorjahr (6,0 %) gesunken. Die Fluktuationsrate sank von 8,2 % im Vorjahr auf 6,9 %.

4. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 725 T€ (Vorjahr: 64 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 271 T€ gerechnet. Wesentliche Gründe der Abweichungen sind mehr angefallene Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit und gestiegene sonstige betriebliche Erträge.

5. Geschäftstätigkeit

5.1 Grundstückserwerb

Mit Kaufvertrag vom 16.05.2024 wurde in Düren das Grundstück „Südstraße“, Flur 87, Flurstück 102 mit der Größe von 2.821 m² erworben. Die Gesamtkosten einschließlich Erwerbsnebenkosten betrugen ca. 921 T€.

5.2 Modernisierung und Instandsetzung

a) Modernisierung

In verschiedenen Wohnungen wurden zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit umfassende Sanierungsmaßnahmen 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 2024 insgesamt 1.267 T€ (Vorjahr: 1.701 T€) aufgewendet. Das sind 13,99 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 18,77 €/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

Am 02.05.2023 wurde auf dem Grundstück Zehnthofstraße 8 - 14 in Niederzier mit dem Bau von vier Mehrfamilienhäusern begonnen. Der Spatenstich der 15 Einfamilienhäuser in der Brückenstraße 195 – 223 und der zwei Mehrfamilienhäuser Am Wehr 39, 41 erfolgte im Frühjahr 2024. Die Grundstücke in der Rütger-von-Scheven-Straße, Hauptstraße und Südstraße sollen bei Umsetzung einer Wirtschaftlichkeit bebaut werden.



Abbildung 1: Bauvorhaben Zehnthofstraße in Huchem-Stammeln



Abbildung 2: Bauvorhaben Zehnthofstraße in Huchem-Stammeln



Abbildung 3: Einfamilienhäuser Brückenstraße



Abbildung 4: Neubauvorhaben von 19 Wohnungen in Lendersdorf, Am Wehr

5.3.3 Um- und Ausbauprogramm der folgenden Jahre

Die Objekte Goebenstraße 17 - 19a befinden sich derzeit in der Genehmigungsplanung. Alle Gebäude sollen umfassend energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst werden. Des Weiteren sollen die Bestandsgebäude erweitert werden und die Wohnungen einen zeitgemäßen Zuschnitt erhalten. Der Bauantrag, der Förderantrag sowie der KFW-Antrag wurden im Dezember 2024 gestellt.

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: Goebenstraße. 17-19a



Abbildung 6: Goebenstraße 17-19a

6. Wohnungsbewirtschaftung

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

Kennzahlenübersicht		2024	2023	2022	2021	2020
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.443	1.443	1.453	1.453	1.419
Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	194	194	196	196	196
Einstellplätze Tiefgarage	Anzahl	36	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	207	196	196	196	166
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	90.592	90.615	91.142	91.148	88.929
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,75	62,76	62,69	62,70	62,64
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m ²	5,83	5,65	5,44	5,20	5,16
Durchschnittliche umlage- fähige Betriebskosten pro Monat	€/m ²	2,51	2,47	2,34	2,34	2,20
Wohnungswechsel	Anzahl	100	118	102	94	113
Fluktuationsrate	%	6,9	8,2	7,0	6,5	8,0
Neuvermietung angeschriebene Bewerber Davon	Anzahl	6.594	3.406	1.346	2.531	3.703

interessierte Bewerber	Anzahl	339	394	255	215	257
Absagen	Anzahl	89	119	66	114	99
nicht gemeldet	Anzahl	6.166	2.893	1.025	2.202	3.347
Wohnungsleerstände	Anzahl	77	87	91	70	79
Davon						
modernisierungsbedingte	Anzahl	74	85	88	63	72
sonstige	Anzahl	3	2	3	7	7

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken mit Wohnbauten am 31.12.2024 insgesamt 146.468 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 38.163 m² enthalten.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2024 207 Mehrfamilienhäuser und 16 Einfamilienhäuser, zusammen 223 Häuser mit insgesamt 1.443 Mietwohnungen, 230 Garagen (davon 36 Einstellplätze in einer Tiefgarage), 207 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 90.592 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 31.12.2024 123 Häuser mit 312 Wohnungen, 7 gewerblichen Einheiten, 16 Garagen und 23 Stellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 20.673 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 31.12.2023 auslaufenden Vertrages wurde nicht ausgesprochen, so dass sich die Laufzeit automatisch bis zum 31.12.2025 verlängert.

