

## 9 **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren e.G.**



Grüngürtel 31  
Telefon: 02421/3909-0  
E-Mail: [info@wohnungsbaugenossenschaft-dn.de](mailto:info@wohnungsbaugenossenschaft-dn.de)  
Telefax: 02421/390970  
Homepage: [www.wohnungsbaugenossenschaft-dn.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaft-dn.de)

### a) **Gegenstand der Gesellschaft**

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Mitglieder können natürliche Personen, Personenhandelsgesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden.

### 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**

Genossen	Anteile	Anteil in %	Wert je Anteil	Wert insgesamt
Kreis Düren	10	0,27	205,00	2050,00
<b>Mitglieder</b>	<b>3757</b>			

### d) **Darstellung der wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen**

Im Jahr 2023 sind keine wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen vorhanden.

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

<b>Bilanz</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Veränderung in €</b>	<b>Veränderung in %</b>
<b>Aktiva</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Sachanlagen	41.100.711,91 €	46.209.604,24 €	47.215.768,89 €	1.006.164,65 €	2,18%
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Vorräte	1.924.460,11 €	1.886.113,58 €	2.091.421,88 €	205.308,30 €	10,89%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	47.926,38 €	128.216,08 €	54.925,14 €	-73.290,94 €	-57,16%
III. Kassenbestand	1.633.581,31 €	1.472.419,85 €	1.230.916,88 €	-241.502,97 €	-16,40%
<b>C. Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	20.503,65 €	15.712,85 €	13.266,42 €	-2.446,43 €	-15,57%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>44.727.183,36 €</b>	<b>49.712.066,60 €</b>	<b>50.606.299,21 €</b>	<b>894.232,61 €</b>	<b>1,80%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.530,00 €	9.020,00 €	7.585,00 €	-1.435,00 €	-15,91%
II. Der verbleibenden Mitglieder	751.735,00 €	761.780,00 €	770.185,00 €	8.405,00 €	1,10%
III. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	205,00 €	0,00 €	-205,00 €	-100,00%
IV. Ergebnisrücklagen	23.317.892,70 €	24.132.988,94 €	24.958.880,87 €	825.891,93 €	3,42%
V. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
VI. Bilanzgewinn	30.069,40 €	30.069,40 €	30.471,20 €	401,80 €	1,34%
<b>B. Rückstellungen</b>	320.000,00 €	321.900,00 €	328.020,00 €	6.120,00 €	1,90%
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	20.293.956,26 €	24.456.103,26 €	24.511.157,14 €	55.053,88 €	0,23%
<b>Summe Passiva</b>	<b>44.727.183,36 €</b>	<b>49.712.066,60 €</b>	<b>50.606.299,21 €</b>	<b>894.232,61 €</b>	<b>1,80%</b>

**f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>Gewinn- u. Verlustrechnung</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Veränderung in €</b>	<b>Veränderung in %</b>
1. Umsatzerlöse	6.335.137,80 €	6.662.018,80 €	6.971.572,01 €	309.553,21 €	4,65%
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	204.380,43 €	-38.346,53 €	201.674,18 €	240.020,71 €	-625,93%
3. sonstige betriebliche Erträge	96.353,43 €	120.003,15 €	103.943,06 €	-16.060,09 €	-13,38%
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.440.082,38 €	3.203.891,32 €	3.581.987,73 €	378.096,41 €	11,80%
5. Personalaufwand					
a) Löhne u. Gehälter	42.920,00 €	41.925,00 €	51.184,00 €	9.259,00 €	22,08%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00 €	658,85 €	2.114,15 €	1.455,30 €	220,88%
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	1.261.691,38 €	1.297.685,94 €	1.390.910,10 €	93.224,16 €	7,18%
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.080.658,37 €	998.595,57 €	1.076.804,20 €	78.208,63 €	7,83%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>810.519,53 €</b>	<b>1.200.918,74 €</b>	<b>1.174.189,07 €</b>	<b>-26.729,67 €</b>	<b>-2,23%</b>
8. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	328.281,74 €	352.008,09 €	314.172,44 €	-37.835,65 €	-10,75%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-328.281,74 €</b>	<b>-352.008,09 €</b>	<b>-314.172,44 €</b>	<b>37.835,65 €</b>	<b>-10,75%</b>
<b>Ergebnis d. gewöhl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>482.237,79 €</b>	<b>848.910,65 €</b>	<b>860.016,63 €</b>	<b>11.105,98 €</b>	<b>1,31%</b>
9. sonstige Steuern	5.510,14 €	3.745,01 €	3.653,50 €	-91,51 €	-2,44%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>476.727,65 €</b>	<b>845.165,64 €</b>	<b>856.363,13 €</b>	<b>11.197,49 €</b>	<b>1,32%</b>
10. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	446.658,25 €	815.096,24 €	825.891,93 €	10.795,69 €	1,32%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>30.069,40 €</b>	<b>30.069,40 €</b>	<b>30.471,20 €</b>	<b>401,80 €</b>	<b>1,34%</b>

## **g) Lagebericht**

### **Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

#### **A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses**

##### **1. Angaben zum Unternehmen**

Das im Jahre 1913 als Genossenschaft gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Düren.

Die Geschäftsräume befinden sich in Düren, Grüngürtel 31.

Die Genossenschaft ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Besteuerung einzelner Geschäfte.

