

## 22 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 2021 zu entnehmen.

### c) Gesellschafterstruktur

Gesellschafter	Anteile	Anteil in %	Wert je Anteil	Wert insgesamt
Kreis Düren	10	0,28	205,00	2050,00
<b>Mitglieder</b>	<b>2078</b>			

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

Für die Jahre 2019-2021 sind keine wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen vorhanden.

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

<b>Bilanz</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung in €</b>	<b>Veränderung in %</b>
<b>Aktiva</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Sachanlagen	38.246.360,24 €	39.633.523,68 €	41.100.711,91 €	1.467.188,23 €	3,70%
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Vorräte	1.585.622,98 €	1.720.079,68 €	1.924.460,11 €	204.380,43 €	11,88%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	133.747,36 €	60.712,34 €	47.926,38 €	-12.785,96 €	-21,06%
III. Kassenbestand	849.347,10 €	686.126,09 €	1.633.581,31 €	947.455,22 €	138,09%
<b>C. Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	30.181,13 €	23.001,81 €	20.503,65 €	-2.498,16 €	-10,86%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>40.845.258,81 €</b>	<b>42.123.443,60 €</b>	<b>44.727.183,36 €</b>	<b>2.603.739,76 €</b>	<b>6,18%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.710,00 €	12.710,00 €	13.530,00 €	820,00 €	6,45%
II. Der verbleibenden Mitglieder	745.380,00 €	751.735,00 €	751.735,00 €	0,00 €	0,00%
III. Aus gekündigten Geschäfts- anteilen	7.175,00 €	1.025,00 €	0,00 €	-1.025,00 €	-100,00%
IV. Ergebnisrücklagen	22.603.985,82 €	22.871.234,45 €	23.317.892,70 €	446.658,25 €	1,95%
V. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00 €	29.864,40 €	0,00 €	-29.864,40 €	-100,00%
VI. Bilanzgewinn	29.864,40 €	29.889,00 €	30.069,40 €	180,40 €	0,60%
<b>B. Rückstellungen</b>	41.450,00 €	33.465,00 €	320.000,00 €	286.535,00 €	856,22%
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	17.404.693,59 €	18.393.520,75 €	20.293.956,26 €	1.900.435,51 €	10,33%
<b>Summe Passiva</b>	<b>40.845.258,81 €</b>	<b>42.123.443,60 €</b>	<b>44.727.183,36 €</b>	<b>2.603.739,76 €</b>	<b>6,18%</b>

## f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2019	2020	2021	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	5.959.331,24 €	6.147.130,29 €	6.335.137,80 €	188.007,51 €	3,06%
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	15.165,20 €	134.456,70 €	204.380,43 €	69.923,73 €	52,00%
3. sonstige betriebliche Erträge	273.985,20 €	142.255,37 €	96.353,43 €	-45.901,94 €	-32,27%
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.842.247,78 €	2.903.626,43 €	3.440.082,38 €	536.455,95 €	18,48%
5. Personalaufwand					
a) Löhne u. Gehälter	102.665,48 €	80.635,00 €	42.920,00 €	-37.715,00 €	-46,77%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	15.130,57 €	10.524,12 €	0,00 €	-10.524,12 €	-100,00%
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	1.180.271,86 €	1.215.302,79 €	1.261.691,38 €	46.388,59 €	3,82%
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.072.387,70 €	1.580.834,83 €	1.080.658,37 €	-500.176,46 €	-31,64%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.035.778,25 €</b>	<b>632.919,19 €</b>	<b>810.519,53 €</b>	<b>177.600,34 €</b>	<b>28,06%</b>
8. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	14.645,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
9. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	327.439,42 €	329.973,73 €	328.281,74 €	-1.691,99 €	-0,51%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-312.793,91 €</b>	<b>-329.973,73 €</b>	<b>-328.281,74 €</b>	<b>1.691,99 €</b>	<b>-0,51%</b>
<b>Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>722.984,34 €</b>	<b>302.945,46 €</b>	<b>482.237,79 €</b>	<b>179.292,33 €</b>	<b>59,18%</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-318,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
11. sonstige Steuern	3.745,01 €	5.807,83 €	5.510,14 €	-297,69 €	-5,13%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>719.557,94 €</b>	<b>297.137,63 €</b>	<b>476.727,65 €</b>	<b>179.590,02 €</b>	<b>60,44%</b>
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	689.693,54 €	267.248,63 €	446.658,25 €	179.409,62 €	67,13%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>29.864,40 €</b>	<b>29.889,00 €</b>	<b>30.069,40 €</b>	<b>180,40 €</b>	<b>0,60%</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 31.12.2021 keinen eigenen Mitarbeiter. Die Geschäfte werden durch das Personal der Dürener Bauverein AG besorgt. Grundlage der Geschäftsbesorgung im Jahr 2021 ist der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 29.10.2015. Eine Kündigung des zum 31.12.2020 ausgelaufenen Vertrages wurde nicht ausgesprochen, so dass sich die Laufzeit automatisch bis zum 31.12.2022 verlängerte.