Zum 31.12.2024 werden 255 Häuser mit 1.189 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 154 Stellplätzen, 144 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.390 m² verwaltet.

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.731 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich um 9.508 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten verringerten sich um 2.779 T€. Das Anlagevermögen beläuft sich auf 92,8 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital sank von 36,9 % auf 32,3 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 716 T€. Die Rückstellungen und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 17 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich ebenfalls im Saldo um 5.997 T€. Diese umfassen 69,7 % der Bilanzsumme. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 32,2 % in 2023 auf 29,9 % in 2024 verringert.

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

Finanzlage

Cash Flow

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	725	64
Abschreibungen Anlagevermögen	1.472	1.479
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-6	0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-130	0
Cashflow	2.061	1.544
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	23	-32
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	74
Abnahme sonstiger Aktiva	112	165
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-146	358
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.050	2.109
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-10.850	-2.240
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.850	-2.240
Valutierung von Darlehen	7.627	7.174
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.355	-1.436
Rückzahlung von Darlehen	-128	-1.956
Zahlung von Dividenden	-9	-9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.135	3.773
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.665	3.643
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.525	882
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.860	4.525

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 2.672 T€ auf 752 T€ verringert. In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens während des Geschäftsjahres gezeigt.

Liquidität	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	59.839	50.329	9.510
Finanzierungsmittel	60.591	53.753	6.838
Überdeckung	752	3.424	-2.672
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelstand	1.860	4.525	-2.665
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.760	2.874	-114
	4.620	7.399	-2.779
kurzfristige Verpflichtungen	3.868	3.975	-107
Netto-Geldvermögen	752	3.424	-2.672

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 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 2025 gegeben.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	59.809	92,8	50.300	87,1	9.509
Umlaufvermögen	4.621	7,2	7.399	12,8	-2.778
Rechnungsabgrenzungsposten	29	0,0	29	0,1	0
Gesamtvermögen	64.459	100,0	57.728	100,0	6.731
Passiva					
Eigenkapital	19.286	29,9	18.570	32,2	716
Rückstellungen	285	0,4	268	0,4	17
Verbindlichkeiten	44.882	69,7	38.885	67,4	5.997
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,0	5	0,0	1
Gesamtvermögen	64.459	100,0	57.728	100,0	6.731

2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2024 beträgt 725 T€ (Vorjahr: 64 T€).

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 661 T€ gestiegen. Wesentliche Gründe hierfür sind gestiegene Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit aufgrund von Mieterhöhungen um 196 T€, um - 252 T€ geringere Instandhaltungskosten sowie um 166 T€ Erträge aus Versicherungserstattungen.

Gleichzeitig erhöhte sich der Personalaufwand um 117 T€ aufgrund einer Tarifierhöhung und Gehaltsanpassungen.

Das Jahresergebnis resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

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

		2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	64.459	57.728	53.564	54.517	53.892
Sachanlagevermögen	T€	59.804	50.296	49.604	50.591	48.318
Sachanlagenintensität	%	92,28	87,1	92,7	92,8	89,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	10.997	2.240	859	3.677	5.986
Eigenkapital (langfristig)	T€	19.277	18.561	18.506	17.883	17.446
Verbindlichkeiten (langfristig)	T€	39.935	33.738	29.880	31.802	31.860
Fremdkapitalquote	%	70,0	67,8	65,4	67,2	67,6
Umsatzerlöse	T€	10.032	9.745	9.875	9.033	8.776

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	725	64	632	446	636
---------------------------------------	----	------------	----	-----	-----	-----