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2023 eine geringfügig Beschäftigte. Die Geschäfte werden durch das Personal der Dürener Bauverein AG besorgt. Grundlage der Geschäftsbesorgung im Jahr 2023 ist der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 29.10.2015. Eine Kündigung des zum 31.12.2022 ausgelaufenen Vertrages wurde nicht ausgesprochen, so dass sich die Laufzeit automatisch bis zum 31.12.2024 verlängerte.

##### **2. Immobilienmarkt Düren**

Auch im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Wohnungsmarkt in Düren gegenüber dem vorangegangenen Jahr nicht erholt. Nach wie vor bewirken die hohen Kreditzinsen, stark gestiegene Baukosten, stetig steigende Grundstückspreise und vor allen Dingen die unklare Förderkulisse eine Stagnation im Wohnungsbaumarkt. In der Folge steigen die Mieten, insbesondere in den Ballungszentren, stark an und die Wohnungen in Stadt und Kreis Düren, mit seinen relativ günstigen Mieten, geraten mehr und mehr in den Focus der Wohnungssuchenden. Insbesondere im Hinblick auf die kostenlosen Kindergartenplätze erhöht sich die Nachfrage junger Familien.

Die Wohnungsbaugenossenschaft kann, aufgrund ihrer guten Bestandswohnungen und diverser Neubauprojekte, eine große Rolle spielen, die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern und noch bezahlbaren Wohnraum in einer guten Wohnqualität anbieten.

Aus der Sicht des genossenschaftlichen Auftrages gilt es dabei auch, sich verschiedenen Herausforderungen der Zeit zu stellen: dies ist zum einen die Bezahlbarkeit und zum anderen der Klimaschutz.

Dem Klimaschutz kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. So basiert die Bekämpfung des Klimawandels in der heutigen Diskussion im Wesentlichen auf vier Hypothesen, die betonen, wie wichtig das Thema „Energieeffizienz“ ist.

1. Die Bekämpfung des Klimawandels erfordert eine Reduktion der Emissionen.
2. Eine Reduktion der Emissionen heißt, weniger Energie- und Ressourcen verbrauchen.
3. Die Reduktion des Verbrauchs bedeutet, effizienter zu werden.
4. Effizienter zu werden ist somit eine der wichtigsten Aufgaben der Genossenschaft in ihrem Bestand an Wohnimmobilien. Folglich bedeutet Energieeffizienz nicht nur, die Reduktion der Emissionen, sondern erfordert gerade im Hinblick auf den genossenschaftlichen Auftrag „bezahlbaren Wohnraum in einem marktgerechten Standard für die Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung zu stellen“, auch im Hinblick auf die Kosteneffizienz der Maßnahmen.

Während sich die reine Energieeffizienz auf technische Investitionen und deren Einsparpotential bezieht, geht es bei der Kosteneffizienz darum, Gelder und Subventionen bestmöglich zu nutzen. Die Genossenschaft wird sich dem Ziel einer klimaneutralen Transformation bis 2045 stellen und mit entsprechenden Tools Kosten, Investitionsbedarfe und Wirkungen auf Miete und nicht zuletzt den Wert der Immobilie prüfen. Ziel ist es, eine Roadmap mit entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln, damit ein Investition - Emissionspfad im Sinne des genossenschaftlichen Auftrages bestritten werden kann. Die Genossenschaft hat bereits hierzu 2017 eine Portfolioanalyse erster Grundlagen vorhersehend geschaffen.

Dabei geht es der Genossenschaft nicht darum Idealvorstellungen zu erreichen, sondern je nach Ort und Möglichkeiten, einzelne Zielsetzungen unterschiedlich zu gewichten und um zu setzen.

### **3. Geschäftsentwicklung**

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 einen Überschuss von 856 T€, der oberhalb des im Wirtschaftsplan vorgesehenen Ergebnisses von 311 T€ lag. Dies ist im Wesentlichen auf geringeren Zinsaufwand sowie auf geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Zur Wahrung des bisherigen Wohnungsstandards wurden Mittel in Höhe von 2.125 T€ für Instandhaltung und Modernisierung aufgewandt, die zu einer durchweg guten Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes führen.

### **4. Geschäftsergebnis**

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 856 T€ (Vorjahr: 845 T€) erwirtschaftet.

Es ist beabsichtigt, satzungsgemäß 4% Gewinnanteile auf Geschäftsguthaben auszuschütten. Satzungsgemäß wurde ein Betrag in Höhe von 825.891,93 € in die Ergebnisrücklagen eingestellt. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

## 5. Geschäftstätigkeit

### a) Neubautätigkeit

Am 11.10.2021 wurde mit dem Neubauvorhaben in der Blücherstr. 78/80 begonnen. Dort entstanden insgesamt vier Einfamilienhäuser. Die Fertigstellung erfolgte am 24.08.2023. Das mit 1.317 T€ kalkulierte Neubauvorhaben wurde mit 1.494 T€ abgeschlossen.

#### Blücherstr. 78/80



Am 10.01.2022 wurde mit dem Neubauvorhaben in der Blücherstraße 79 und 94 begonnen. Dort entstanden insgesamt acht Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 569 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung erfolgte am 08.01.2024. Zum Bilanzstichtag sind Kosten in Höhe von 2.560 T€ angefallen. Die geplanten Kosten belaufen sich auf 2.209 T€.

