



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Gegründet am 9. April 1902.

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

Geschäftsstelle: 52351 Düren, Grüngürtel 31
Telefon-Zentrale: (02421) 3909-0
E-Mail: info@bauverein-dn.de
Homepage: www.bauverein-dn.de

Aufsichtsrat

Frank Peter Ullrich, Bürgermeister - **Vorsitzender** -
Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt - **stellv. Vorsitzender** -
Georg Hamm, Rechtsanwalt
Axel Lingens, Personalratsvorsitzender
Wolfgang Spelthahn, Landrat
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.
Jörg Schmitz, Immobilienkaufmann, B.A. Real Estate bis 30.04.2022
Maik Wengorz, Immobilienkaufmann
Yannick Krischer, Immobilienkaufmann ab 01.05.2022

Vorstand

Dagmar Runge, hauptamtlich - **Vorsitzende** -
Robert Kindgen, Rechtsanwalt - **stellv. Vorsitzender** -
Thomas Hissel, Erster Beigeordneter und
Stadtkämmerer
Peter Kaptain, Allgemeiner Vertreter des Landrates

Lagebericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

- 1. Angaben zum Unternehmen**
- 2. Wohnungsmarkt in Stadt und Kreis Düren**
- 3. Geschäftsentwicklung**
- 4. Geschäftsergebnis**
- 5. Geschäftstätigkeit**
- 6. Wohnungsbewirtschaftung**
- 7. Treuhandverwaltung**
- 8. Geschäftsbesorgung**

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

- 1. Vermögens- und Finanzlage**
- 2. Ertragslage**
- 3. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

C. Leistungsindikatoren

- 1. Finanzielle Leistungsindikatoren**
- 2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

D. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

- 1. Risiken der künftigen Entwicklung**
- 2. Chancen der künftigen Entwicklung**

E. Prognosebericht

II. Angaben nach § 312 AktG

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

1. Angaben zum Unternehmen

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

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

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 Zehnhofstraße 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
Wohnungsleerstände	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 Wohnungsbaugenossenschaft 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 Finanzmittelbestan	-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	250	219	208	295
	%	4,0	4,2	3,9	3,9	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	T€	1.474	1.404	1.294	1.244	1.223
(davon planmäßig)	T€	1.451	1.404	1.294	1.244	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 Ukrainekrieg 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.

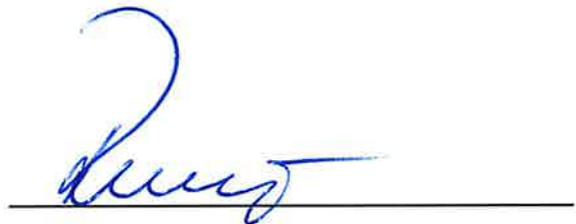
Hinsichtlich der öffentlichen Zwecksetzung ist die Gesellschaft im Berichtsjahr ihren satzungsgemäßen Aufgaben, nämlich eine nach Qualität und Quantität befriedigende und preiswerte Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, nachgekommen. Zu dieser sozialen Verpflichtung 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.

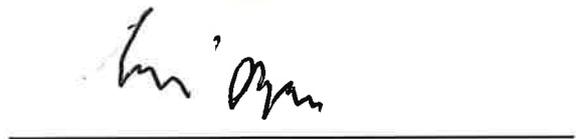
Düren, den 31.03.2023

Der Vorstand:

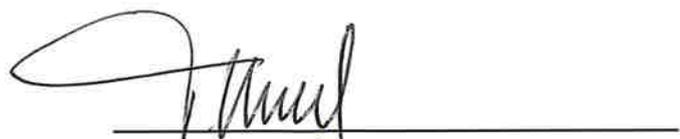
Dagmar Runge



Robert Kindgen



Thomas Hissel



Peter Kaptain



**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022**

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

1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		10.613,53	17.416,37
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.378.409,74		47.751.259,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	390.605,02		313.150,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.367.048,45		1.367.405,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.098,16		99.712,74
Anlagen im Bau	408.887,28		401.725,41
Bauvorbereitungskosten	959.820,12	49.603.868,77	658.147,28
Anlagevermögen insgesamt		49.614.482,30	50.608.817,62
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.401.105,23	2.413.701,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	81.408,86		17.152,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		133.558,21
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	446.471,25		0,00
Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	64.799,17		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	47.306,31	639.985,59	63.630,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		882.296,41	1.248.702,06
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		1.881,00	2.405,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		24.111,02	28.722,93
Bilanzsumme		53.563.861,55	54.516.689,37
treuhänderisch gehaltenes Vermögen		1.060.989,12	1.034.201,96