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	2.177	2.110	2.043	1.516	2.508
--	----	--------------	-------	-------	-------	-------

Tilgung	T€	1.483	3.392	1.571	1.518	1.446
davon planmäßig	T€	1.355	1.436	1.434	1.355	1.210

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

Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m²	502,36	503,65	513,14	527,32	492,79
---	------	---------------	--------	--------	--------	--------

Durchschnittliche Verschuldung	€/m²	440,82	372,32	327,84	348,91	358,58
-----------------------------------	------	---------------	--------	--------	--------	--------

1.2 Kennzahlen zur Rentabilität

Eigenkapitalrentabilität	%	3,92	0,11	3,67	2,51	4,05
--------------------------	---	-------------	------	------	------	------

		2024	2023	2022	2021	2020
--	--	-------------	------	------	------	------

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Sollmieten	T€	6.344	6.148	5.947	5.686	5.516
Erlösschmälerungen	T€	302	327	236	250	219
in Relation zur Sollmiete	%	4,8	5,3	4,0	4,2	3,9

Instandhaltungskosten*	T€	1.267	1.701	1.700	1.637	1.460
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	13,99	18,77	18,65	17,95	16,42
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	0	0	0	141	0
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	32	56	16	10	10
Verwaltungskosten (Bewirtschaftungstätigkeit)	T€	1.620	1.607	1.260	1.258	1.109
Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€	1.469	1.473	1.474	1.404	1.294
	T€	1.465	1.473	1.451	1.404	1.294
Zinsaufwendungen	T€	689	659	494	524	546

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 Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Diese Mieterträge sind durch entsprechende Mietverträge gesichert, wobei das aktuelle Mietniveau perspektivisch noch Mieterhöhungsmöglichkeiten

bietet. Diese Mieterhöhungsmöglichkeiten müssen auch ausgeschöpft werden, um zukünftige Herausforderungen meistern zu können.

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.

Während die Gesellschaft sich in den vergangenen zwei Jahren, entgegen dem Trend, noch dazu entschieden hatte, sowohl in Niederzier, Huchem-Stammeln als auch in Düren in der „Brückenstraße“ und in Düren „Am Wehr“ Neubauten zu errichten, die alle im jetzt laufenden Geschäftsjahr bezogen werden, sind zwischenzeitlich sowohl die Baukosten als auch die Zinsen derart stark angestiegen, dass weitere Bauvorhaben nicht realisiert werden können. So haben die explosionsartigen Preis- und Zinsentwicklungen der letzten Jahre dazu geführt, dass im frei finanzierten Wohnungssegment eine Nettokaltmiete von 18 bis 20 Euro/m² erforderlich ist, um die Kosten zu decken. Diese Miethöhe ist weder in Düren noch in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden des Kreises Düren darstellbar.

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 CO₂-Bepreisung beschlossen, die für das Geschäftsjahr 2025 eine Bepreisung von 55€/t CO₂ festlegt, die nach dem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Insgesamt beläuft sich der CO₂e-Verbrauch des Hausbesitzes auf 2.186 Tonnen. Dies entspricht ca. 25 kg CO₂e je m² Wohnfläche im Jahr.

Das Unternehmen hatte die Fa. Ampeers Energy mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen beauftragt. Hierauf basierend ist eine wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsreihenfolge zu ermitteln, um das Gebäudeportfolio schrittweise zu dekarbonisieren und so auch für die Zukunft eine Vermietbarkeit der Objekte gewährleisten zu können. Mit dieser Aufgabe einhergehende Kostenrisiken sind zu beachten.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Stetige Investitionen in den Bestand, in Form von laufenden Instandhaltungen und durchzuführenden 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.

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 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 329 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 375 T€ erwartet.