#### Blücherstr. 79/94



## **b) Modernisierung (Um- und Ausbau) und Instandsetzung**

### **Um- und Ausbaumaßnahme Düren, Kopernikusstr. 53**

Am 29.06.2023 wurde mit der Um- und Ausbaumaßnahme Kopernikusstr. 53 begonnen. Das Haus wurde energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2024. Die mit 108 T€ kalkulierte Maßnahme wurde mit 120 T€ abgeschlossen. Die Überschreitung der Gesamtkosten beträgt 11 %.

### **Allgemeine Modernisierungstätigkeit**

Die Modernisierungsmaßnahmen zur Bestandsverbesserung wurden weitergeführt. In 15 Wohnungen wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um Heizungseinbauten, Badsanierungen, Erneuerung der Türen, der Elektroinstallation und des Fußbodenbelages, sowie Anstrich- und Tapezierarbeiten. Die Gesamtkosten betrugen 832 T€.

### **Instandhaltung**

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.216 T€ aufgewandt. Unter Berücksichtigung von Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden sowie der Instandhaltung zuzuordnenden Verwaltungskosten entspricht dies 19,20 €/m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche im Jahr.

## **c) Planung und Vorbereitung**

### **Grunderwerb**

Konkrete Planungen hierzu existieren nicht.

### **Neubau**

Das unbebaute Grundstück in der Viandener Straße befindet sich derzeit in Planung und soll zeitnah bebaut werden.

## **Um- und Ausbauprogramm 2024 und folgende Jahre**

Ein Schwerpunkt der Tätigkeiten wird in der Bestandspflege und Vollmodernisierung liegen. Damit kann eine Verbesserung der Vermietbarkeit durch Änderungen der Wohnungsgrundrisse bzw. Ausstattungsmerkmale sowie der energetischen Verbesserung erreicht werden. Weiterhin werden die Sanierungsarbeiten in leerstehenden Wohnungen, insbesondere im Althausbestand, fortgeführt.

## **6. Wohnungsbewirtschaftung**

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

Der Grundbesitz der Genossenschaft beträgt flächenmäßig am 31.12.2023:

a) bebaute Grundstücke	160.875 m <sup>2</sup>
b) unbebaute Grundstücke	<u>25.329 m<sup>2</sup></u>
insgesamt	<u>186.204 m<sup>2</sup></u>

Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 7.353 m<sup>2</sup> enthalten.

Am 31.12.2023 waren 251 Häuser mit insgesamt 1.190 Mietwohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 144 Garagen, 70 Einstellplätzen in 2 Tiefgaragen, 138 Stellplätzen und 16 Fahrrad-Boxen vorhanden. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 79.466 m<sup>2</sup>.

Im Geschäftsjahr fanden 87 Mieterwechsel statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,34 %. Am 31.12.2023 standen insgesamt 30 Wohnungen und 42 Garagenstellplätze leer. Darin enthalten sind 21 Wohnungen, in denen Umbauarbeiten durchgeführt werden. Diese Wohnungen sind deshalb nicht mehr belegt worden. Für 6 der verbleibenden 9 Wohnungen konnten kurzfristig wieder Anschlussmietverträge abgeschlossen werden.



Unser Wohnungsbestand:

	Häuser	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen	Einstell- plätze in Tiefgaragen	Stell- plätze	Wohn-/ Nutzfläche
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	254	1.190	1	141	20	154	78.200
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1	0	3	3	50	0	1.265
	<u>255</u>	<u>1.190</u>	<u>4</u>	<u>144</u>	<u>70</u>	<u>154</u>	<u>79.465</u>

Von den insgesamt 1.190 Wohnungen sind 316 öffentlich gefördert und 874 freifinanziert. Die 874 Wohnungen teilen sich auf in 237 Altbauwohnungen und 637 Neubauwohnungen.

Die Nettodurchschnittsmieten je Wirtschaftseinheit und je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat betragen zum 31.12.2023:

bis	4,50 €	82 Wohnungen
	5,00 €	460 Wohnungen
	5,50 €	295 Wohnungen
	6,00 €	98 Wohnungen
	6,50 €	91 Wohnungen
	7,00 €	116 Wohnungen
	8,50 €	4 Wohnungen
	9,00 €	16 Wohnungen
	9,50 €	20 Wohnungen
	11,00 €	<u>8 Wohnungen</u>
		<u>1.190 Wohnungen</u>

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

Kennzahlenübersicht		2023	2022	2021	2020	2019
---------------------	--	------	------	------	------	------

### 1. Bestandszahlen Bewirtschafteter Bestand

Wohneinheiten	Anzahl	<b>1.190</b>	1.178	1.159	1.160	1.194
Gewerbeeinheiten	Anzahl	<b>4</b>	4	4	4	4
Garagen	Anzahl	<b>144</b>	144	144	144	153
Einstellplätze	Anzahl	<b>70</b>	70	70	70	70
Stellplätze	Anzahl	<b>154</b>	138	138	138	138
Wohnfläche/Nutzfläche	m²	<b>79.465</b>	78.398	76.693	76.733	78.583
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m²	<b>65,71</b>	65,48	65,08	65,06	64,75

### 2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m²	<b>5,34</b>	5,18	5,12	5,09	4,95
Durchschnittliche Betriebskosten	€/ m²	<b>2,72</b>	2,68	2,33	2,28	2,15
Wohnungswechsel	Anzahl	<b>87</b>	93	86	106	100
Fluktuationsrate	%	<b>7,3</b>	8,0	7,4	9,1	8,4
Wohnungsleerstände	Anzahl	<b>30</b>	35	31	39	97
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	<b>21</b>	24	23	27	84
sonstige	Anzahl	<b>9</b>	11	8	12	13
Neuvermietung						
Angeschriebene Bewerber	Anzahl	<b>1.469</b>	870	1.414	2.098	1.859
davon interessierte Bewerber	Anzahl	<b>198</b>	233	210	242	219
Absagen	Anzahl	<b>210</b>	130	133	201	202
nicht gemeldet	Anzahl	<b>140</b>	109	65	117	99
Immobilienscout Anfragen	Anzahl	<b>921</b>	398	1.006	1.538	1.339

## 7. Mitglieder

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 14. Juni 2023 statt.