## **2. Immobilienmarkt Düren**

Der Kreis Düren hat eine „Wachstumsoffensive 2030“ ausgegeben, wonach bis zum Jahr 2030 300.000 Menschen im Kreis Düren leben sollen. Während die Mieten in den umliegenden Ballungszentren stark steigen, können Stadt und Kreis Düren noch mit bezahlbaren Grundstückspreisen aufwarten. Diese gestatten es, noch bezahlbaren Wohnraum zu errichten.

Die Wohnungsbaugenossenschaft kann eine große Rolle spielen, die angestrebte Wohnungsversorgung im Kreis Düren zu verbessern und die Wohnqualität zu erträglichen Kosten zu gestalten.

Aus der Sicht des genossenschaftlichen Auftrages gilt es dabei auch, die verschiedenen Herausforderungen der Zeit zusammen zu denken: Bezahlbarkeit, Klimaschutz und Resilienz.

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 2021 einen Überschuss von 477 T€, der oberhalb des im Wirtschaftsplan vorgesehenen Ergebnisses von 142 T€ lag. Dies ist im Wesentlichen auf geringeren Zinsaufwand sowie auf geringere Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen zurückzuführen. Zur Wahrung des bisherigen Wohnungsstandards wurden Mittel in Höhe von 2.398 T€ für Instandhaltung und Modernisierung aufgewandt, die zu einer durchweg guten Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes führen.

## **4. Geschäftsergebnis**

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 477 T€ (Vorjahr: 297 T€) erwirtschaftet.

Es ist beabsichtigt, satzungsgemäß 4% Gewinnanteile auf Geschäftsguthaben auszuschütten. Satzungsgemäß wurde ein Betrag in Höhe von 446.658,25 € in die Ergebnissrücklagen eingestellt. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

## **5. Geschäftstätigkeit**

### **a) Neubautätigkeit**

Am 10.05.2021 wurde mit dem Neubauvorhaben in der Scharnhorststraße 165-167 begonnen. Dort entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen, von denen vier öffentlich gefördert werden. Die geplanten Kosten betragen 4.857 T€. Die Wohnungen werden voraussichtlich zum 01.09.2022 bezugsfertig.

#### **Scharnhorststraße 165-167**



Am 11.10.2021 wurde mit dem Neubauvorhaben in der Blücherstr. 78/80 begonnen. Dort sollen insgesamt vier Einfamilienhäuser entstehen. Die geplanten Kosten betragen 1.317 T€. Die Einfamilienhäuser werden voraussichtlich zum 01.11.2022 bezugsfertig.

#### **Blücherstr. 78/80**



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

### **Um- und Ausbaumaßnahme Düren, Werderstr. 15,15a**

Am 27.07.2020 wurde mit der Um- und Ausbaumaßnahme Werderstr. 15,15a begonnen. Das Haus wurde energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2021. Die mit 297 T€ kalkulierte Maßnahme wurde mit 358 T€ abgeschlossen. Die Überschreitung der Gesamtkosten beträgt 20,79%.

### **Allgemeine Modernisierungstätigkeit**

Die Modernisierungsmaßnahmen zur Bestandsverbesserung wurden weitergeführt. In 19 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 831 T€.