Im Geschäftsjahr 2025 wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2024 sollen diese um ca. 7,9 % auf 11.082 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 2025 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. Neben öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist es unerlässlich, dass eine Förderung für den regulären, bezahlbaren Wohnungsbau aufgelegt wird, da nur so die Miethöhe begrenzt werden kann. Die explosionsartigen Preis- und Zinsentwicklungen der letzten Jahre haben nämlich dazu geführt, dass im frei finanzierten Wohnungssegment eine Nettokaltmiete von 18 bis 20 Euro/m² erforderlich ist, um die Kosten zu decken. Diese Miethöhe ist in der Mitte der Gesellschaft nicht darstellbar.

Neben der Schaffung von Wohnraum sind die Wohnungsunternehmen gehalten, Klimaziele einzuhalten. Bei Klimaschutzmaßnahmen im Mietwohnungsbereich muss aber die „soziale Frage“ – die Bezahlbarkeit des Wohnens – an oberster Stelle stehen. Ansonsten steht bei der Finanzierung der notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen angesichts steigender Mieten der soziale Frieden auf dem Spiel.

Um die Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, müssen deshalb die öffentlichen Unterstützungsleistungen massiv ausgeweitet werden. Hierfür müssen die Förderkonditionen neugestaltet werden, damit die Erreichung der Klimaziele nicht einhergeht mit unbezahlbarem Wohnraum.

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 2024 folgende Schlussklärung:

Schlussklärung

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 2024 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 Wohnungsverorgung 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 (bis 31.05.2024) Kaptain, Peter Wessels, Stefan (seit 01.06.2024)	Nideggen Aachen Kreuzau Düren	
Aufsichtsrat:	Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH	1 Sitz	
Hauptversammlung:		1 Sitz	25,02%