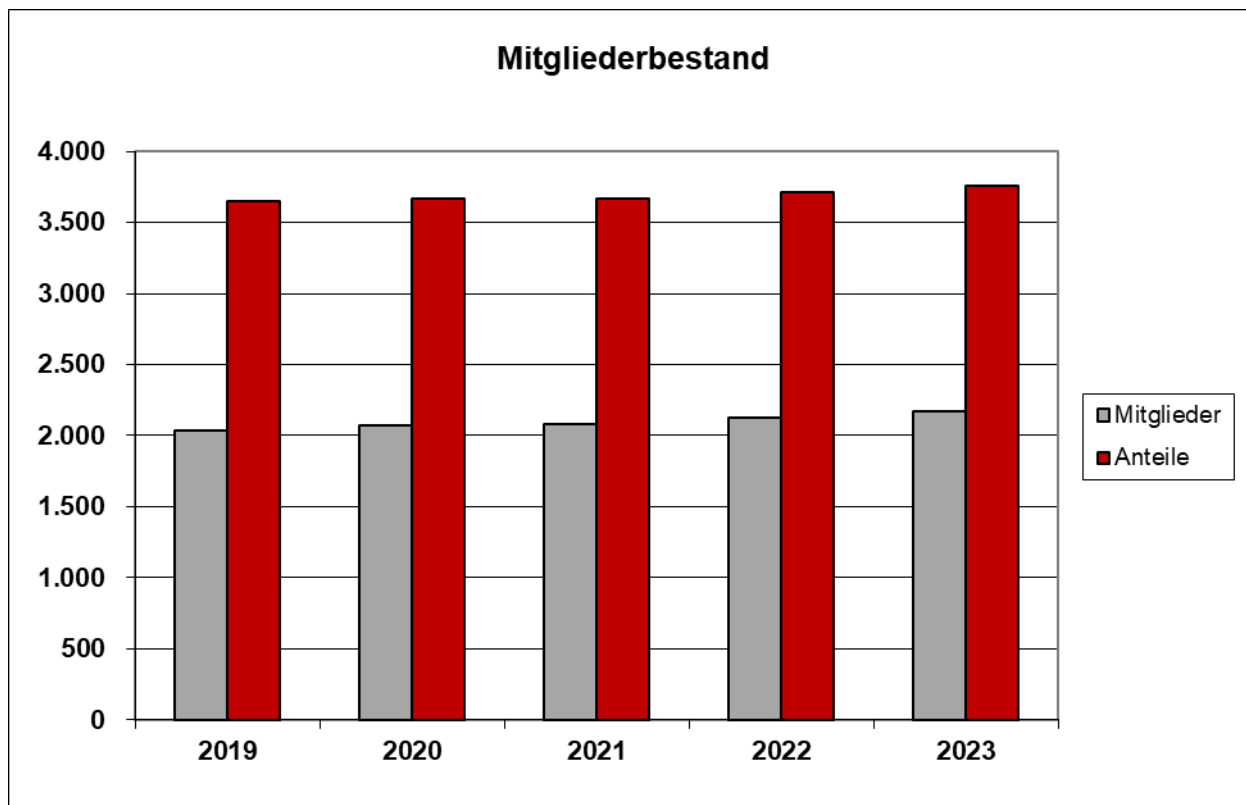
### Mitgliederbewegung

Bestand am 1.1.2023	2.129 Mitglieder mit	3.716 Anteilen
Zugang durch Neuaufnahmen	<u>92 Mitglieder mit</u>	<u>92 Anteilen</u>
	2.221 Mitglieder mit	3.808 Anteilen

Abgang	Mitgl.	Anteile		
durch Todesfälle	18	18		
durch Kündigungen	20	21		
durch Ausschluss	3	3		
durch Anteilsündigung	0	0		
durch Übertragungen	9	9	50 Mitglieder mit	51 Anteilen
Bestand am 31.12.2023			<u>2.171 Mitglieder mit</u>	<u>3.757 Anteilen</u>

### Mitgliederbewegung seit 2019

Jahr	Bestand am 1.1.	Zugänge	Abgänge	Bestand am 31.12.	mit Anteilen
2019	2.000	110	74	2.036	3.645
2020	2.036	107	73	2.070	3.667
2021	2.070	88	80	2.078	3.667
2022	2.078	103	52	2.129	3.716
2023	2.129	92	50	2.171	3.757



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Ende des Geschäftsjahres 770 T€ (Vorjahr 762 T€).