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		230.081,35	230.081,35
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	281.210,53		281.210,53
Bauerneuerungsrücklage	322.113,89		322.113,89
Andere Gewinnrücklagen	<u>17.365.441,27</u>	17.968.765,69	16.835.529,38
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	632.153,46		446.215,14
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<u>-316.000,00</u>	316.153,46	<u>-223.100,00</u>
Eigenkapital insgesamt		18.515.000,50	17.892.050,29
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	26.296,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>273.714,18</u>	300.010,18	250.622,26
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.797.495,16		30.412.424,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.420.875,45		2.659.705,07
Erhaltene Anzahlungen	2.760.216,37		2.577.572,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.731,53		116.153,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.387,48		432.608,48
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	170.256,52		101.565,86
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>101.888,36</u>	34.748.850,87	<u>73.987,42</u>
davon aus Steuern 101.211,43 € (Vorjahr: 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 49,32 € (Vorjahr: 2.874,48 €)			
Bilanzsumme		<u>53.563.861,55</u>	<u>54.516.689,37</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.236.853,03		7.722.871,83
aus Betreuungstätigkeit	282.629,40		1.140.546,62
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.355.772,03</u>	9.875.254,46	169.278,40
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-12.595,90	201.564,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		15.278,01	81.273,27
Sonstige betriebliche Erträge		200.341,97	204.516,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>4.509.473,46</u>	<u>4.426.588,56</u>
Rohergebnis		5.568.805,08	5.093.462,42
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.763.394,42		1.624.710,63
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>447.962,17</u>	2.211.356,59	409.180,96
davon für Altersversorgung: 93.736,35 € (Vorjahr: 81.900,92 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.481.127,00	1.412.637,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		699.446,86	674.595,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		494.428,25	524.205,51
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>48.280,21</u>	<u>-213,17</u>
Ergebnis nach Steuern		634.166,17	448.345,20
Sonstige Steuern		<u>2.012,71</u>	<u>2.130,06</u>
Jahresüberschuss		632.153,46	446.215,14
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		316.000,00	223.100,00
Bilanzgewinn		<u>316.153,46</u>	<u>223.115,14</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Dürener Bauverein AG hat ihren Sitz in Düren und wurde eingetragen im Handelsregister Düren unter Nr. HRB 61 am 10. Dezember 1902.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde unter Beachtung der Bestimmungen der Satzung nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften sowie der relevanten Vorschriften des Aktiengesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für eigene Architektenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf Basis der Vollkosten bewertet.

Die 1993 und 1994 fertiggestellten Mietobjekte Dechant-Bohnekamp-Str. 76 – 82 und Dechant-Bohnekamp-Str. 84 – 88 werden gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Seit 2004 beträgt der Abschreibungssatz 2,0 %. Ab dem Geschäftsjahr 2009 verringerte sich dieser Satz für das Objekt Dechant-Bohnekamp-Str. 76 – 82 auf 1,25 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 verringerte sich der Abschreibungssatz für das Objekt Dechant-Bohnekamp-Str. 84 – 88 von 2,0 % auf 1,25 %. Im Zusammenhang mit der gewählten Abschreibungsmethode wurde vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 errichtet wurden, beträgt der Abschreibungssatz 2,5 %. Die anderen Wohnbauten wurden planmäßig mit 2,0 % linear abgeschrieben.