### **Instandhaltung**

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2021 insgesamt 1.282 T€ aufgewandt. Unter Berücksichtigung von Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden sowie der Instandhaltung zuzuordnende Verwaltungskosten entspricht dies 20,57 €/m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche im Jahr.

## **c) Planung und Vorbereitung**

### **Grunderwerb**

Konkrete Planungen hierzu existieren nicht.

### **Neubau**

Es ist vorgesehen, auf den Grundstücken der abgerissenen Häuser Blücherstraße 79 und 94 Neubauten zu errichten. Ein Planungsauftrag wurde bereits erteilt. Die Planung wurde mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Es ist beabsichtigt, je Haus vier Wohnungen mit jeweils ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten. Die Baugenehmigung wurde erteilt und mit der Errichtung im Januar 2022 begonnen. Die geplanten Kosten belaufen sich auf 2.209 T€.

## Blücherstr. 79/94



### Um- und Ausbauprogramm 2022 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 31.12.2021:

a) bebaute Grundstücke	156.159 m <sup>2</sup>
b) unbebaute Grundstücke	<u>30.045 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 31.12.2021 waren 249 Häuser mit insgesamt 1.159 Mietwohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 144 Garagen, 70 Einstellplätzen in 2 Tiefgaragen und 138 Stellplätzen vorhanden. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 76.693 m<sup>2</sup>.

Im Geschäftsjahr fanden 86 Mieterwechsel statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,42%. Am 31.12.2021 standen insgesamt 31 Wohnungen und 37 Garagenstellplätze leer. Darin enthalten sind 23 Wohnungen, in denen Umbauarbeiten durchgeführt werden. Diese Wohnungen sind deshalb nicht mehr belegt worden. Für 7 der verbleibenden 8 Wohnungen konnten kurzfristig wieder Anschlussmietverträge abgeschlossen werden.

Unser Wohnungsbestand:

Unser Wohnungsbestand:

	Häuser	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen	Einstell- plätze in Tiefgaragen	Stell- plätze	Wohn-/ Nutzfläche
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	248	1.159	1	141	20	138	75.428
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1	0	3	3	50	0	1.265
	<u>249</u>	<u>1.159</u>	<u>4</u>	<u>144</u>	<u>70</u>	<u>138</u>	<u>76.693</u>

Von den insgesamt 1.159 Wohnungen sind 312 öffentlich gefördert und 847 freifinanziert. Die 847 Wohnungen teilen sich auf in 240 Altbauwohnungen und 607 Neubauwohnungen.

Die Nettodurchschnittsmieten je Wirtschaftseinheit und je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat betragen zum 31.12.2021:

bis	4,50 €	496 Wohnungen
	5,00 €	334 Wohnungen
	5,50 €	86 Wohnungen
	6,00 €	108 Wohnungen
	6,50 €	53 Wohnungen
	7,00 €	<u>82 Wohnungen</u>
		<u>1.159 Wohnungen</u>

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

<b>Kennzahlenübersicht</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Bestandszahlen</b>						
<b>Bewirtschafteter Bestand</b>						
Wohneinheiten	Anzahl	<b>1.159</b>	1.160	1.194	1.194	1.204
Gewerbeeinheiten	Anzahl	<b>4</b>	4	4	4	6
Garagen	Anzahl	<b>144</b>	144	153	153	153
Einstellplätze	Anzahl	<b>70</b>	70	70	70	70
Stellplätze	Anzahl	<b>138</b>	138	138	138	122
Wohnfläche/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	<b>76.693</b>	76.733	78.583	78.580	79.102
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	<b>65,08</b>	65,06	64,75	64,75	64,65
<b>2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m <sup>2</sup>	<b>5,12</b>	5,09	4,95	4,66	4,62
Durchschnittliche Betriebskosten	€/ m <sup>2</sup>	<b>2,33</b>	2,28	2,15	2,24	2,21
Wohnungswechsel	Anzahl	<b>86</b>	106	100	111	109
Fluktuationsrate	%	<b>7,4</b>	9,1	8,4	9,3	9,0
Wohnungseerstände davon modernisierungsbedingt	Anzahl	<b>31</b>	39	97	112	128
sonstige	Anzahl	<b>23</b>	27	84	91	95
	Anzahl	<b>8</b>	12	13	21	33
Neuvermietung						
Angeschriebene Bewerber davon interessierte Bewerber	Anzahl	<b>1.414</b>	2.098	1.859	1.941	1.885
Absagen nicht gemeldet	Anzahl	<b>210</b>	242	219	194	158
Immobilien Scout Anfragen	Anzahl	<b>133</b>	201	202	277	269
	Anzahl	<b>65</b>	117	99	117	50
	Anzahl	<b>1.006</b>	1.538	1.339	1.353	1.408