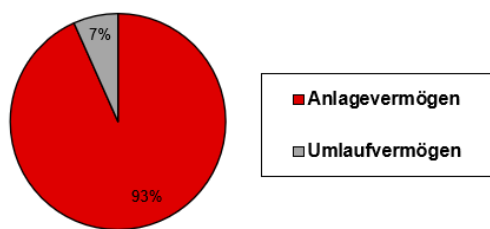
## B. Darstellung der Lage (§ 289 Abs. 1 HGB)

### 1. Vermögens- und Finanzlage

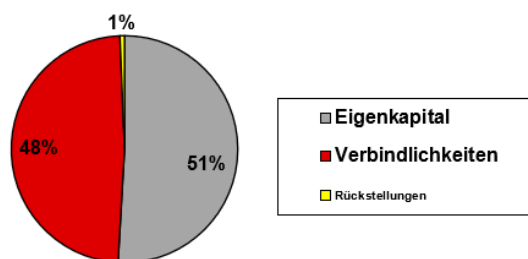
Die Strukturbilanz der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	47.216	93,3	46.210	93,0	1.006
Umlaufvermögen	3.377	6,7	3.487	7,0	-110
Rechnungs- abgrenzungsposten	13	0,0	15	0,0	-2
Gesamtvermögen	50.606	100,0	49.712	100,0	894
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	25.767	50,9	24.934	50,2	833
Rückstellungen	328	0,7	322	0,6	6
Verbindlichkeiten	24.511	48,4	24.456	49,2	55
Gesamtvermögen	50.606	100,0	49.712	100,0	894

**Aktiva 31.12.2023**



**Passiva 31.12.2023**



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 894 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 2.542 T€, planmäßigen Abschreibungen von 1.391 T€ sowie einen Abgang von 145 T€ um 1.006 T€ erhöht. Die Zugänge sind im Wesentlichen auf die Neubauvorhaben der Häuser Scharnhorststr. 165-167, Blücherstr. 78/80, Blücherstr. 79/94 und verschiedene Einzelwohnungsmodernisierungen im Bestand zurückzuführen. Das Umlaufvermögen verringerte sich, insbesondere im Bereich der flüssigen Mittel, um 109 T€.

Auf der Passivseite stieg das bilanzielle Eigenkapital im Wesentlichen aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 833 T€. Durch Aufnahmen neuer Darlehen erhöhten sich die Verbindlichkeiten um 55 T€. Des Weiteren erhöhten sich die Rückstellungen um 6 T€.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt.

Die Investitionen für Modernisierung, Ausbau und Erweiterung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und durch Aufnahme von Darlehen finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2024 gewährleistet.

## **2. Ertragslage**

Der Jahresüberschuss im Jahr 2023 beträgt 856 T€. Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 883 T€, dem Ergebnis der Bautätigkeit von - 24 T€, dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von - 1 T€, dem neutralen Bereich von - 2 T€ und Steuern von ± 0 T€.

Die Erhöhung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 11 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 310 T€ gestiegen. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Erhöhung der Sollmieten.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr, aufgrund der gesunkenen Erstattung von Versicherungsschäden, um 16 T€ gesunken.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um 378 T€. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um gestiegene Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 93 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 78 T€ gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Überschuss gemäß Wirtschaftsplan von 1.291 T€ erwartet. Die Ertragslage ist unter Einbeziehung unserer Erfolgsplanung für die nächsten Jahre gesichert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktfeld als gut.

### C. 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:

		2023	2022	2021	2020	2019
<b>1. Jahresabschlusszahlen</b>						
Bilanzsumme	T€	<b>50.606</b>	49.712	44.727	42.123	40.845
Sachanlagevermögen	T€	<b>47.216</b>	46.210	41.101	39.634	38.246
Sachanlagenintensität	%	<b>93,30</b>	92,96	91,89	94,09	93,64
Investitionen in Sachanlagen	T€	<b>2.541</b>	6.407	2.729	2.654	3.365
Eigenkapital (langfristig)	T€	<b>25.729</b>	24.895	24.070	23.623	23.345
Eigenkapitalquote	%	<b>50,84</b>	50,08	53,82	56,08	57,16
Fremdkapital (langfristig)	T€	<b>20.598</b>	20.091	16.900	15.274	14.312
Fremdmittelquote	%	<b>40,70</b>	40,41	37,78	36,26	35,04
Umsatzerlöse	T€	<b>6.972</b>	6.662	6.335	6.147	5.959
Jahresüberschuss	T€	<b>854</b>	845	477	297	720
Cash-flow	T€	<b>2.247</b>	2.143	1.738	1.512	1.904
Tilgung (planmäßig)	T€	<b>854</b>	612	624	566	561
Ausschüttung	T€	<b>30</b>	30	60	0	30

Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/ m²	<b>599,96</b>	558,94	515,98	518,17	482,16
Durchschnittliche Verschuldung	€/ m²	<b>263,40</b>	219,10	224,05	202,39	182,13

## 2. Kennzahlen zur Rentabilität

Eigenkapitalrentabilität	%	<b>3,32</b>	3,39	1,98	1,25	3,08
--------------------------	---	-------------	------	------	------	------

## 3. Gewinn- und Verlustrechnung

Sollmieten	T€	<b>5.199</b>	4.810	4.661	4.657	4.600
Erlösschmälerungen	T€	<b>177</b>	128	134	202	308
In Relation zur Sollmiete	%	<b>3,40</b>	2,66	2,88	4,34	6,69
Instandhaltungskosten	T€	<b>1.449</b>	1.274	1.502	1.174	1.090
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/ m²	<b>19,20</b>	17,51	20,57	16,65	16,96
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	<b>3</b>	12	17	23	9
Verwaltungskosten	T€	<b>849</b>	770	764	737	761
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	<b>1.391</b>	1.298	1.262	1.215	1.180
Zinsaufwendungen	T€	<b>314</b>	352	329	330	327

## D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

### a) Risiken der künftigen Entwicklung

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf den Bestand der Genossenschaft aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge



und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft 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.