Kosten der Außenanlagen bei Neubauobjekten wurden mit 10,0 % linear abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände und die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden entsprechend der Lebensdauer der Gegenstände zwischen 7,7 % und 50,0 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zu 100,0 % abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

Die liquiden Mittel wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen setzt sich wie folgt zusammen: Bankguthaben und Kassenbestand aus Betreuungstätigkeit des Städtischen Hausbesitzes in Höhe von 1.057.423,12 € sowie Bankguthaben in Form von Kautionsparbüchern zu Gunsten Dritter in Höhe von 3.566,00 €.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden u. a. Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, abgegrenzt; sie werden planmäßig mit 10,0 % auf die Dauer der Zinsbindung bzw. auf den garantierten Zeitraum der Unverzinslichkeit (öffentliche Mittel) abgeschrieben.

Latente Steuern

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

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem durchschnittlichen Marktzins gem. Laufzeit abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Zugängen	der kumulierten Abgängen	Abschreibungen in Umbuchungen +/-	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen	132.424,78	0,00	0,00	0,00	0,00	132.424,78	115.008,41	6.802,84	0,00	0,00	0,00	121.811,25	10.613,53	17.416,37
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.015.049,77	381.392,91	340.000,00	0,00	0,00	83.056.442,68	35.263.790,16	1.414.242,78	0,00	0,00	0,00	36.678.032,94	46.378.409,74	47.751.259,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	313.150,94	77.454,08	0,00	0,00	0,00	390.605,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	390.605,02	313.150,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.368.172,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1.368.172,27	767,00	356,82	0,00	0,00	0,00	1.123,82	1.367.048,45	1.367.405,27
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	459.862,95	40.734,36	8.345,03	0,00	0,00	492.252,28	360.150,21	35.924,56	0,00	2.920,65	0,00	393.154,12	99.098,16	99.712,74
Anlagen im Bau	401.725,41	7.161,87	0,00	0,00	0,00	408.887,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408.887,28	401.725,41
Bauvorbereitungskosten	658.147,28	352.247,84	50.575,00	0,00	0,00	959.820,12	0,00	23.800,00	0,00	23.800,00	0,00	0,00	959.820,12	658.147,28
Sachanlagen	86.216.108,62	858.991,06	398.920,03	0,00	0,00	86.676.179,65	35.624.707,37	1.474.324,16	0,00	26.720,65	0,00	37.072.310,88	49.603.868,77	50.591.401,25
Anlagevermögen insgesamt	86.348.533,40	858.991,06	398.920,03	0,00	0,00	86.808.604,43	35.739.715,78	1.481.127,00	0,00	26.720,65	0,00	37.194.122,13	49.614.482,30	50.608.817,62

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

Forderungen	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	(Vorjahr Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr) €
Forderungen aus Vermietung	81.408,86	64,87	(2.266,72)
Gesamtbetrag	<u>81.408,86</u>	<u>64,87</u>	<u>(2.266,72)</u>

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

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Jahres 2021	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	281.210,53 €	0,00 €	0,00 €	281.210,53 €
Bauerneuerungs- rücklage	322.113,89 €	0,00 €	0,00 €	322.113,89 €
Andere Gewinn- rücklagen	16.835.529,38 €	213.911,89 €	316.000,00 €	17.365.441,27 €

In der Hauptversammlung vom 12.08.2022 für das Jahr 2021 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2021 wie folgt zu verteilen:

- | | |
|---|--------------|
| a) Ausschüttung an die Aktionäre: | 9.203,25 € |
| b) Zuweisung in Andere Gewinnrücklagen: | 213.911,89 € |

5. In der Position Sonstige Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

für KAG-Beiträge	141 T€
für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Beratungs- Veröffentlichungs- und Aufbewahrungskosten	75 T€
für Urlaubsreste	36 T€

6. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 170.247,69 € (Vorjahr: 177.307,17 €) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	davon		
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.797.495,16 (30.412.424,02)	1.478.479,46 (1.395.364,59)	5.505.071,78 (5.524.063,23)	21.813.943,92 (23.492.996,20)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.420.875,45 (2.659.705,07)	85.592,32 (122.377,75)	293.621,77 (473.030,88)	2.041.661,36 (2.064.296,44)
Erhaltene Anzahlungen	2.760.216,37 (2.577.572,01)	2.760.216,37 (2.577.572,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.731,53 (116.153,96)	90.731,53 (116.153,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.387,48 (432.608,48)	344.645,39 (354.372,07)	62.742,09 (61.205,80)	0,00 (17.030,61)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	170.256,52 (101.565,86)	7.120,58 (-68.681,83)	28.978,37 (28.764,94)	134.157,57 (141.482,75)
Sonstige Verbindlichkeiten	101.888,36 (73.987,42)	101.888,36 (73.987,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>34.748.850,87</u> <u>(36.374.016,82)</u>	<u>4.868.674,01</u> <u>(4.571.145,97)</u>	<u>5.890.414,01</u> <u>(6.087.064,85)</u>	<u>23.989.762,85</u> <u>(25.715.806,00)</u>

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 31.388.618,30 € durch Grundpfandrechte und Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 28.797.495,16 € durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 2.420.875,45 €, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 170.247,69 € durch Grundpfandrechte gesichert.

8. Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziff. 3 a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierungen durch Um- und Ausbau werden ebenfalls branchenüblich eigen- und fremdfinanziert.

Das Bestellobligo für die vergebenen Bauaufträge zur Errichtung der Neubauten in Höhe von insgesamt 1.155 T€ ist durch die Aufnahme von Hypothekendarlehen sowie durch Eigenkapital gedeckt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 14 T€ (Vorjahr: 45 T€) periodenfremde Erträge.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 260 T€ (Vorjahr: 249 T€) enthalten.
3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 1 T€ (Vorjahr: 0,5 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rechnungsabgrenzungsposten.
4. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belasten in voller Höhe das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>geringfügig</u>
<u>Beschäftigte</u>			
Kaufmännische Mitarbeiter	12,50	1,25	0,00
Technische Mitarbeiter	16,00	2,00	0,00
Aushilfen	0,00	0,00	11,50
<u>Nachrichtlich</u>			
2 Auszubildende			

2. Für die Mitarbeiter (ohne die geringfügig Beschäftigten) besteht eine zusätzliche Altersversorgung des Versorgungsverbandes bundes- und landesgeförderter Unternehmen e. V. Bonn (VBLU). Der Umlagensatz beträgt 6,9 % der VBLU-pflichtigen Entgelte.

3. Gesamtbezüge

a) des Vorstandes

Die Gesamtbezüge (Festvergütungen) des Vorstandes betragen insgesamt 193.956,36 € und verteilen sich wie folgt:

Dagmar Runge	151.956,36 €
Robert Kindgen	18.000,00 €
Thomas Hissel	12.000,00 €
Peter Kaptain	12.000,00 €

b) des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge (Festvergütungen) des Aufsichtsrates betragen insgesamt 28.800,00 € (netto) und verteilen sich wie folgt:

Frank Peter Ullrich	3.750,00 €
Péter-Josef Fuhs	3.450,00 €
Axel Lings	3.150,00 €
Wolfgang Spelthahn	3.150,00 €
Valentin Veithen	3.000,00 €
Norbert Weber	3.000,00 €
Jörg Schmitz (bis 30.04.2022)	950,00 €
Maik Wengorz	3.150,00 €
Georg Hamm	3.000,00 €
Yannick Krischer (ab 01.05.2022)	2.200,00 €

4. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 39.210,50 € brutto enthalten.