Vertreter des Kreises Düren

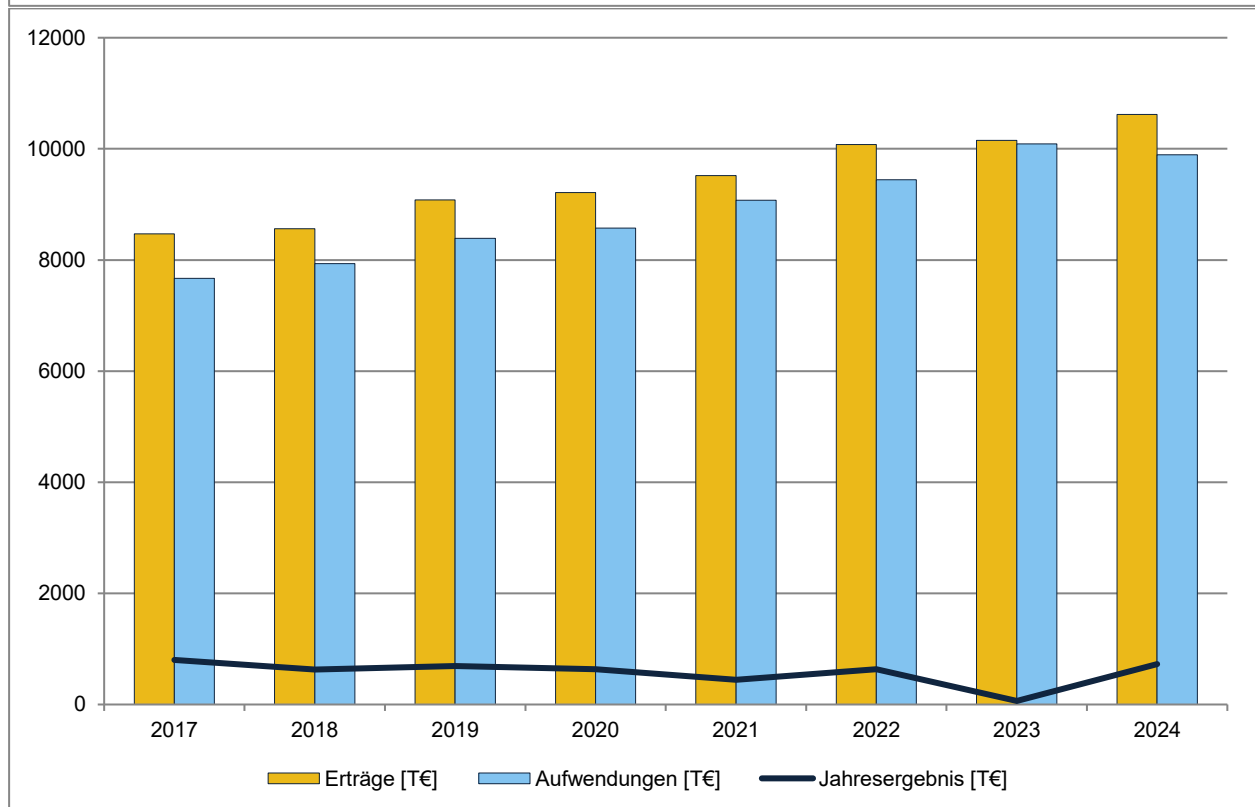
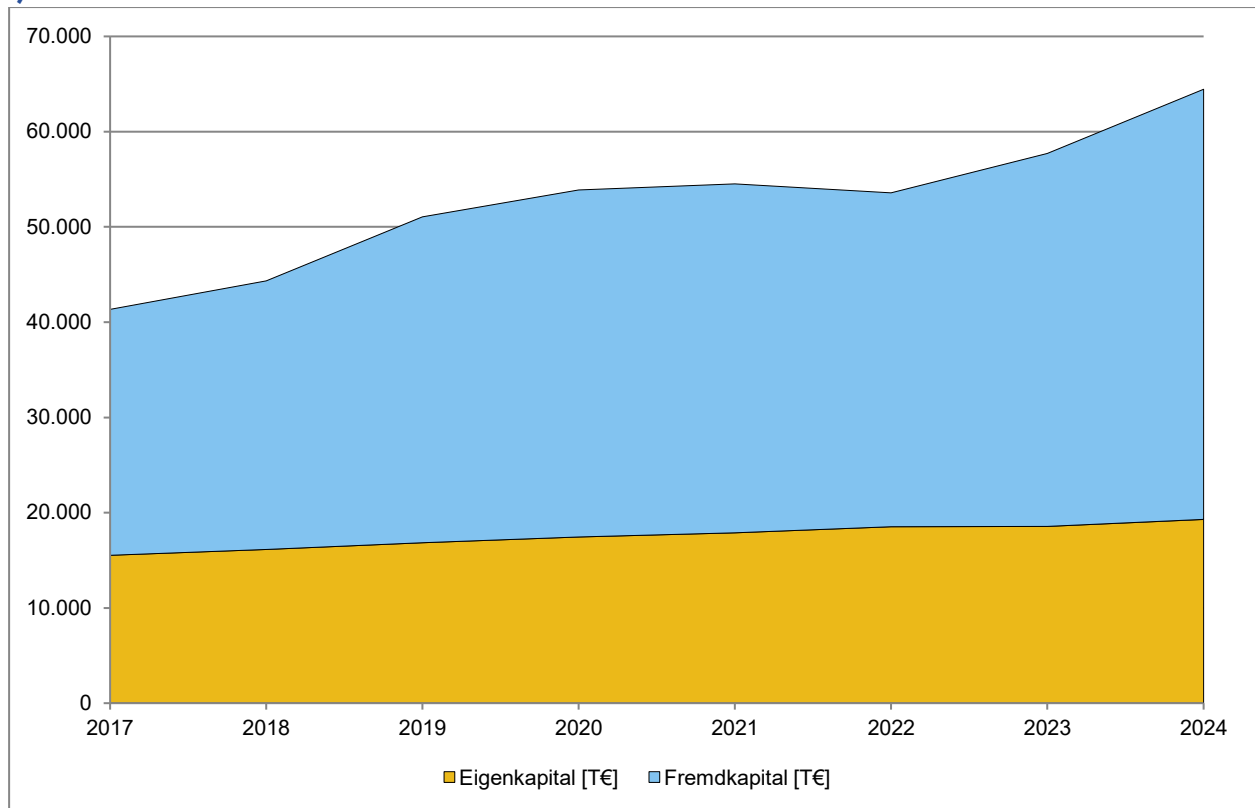
Aufsichtsrat:

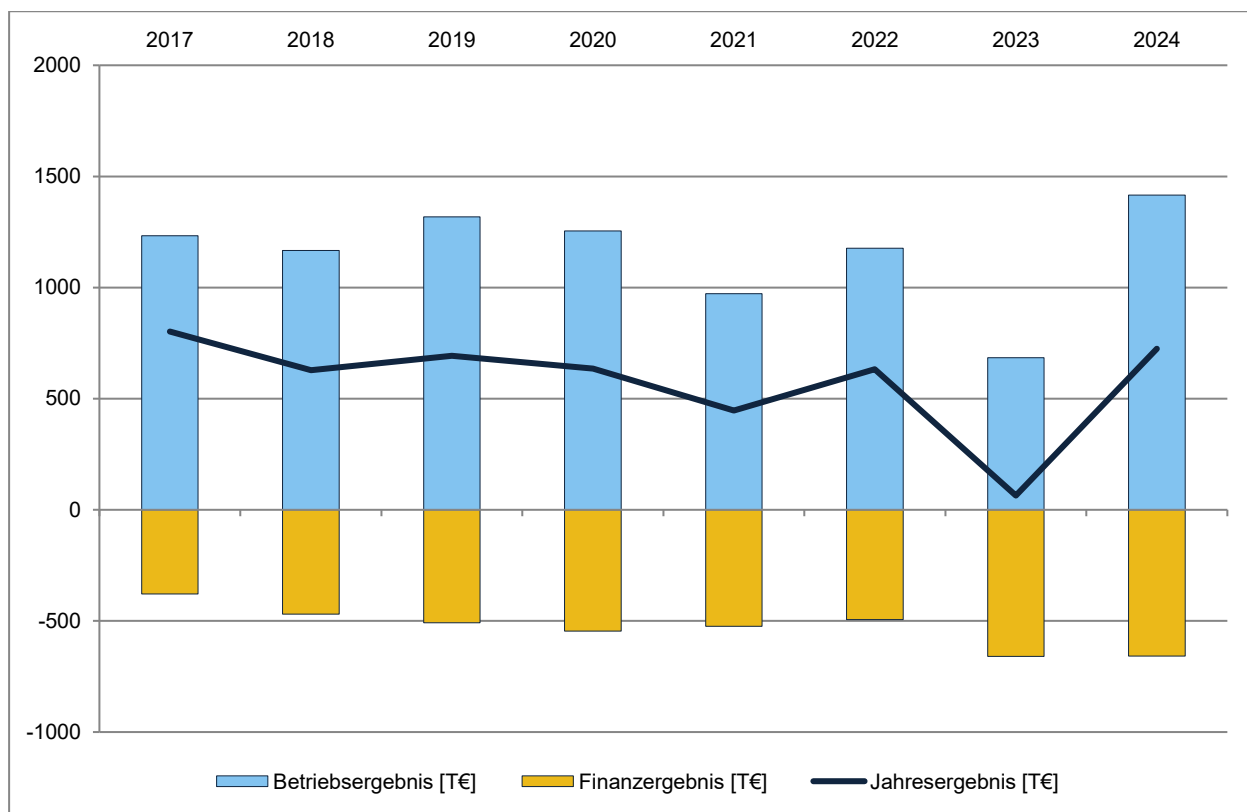
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Nolten, Dr. Ralf	Landrat	29.08.2025	
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	23.08.2018	29.08.2025

h) Personalbestand

Zum 31.12.2024 waren 42,75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Gesellschaft tätig.

i) Kennzahlen





Kennzahlen	2022	2023	2024	Veränderungen
Eigenkapitalquote	34,57%	32,17%	29,92%	-2,25%
Eigenkapitalrentabilität	3,41%	0,34%	3,76%	3,41%
Anlagendeckungsgrad 2	97,54%	103,99%	99,02%	-4,98%
Verschuldungsgrad	189,30%	210,84%	234,20%	23,36%
Umsatzrentabilität	11,92%	7,02%	14,11%	7,09%