Die Genossenschaft 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.

## **b) Chancen der künftigen Entwicklung**

Die bundesweit zu beobachtenden Trends, dass immer mehr ältere Menschen aus den Vororten zurück in die Stadt ziehen und junge Familien Wohnraum in der Stadt suchen, sind auch in Düren festzustellen. Durch eine Verstärkung der Betreuung der Mieter rund um die alltäglichen kleineren Wohnungsprobleme sowie durch soziale Projekte kann die Genossenschaft die Chance einer starken Mieterbindung ausbauen und dadurch zu einer stabilen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft

beitragen. Nach wie vor bilden die in den letzten Jahren kontinuierlich durchgeführten Investitionen in den Bestand die Grundlage zukünftiger Erfolgspotentiale.

Nachdem 2022 erstmals wieder Neubauten in der Scharnhorststraße sowie in der Blücherstraße errichtet wurden, sind weitere Neubauten in der Viandener Straße geplant, die in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz neue Maßstäbe setzen werden. Aber auch hier muss das Augenmerk auf den demografischen Wandel gelegt werden und die gestiegene Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen beachtet werden.

Auf der Grundlage der Wohnquartiere und der Modernisierungsbemühungen verfolgt die Genossenschaft aber auch weiterhin die Geschäftspolitik, die die derzeitige Diskussion um bezahlbaren Wohnraum und die damit verbundene Nachfrage als Chance einer stabilen und nachhaltigen Vermietung erkannt hat.

Die Genossenschaft bemüht sich auch weiterhin um die energetische Optimierung ihrer Objekte und kennzeichnet diese Entwicklung als weitere Marktchance. So wurden Photovoltaik-Anlagen im Rahmen von sogenannten Mieterstrommodellen zusammen mit den Stadtwerken Düren auf fast allen Objekten in der Blumenthalstraße installiert. Die dadurch eingesparten Stromkosten kommen unmittelbar den Mietern zugute. Das Neubauvorhaben in der Scharnhorststraße wurde ebenfalls mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

## **E. Voraussichtliche Entwicklung**

Geschäftspolitische Grundlage der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zu dieser sozialen Verpflichtung hat die Genossenschaft seit der Gründung ihren Beitrag geleistet und wird diese Zielsetzung auch in Zukunft verfolgen. Unsere Mitglieder stehen im Mittelpunkt unserer Überlegungen. Das Eingehen auf die Bedürfnisse unserer Mieterschaft wird die Marktposition unseres Unternehmens weiter stärken.

Im Geschäftsjahr 2024 wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2022 soll der Umsatz um ca. 3,7 % auf 7.232 T€ steigen. Dieser Anstieg ist zum einen auf Mieterhöhungen im Rahmen der Anpassung an den Mietspiegel und zum anderen auf höhere Mieteinnahmen infolge der abgeschlossenen Neubauvorhaben zurückzuführen. Demgegenüber stehen steigende Aufwendungen für Abschreibung, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie Fremdkapitalzinsen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß dem detaillierten Wirtschaftsplan mit einem Überschuss von 1.291 T€ gerechnet.

Aufgrund des demographischen Wandels und der erhöhten Nachfrage auf dem Dürener Wohnungsmarkt gehen wir weiterhin von einer angespannten Vermietungssituation aus. Gerade für Studenten der umliegenden Studentenstädte wie Aachen oder Köln bietet Düren aufgrund der guten Lage und ausgeprägten Infrastruktur eine Alternative zu den hohen Mieten der Großstadt. Des Weiteren muss Düren auch zukünftig als Wohnstandort für einkommensschwache Haushalte angesehen werden. Diese Parameter erschweren die Wohnungsmarktsituation in Düren zusätzlich. Es gilt, geeignete Anregungen zur qualitativen Aufwertung modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände zu entwickeln. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass zu tätige Aufwendungen für dringend notwendige Modernisierungsmaßnahmen zukünftig auch im Rahmen von Mieterhöhungen Berücksichtigung finden können.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auch zukünftig auf die Erhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes im Rahmen der genossenschaftlichen Möglichkeiten und weitet dies um das Geschäftsfeld Neubau aus. Ziel ist, die langfristige Vermietbarkeit unter Berücksichtigung der Mieterstrukturen und der Nachfrage am Wohnungsmarkt zu erhalten. Dieses kann dauerhaft nur über ein Wohnungsangebot mit entsprechenden Wohnungsgrößen, ansprechendem Wohnumfeld und gesteigertem Wohnungsausstattungsstandard, auch unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben, wie z. B. Energieeinsparmaßnahmen, erreicht werden. Der mittelfristige Ausbau der Modernisierungs- und Instandhaltungskontingente ist daher notwendig. Die Planung von Umbau- und Neubauvorhaben muss hierauf ausgerichtet sein.