## 7. Mitglieder

Die ordentliche Mitgliederversammlung für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 fand am 23.06.2021 statt.

### Mitgliederbewegung

Bestand am 1.1.2021	2.070 Mitglieder mit	3.667 Anteilen
Zugang durch Neuaufnahmen	<u>88 Mitglieder mit</u>	<u>91 Anteilen</u>
	2.158 Mitglieder mit	3.758 Anteilen

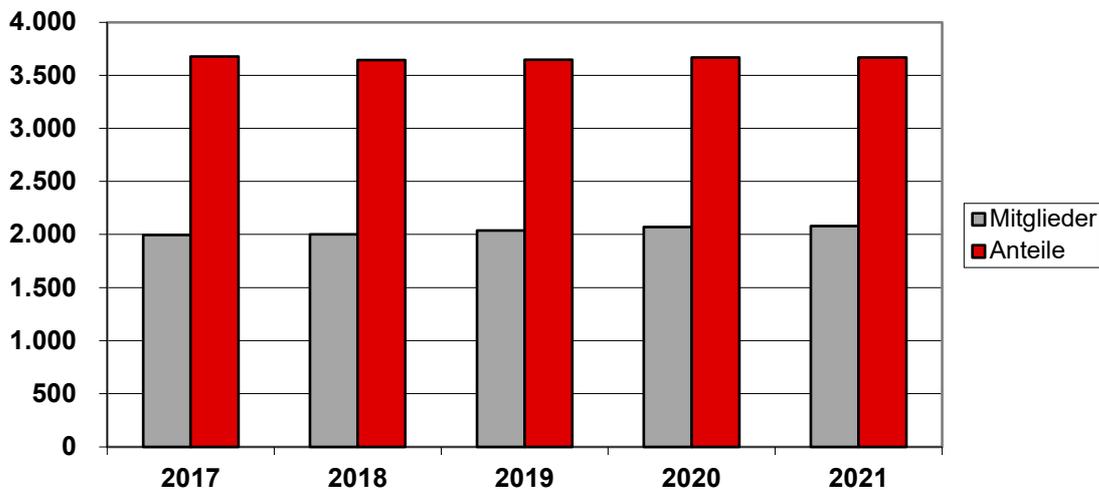
Abgang	Mitgl.	Anteile
durch Todesfälle	27	27

durch Kündigungen	41	41		
durch Übertragungen	<u>12</u>	<u>23</u>	80 Mitglieder mit	91 Anteilen
Bestand am 31.12.2021			<u>2.078 Mitglieder mit</u>	<u>3.667 Anteilen</u>

### Mitgliederbewegung seit 2017

Jahr	Bestand am 1.1.	Zugänge	Abgänge	Bestand am 31.12.	mit Anteilen
2017	1.997	81	82	1.996	3.676
2018	1.996	92	88	2.000	3.642
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

### Mitgliederbestand



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Ende des Geschäftsjahres 752 T€ (Vorjahr 752 T€).