5. Die Stadt Düren hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass sie an unserer Gesellschaft mit mehr als 25,0 % beteiligt ist. Darüber hinaus hat sie auch mitgeteilt, dass sie gemäß § 20 Abs. 4 AktG mit mehr als 50 % an unserer Gesellschaft beteiligt ist. Im Bundesanzeiger wurde zuletzt am 28.08.2015 diese Mitteilung mit folgendem Inhalt veröffentlicht:

**„Dürener Bauverein Aktiengesellschaft
Düren
Bekanntmachung gemäß § 20 Abs. 6 AktG**

Die Stadt Düren hat der Gesellschaft folgende Mitteilung nach § 20 Abs. 1 AktG und § 20 Abs.4 AktG gemacht:

„Unter Bezugnahme auf die von der Stadt Düren in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach gemachten entsprechenden Meldungen teilen wir Ihnen angesichts der im Rahmen von Anfechtungsklagen erhobenen Behauptungen, zu angeblich unterlassenen Mitteilungen nach § 20 AktG, aus Gründen äußerster Vorsorge gemäß § 20 Abs. 1 AktG mit, dass der Stadt Düren mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft unmittelbar gehört.

Weiter teilen wir Ihnen gemäß § 20 Abs. 4 AktG mit, dass der Stadt Düren auch mehr als die Hälfte der Aktien Ihrer Gesellschaft unmittelbar gehören.“

Düren, 26. August 2015

**Dürener Bauverein Aktiengesellschaft
Der Vorstand“**

6. Die Gesellschaft ist ab dem Geschäftsjahr 2010 erstmals in den von der Stadt Düren aufgestellten Gesamtabschluss eingebunden. Im Amtsblatt der Stadt Düren (7. Jahrgang – Nr. 22 vom 25. August 2016) erfolgte die öffentliche Bekanntmachung, dass der Gesamtabschluss zum 31. Dezember 2010 bei der Stadt Düren öffentlich eingesehen werden kann. Außerdem ist der Bericht auf der Internetseite der Stadt Düren unter www.dueren.de abrufbar.
7. Die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass sie an unserer Gesellschaft mit mehr als 25,0 % beteiligt ist. Im Bundesanzeiger wurde zuletzt am 08.03.2018 diese Mitteilung mit folgendem Inhalt veröffentlicht:

**„Dürener Bauverein Aktiengesellschaft
Düren
Bekanntmachung gemäß § 20 Abs. 6 AktG**

Die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH hat der Gesellschaft folgende Mitteilung nach § 20 Abs. 1 AktG gemacht:

„Wir teilen gemäß § 20 Abs. 1 AktG mit, dass uns mehr als der vierte Teil der Aktien der Dürener Bauverein AG gehören. “

Düren, 01. März 2018

**Dürener Bauverein Aktiengesellschaft
Der Vorstand“**

8. Mitglieder des Vorstandes

Dagmar Runge, hauptamtlich	- Vorsitzende -
Robert Kindgen, Rechtsanwalt	- stellv. Vorsitzender -
Thomas Hissel, Stadtkämmerer	
Peter Kaptain, Allgemeiner Vertreter des Landrates	

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Frank Peter Ullrich, Bürgermeister	- Vorsitzender -
Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt	- stellv. Vorsitzender -
Georg Hamm, Rechtsanwalt	
Axel Lingens, Personalratsvorsitzender	
Wolfgang Spelthahn, Landrat	
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.	
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.	
Jörg Schmitz, Immobilienkaufmann, B.A. Real Estate	bis 30.04.2022
Maik Wengorz, Immobilienkaufmann	
Yannick Krischer, Immobilienkaufmann	ab 01.05.2022

E. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns zum 31.12.2022 von 316.153,46 € wie folgt vorzunehmen:

a) Der an die Aktionäre auszuschüttende Betrag von 4,0 % Dividende auf ein Grundkapital von 230.081,35 €	9.203,25 €
b) Die in Andere Gewinnrücklagen einzustellenden Beträge	<u>306.950,21 €</u>
	<u>316.153,46 €</u>

Düren, den 31.03.2023

Der Vorstand:

Dagmar Runge



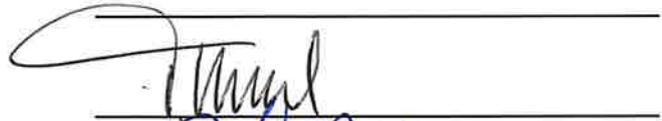
Runge

Robert Kindgen



Kindgen

Thomas Hissel



Hissel

Peter Kaptain



P. Kaptain