## **h)      Organe und deren Zusammensetzung**

### **Zusammensetzung:**

**Vorstand:** Mannheims, Heinz (Vorsitzender)  
Knappe, Hermann Josef (bis 31.03.2023)  
Peterhoff, Andreas  
Vosen, Ingo  
Hourtz, Britta  
Schaffert, Niels-Christian

**Aufsichtsrat:** Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3 Mitgliedern.

**Mitgliederversammlung:** In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine 1 Stimme.

## Vertreter des Kreises Düren

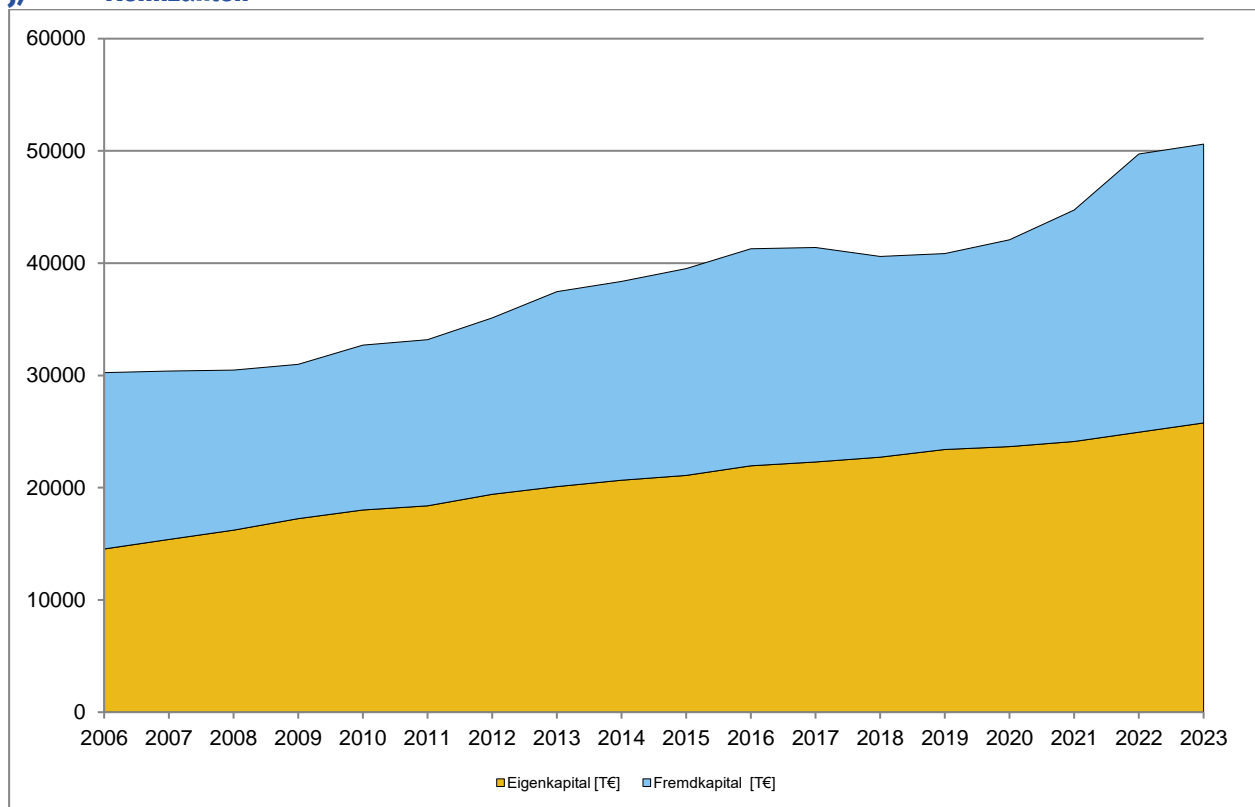
### Mitgliederversammlung:

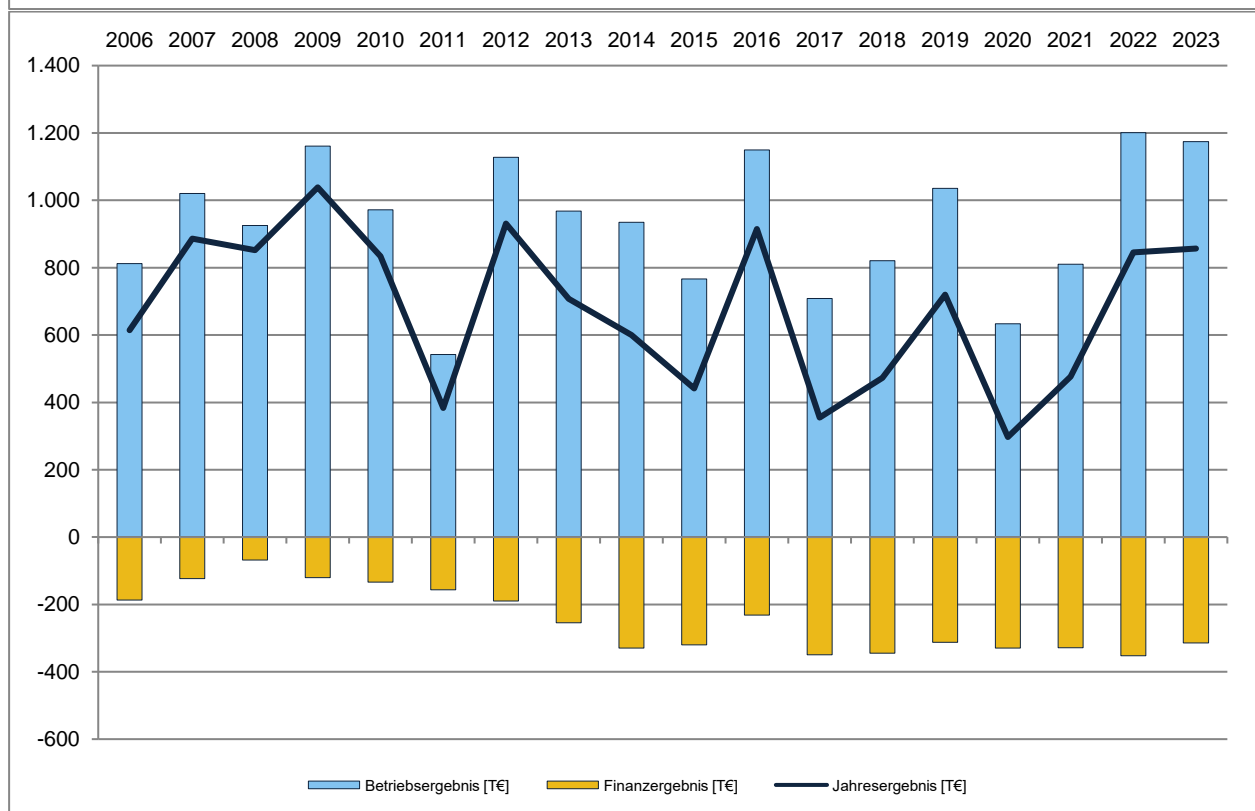
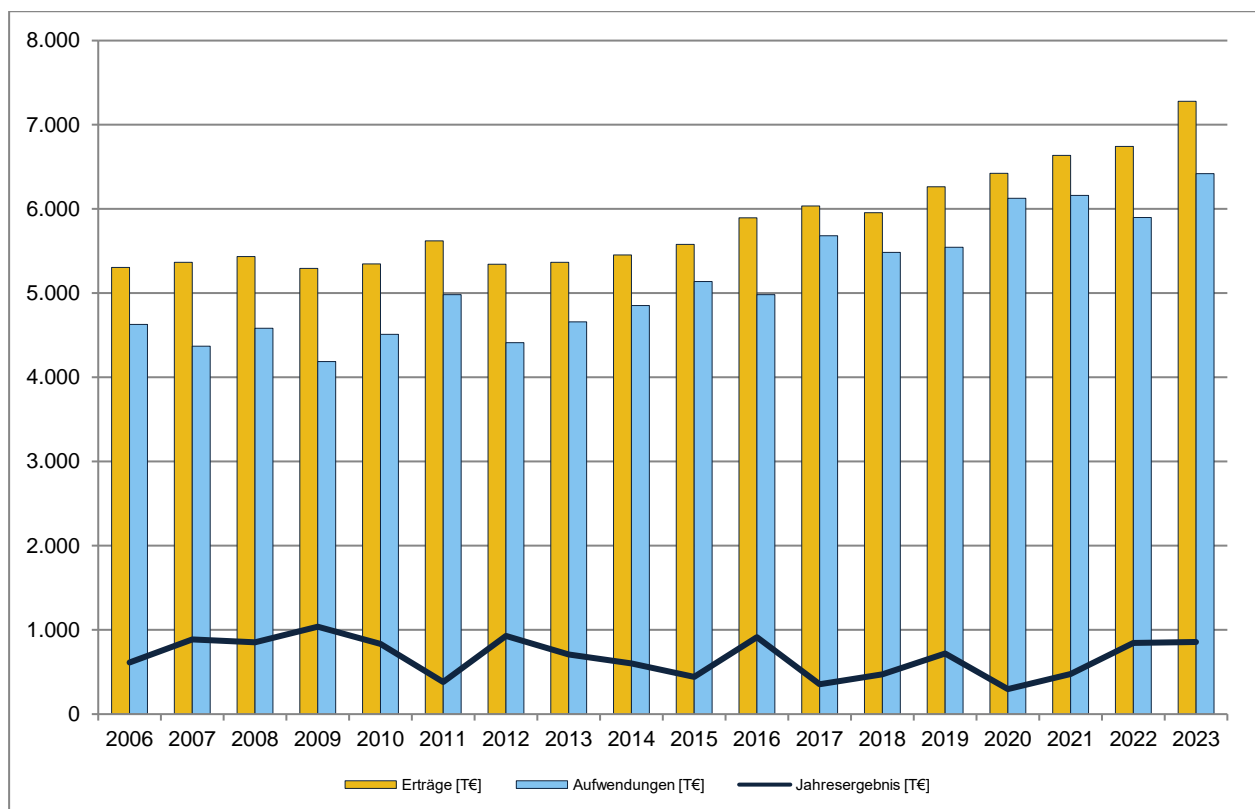
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Aßhoff, Ferdinand	Beauftragter des Landes NRW	08.11.2024	
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	03.11.1999	08.11.2024

### i) Personalbestand

Zum 31.12.2023 waren keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Genossenschaft tätig.

### j) Kennzahlen





Kennzahlen	2021	2022	2023	Veränderung
Eigenkapitalquote	53,91%	50,16%	50,92%	0,76%
Eigenkapitalrentabilität	1,98%	3,39%	3,32%	-0,07%
Anlagendeckungsgrad 2	99,96%	97,59%	98,32%	0,73%
Verschuldungsgrad	85,49%	99,37%	96,40%	-2,98%
Umsatzrentabilität	12,79%	18,03%	16,84%	-1,18%