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

### 1. Vermögens- und Finanzlage

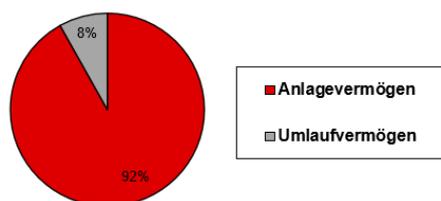
Die Strukturbilanz der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	41.101	91,9	39.634	94,1	1.467
Umlaufvermögen	3.606	8,1	2.466	5,9	1.140
Rechnungs- abgrenzungsposten	20	0,0	23	0,0	-3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>44.727</b>	<b>100,0</b>	<b>42.123</b>	<b>100,0</b>	<b>2.604</b>

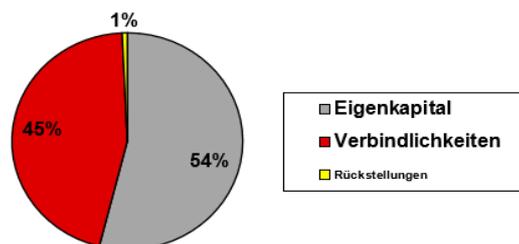
### Passiva

Eigenkapital	24.113	53,9	23.696	56,3	417
Rückstellungen	320	0,7	33	0,0	287
Verbindlichkeiten	20.294	45,4	18.394	43,7	1.900
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>44.727</b>	<b>100,0</b>	<b>42.123</b>	<b>100,0</b>	<b>2.604</b>

**Aktiva 31.12.2021**



**Passiva 31.12.2021**



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.604 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 2.729 T€ und planmäßigen Abschreibungen von 1.262 T€ um 1.467 T€ erhöht. Die Zugänge sind im Wesentlichen auf die Neubauvorhaben der Häuser Scharnhorststr. 165-167, Blücherstr. 78/80 und verschiedene Einzelwohnungsmodernisierungen im Bestand zurückzuführen. Das Umlaufvermögen erhöhte sich, insbesondere im Bereich der flüssigen Mittel, um 1.140 T€.

Auf der Passivseite stieg das bilanzielle Eigenkapital im Wesentlichen aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 417 T€. Durch Aufnahmen neuer Darlehen erhöhten sich die Verbindlichkeiten um 1.900 T€. Des Weiteren erhöhten sich die Rückstellungen um 287 T€ aufgrund der im Jahr 2022 zu zahlenden KAG-Beiträge.

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 2022 gewährleistet.

## **2. Ertragslage**

Der Jahresüberschuss im Jahr 2021 beträgt 477 T€. Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 597 T€, dem Ergebnis der Bautätigkeit von - 71 T€, dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von - 24 T€, dem neutralen Bereich von - 25 T€ und Steuern von ± 0 T€.

Die Erhöhung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 180 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch die Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 188 T€ gestiegen. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Verringerung der Erlösschmälerungen sowie die Erhöhung der Umsatzerlöse aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnung.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr, aufgrund der geringeren Erstattung von Versicherungsschäden, um 46 T€ gesunken.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um 536 T€. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um gestiegene Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 46 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere durch die weniger angefallenen Abbruchkosten, um 500 T€ gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Überschuss gemäß Wirtschaftsplan von 389 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:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Jahresabschlusszahlen</b>						
Bilanzsumme	T€	<b>44.727</b>	42.123	40.845	40.586	41.409
Sachanlagevermögen	T€	<b>41.101</b>	39.634	38.246	36.061	35.752
Sachanlagenintensität	%	<b>91,89</b>	94,09	93,64	88,85	86,34
Investitionen in Sachanlagen	T€	<b>2.729</b>	2.654	3.365	1.407	2.069
Eigenkapital (langfristig)	T€	<b>24.070</b>	23.623	23.345	22.657	22.278
Eigenkapitalquote	%	<b>53,82</b>	56,08	57,16	55,83	53,67
Fremdkapital (langfristig)	T€	<b>16.900</b>	15.274	14.312	14.922	16.650
Fremdmittelquote	%	<b>37,78</b>	36,26	35,04	36,77	40,21
Umsatzerlöse	T€	<b>6.335</b>	6.147	5.959	5.873	5.818
Jahresüberschuss	T€	<b>477</b>	297	720	472	355
Cash-flow	T€	<b>1.738</b>	1.512	1.904	1.569	1.407
Tilgung (planmäßig)	T€	<b>624</b>	566	561	603	589
Ausschüttung	T€	<b>60</b>	0	30	30	31
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/ m <sup>2</sup>	<b>515,98</b>	518,17	482,16	454,38	447,95
Durchschnittliche Verschuldung	€/ m <sup>2</sup>	<b>224,05</b>	202,39	182,13	196,93	210,49
<b>2. Kennzahlen zur Rentabilität</b>						
Eigenkapitalrentabilität	%	<b>1,98</b>	1,25	3,08	2,08	1,59
<b>3. Gewinn- und Verlustrechnung</b>						
Sollmieten	T€	<b>4.661</b>	4.657	4.600	4.562	4.539

Erlösschmälerungen	T€	<b>134</b>	202	308	374	360
In Relation zur Sollmiete	%	<b>2,88</b>	4,34	6,69	8,20	7,93
Instandhaltungskosten	T€	<b>1.502</b>	1.174	1.090	1.293	1.248
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/ m <sup>2</sup>	<b>20,57</b>	16,65	16,96	16,45	15,78
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	<b>17</b>	23	9	22	24
Verwaltungskosten	T€	<b>764</b>	737	761	756	978
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	<b>1.262</b>	1.215	1.180	1.097	1.062
Zinsaufwendungen	T€	<b>329</b>	330	327	364	363

## 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.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in Düren und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Pandemie hat zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Jedoch halten sich die in der Wohnungswirtschaft hierdurch erlittenen Schäden bislang weit unterhalb der Erwartungen. So hat es seit Ausbruch der Pandemie und des damit einhergehenden teilweise langen Lockdowns kaum Mietausfälle gegeben. Allerdings bewirkt die große Anzahl von Infizierten in allen Bereichen inzwischen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Insbesondere die lange Dauer der Pandemie birgt aber das Risiko in sich, dass sich die wirtschaftliche Gesamtsituation nochmals erheblich verschlechtert und damit einhergehend Arbeitsplätze verloren gehen und Mietausfälle dann tatsächlich eintreten.

Die stark gestiegenen Energiepreise, insbesondere für Erdgas, stellen auch für die Genossenschaft und ihre Mitglieder ein nachhaltiges Risiko dar. Obwohl die Genossenschaft noch im November 2021 einen langfristigen Gasliefervertrag abschließen konnte, ist eine nachhaltige Steigerung der Mietnebenkosten für die Mieter nicht abzuwenden. Zusätzlich plant die Bundesregierung aktuell, die Möglichkeiten zur Weitergabe der Kosten aus dem Brennstoff Emissionshandels Gesetz (BEHG) an Mieter zu begrenzen, so dass hieraus ein unmittelbares Kostenrisiko für die Genossenschaft resultiert.

Die Preise für viele Baumaterialien sind stark angestiegen und auf Grund der regen Bautätigkeit herrscht große Materialknappheit. Hierdurch werden sich Bauvorhaben deutlich verteuern und Wohnungen könnten zukünftig nur noch zu deutlich gestiegenen Mieten vermietet werden. Die Zeiten, innerhalb derer Sanierungen durchgeführt oder Neubauten errichtet werden, verlängern sich aufgrund dieser Tatsache. Darüber hinaus hat der gegen die Ukraine geführte Krieg nochmals eine starke Erhöhung diverser Materialien bewirkt, so dass mit einer nochmaligen Verteuerung zu rechnen ist. Insgesamt bedingt das Zusammenwirken der verschiedenen Faktoren u.U. eine starke Anhebung sämtlicher mit dem Bau zusammenhängender Preise, so dass zukünftig eine Neuvermietung nicht zu den gewohnt günstigen Mieten erfolgen kann.

Für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zurzeit nicht erkennbar.

## **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. Die positiven Auswirkungen des Modernisierungskonzeptes zeigen sich bereits jetzt nach der Modernisierung der Wohnhäuser in der Blumenthalstraße und in der Blücherstraße.

Nach jahrelangen Investitionen in den Bestand werden im Jahr 2022 erstmals Neubauten in der Scharnhorststraße sowie in der Blücherstraße entstehen. Mit diesem neuen Wohnraum kann die Genossenschaft auf die derzeitigen Marktpräferenzen bezüglich Grundrisse, Ausstattung und Nachhaltigkeit reagieren.

Ein zielgruppenorientiertes Marketing, das die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens in Düren für alte und neue Mieter herausstellt, wird die Vermarktungssituation im Jahr 2022 verbessern.

Die Immobilien der Genossenschaft haben in der Stadt Düren, insbesondere im Grüngürtel, ortsteilprägenden Charakter. Sie haben Ecken und Kanten, sind markant und stehen für gewachsene soziale Mieterstrukturen. Derjenige, der das Besondere darin sieht, wird es nutzen wollen und dafür auch Miete zahlen, ein Umstand, den die Genossenschaft positiv belegt und der weiter auszubauen ist.

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

Die steigenden Anforderungen an die digitale Mediene Ausstattung von Wohnungen sind weiterhin zu beobachten. Die Genossenschaft berücksichtigt in ihrer Planung bereits jetzt die energetische Optimierung ihrer Objekte und kennzeichnet diese Entwicklung als weitere Marktchance. Der erste Beitrag der Genossenschaft in erneuerbare Energien wurde mit der Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der Basis des sogenannten Mieterstrommodells zusammen mit den Stadtwerken Düren in der Blumenthalstr. 34,36 geschaffen. Die dadurch eingesparten Stromkosten kommen unmittelbar den Mietern zugute. Das Neubauvorhaben in der Scharnhorststraße ist ebenfalls mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet worden.

## **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 2022 wird eine Umsatzsteigerung der Sollmieten angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2021 soll der Umsatz um ca. 2,0 % auf 4.718 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 2022 wird gemäß dem detaillierten Wirtschaftsplan mit einem Überschuss von 389 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

### Vorstand

Der Vorstand besteht mindestens aus 5 Personen. Sie müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Vorstand ist insbesondere verpflichtet,

1. die Geschäfte entsprechend genossenschaftlicher Zielsetzung zu führen,
2. die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen,
3. für ein ordnungsgemäßes Rechnungswesen gemäß §§ 37 ff, der Satzung der Genossenschaft zu sorgen,
4. über die Zulassung es Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,
5. die Mitgliederliste nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu führen und
6. im Prüfbericht festgehaltene Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband darüber zu berichten.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat zu berichten über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung). Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich nach Aufstellung den Aufsichtsrat vorzulegen.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht mindestens 3 Mitgliedern. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Er hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresabschlusses und der Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Mitgliederversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten. Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.

### Mitgliederversammlung

In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Die Mitgliederversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und die in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten (insbesondere in § 34 der Satzung).

## Allgemein

**Vorstand:**  
Mannheims, Heinz (Vorsitzender)  
Denker, Helmut (bis 30.06.2022)  
Knappe, Hermann Josef (bis 31.03.2023)  
Peterhoff, Andreas  
Vosen, Ingo

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

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

**Vertreter des Kreises Düren**

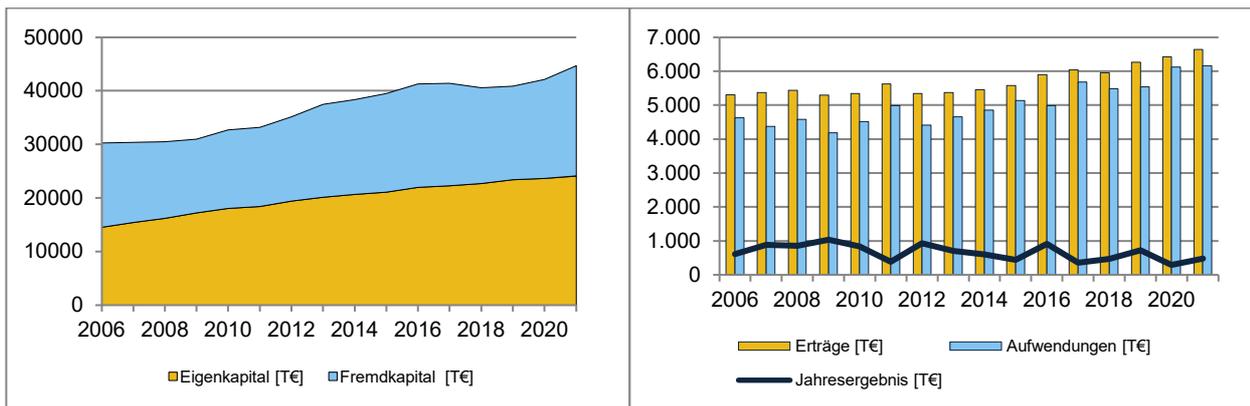
**Mitgliederversammlung:**

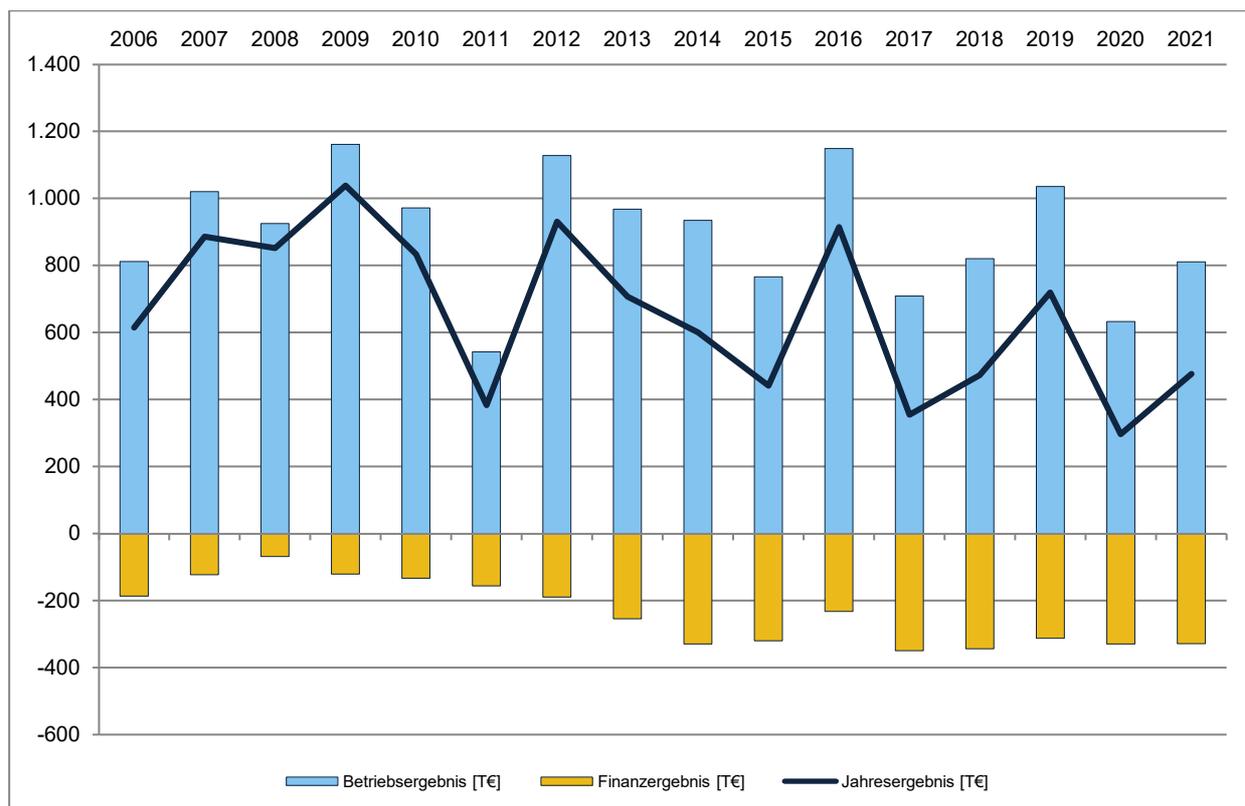
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	03.11.1999	

**i) Personalbestand**

Zum 31.12.2021 waren 0 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2020: 1 und 2019: 1) für die Gesellschaft tätig.

**j) Kennzahlen**





Kennzahlen	2019	2020	2021	Veränderung
Eigenkapitalquote	57,29%	56,25%	53,91%	-2,34%
Eigenkapitalrentabilität	3,08%	1,25%	1,98%	0,72%
Anlagendeckungsgrad 2	98,89%	98,54%	99,96%	1,42%
Verschuldungsgrad	74,56%	77,76%	85,49%	7,73%
Umsatzrentabilität	17,38%	10,30%	12,79%	2,50%