

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



Grüngürtel 31
Telefon: 02421/3909-0
E-Mail: info@wohnungsbaugenossenschaft-dn.de
Telefax: 02421/390970
Homepage: 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 2022 zu entnehmen.

c) **Gesellschafterstruktur**

Gesellschafter	Anteile	Anteil in %	Wert je Anteil	Wert insgesamt
Kreis Düren	10	0,27	205,00	2050,00
Mitglieder	2129			

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

Im Jahr 2022 sind keine wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen vorhanden.

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

Bilanz	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen	39.633.523,68 €	41.100.711,91 €	46.209.604,24 €	5.108.892,33 €	12,43%
II. Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	1.720.079,68 €	1.924.460,11 €	1.886.113,58 €	-38.346,53 €	-1,99%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	60.712,34 €	47.926,38 €	128.216,08 €	80.289,70 €	167,53%
III. Kassenbestand	686.126,09 €	1.633.581,31 €	1.472.419,85 €	-161.161,46 €	-9,87%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	23.001,81 €	20.503,65 €	15.712,85 €	-4.790,80 €	-23,37%
Summe Aktiva	42.123.443,60 €	44.727.183,36 €	49.712.066,60 €	4.984.883,24 €	11,15%
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.710,00 €	13.530,00 €	9.020,00 €	-4.510,00 €	-33,33%
II. Der verbleibenden Mitglieder	751.735,00 €	751.735,00 €	761.780,00 €	10.045,00 €	1,34%
III. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.025,00 €	0,00 €	205,00 €	205,00 €	
IV. Ergebnisrücklagen	22.871.234,45 €	23.317.892,70 €	24.132.988,94 €	815.096,24 €	3,50%
V. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	29.864,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
VI. Bilanzgewinn	29.889,00 €	30.069,40 €	30.069,40 €	0,00 €	0,00%
B. Rückstellungen	33.465,00 €	320.000,00 €	321.900,00 €	1.900,00 €	0,59%
C. Verbindlichkeiten	18.393.520,75 €	20.293.956,26 €	24.456.103,26 €	4.162.147,00 €	20,51%
Summe Passiva	42.123.443,60 €	44.727.183,36 €	49.712.066,60 €	4.984.883,24 €	11,15%

f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	6.147.130,29 €	6.335.137,80 €	6.662.018,80 €	326.881,00 €	5,16%
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	134.456,70 €	204.380,43 €	-38.346,53 €	-242.726,96 €	-118,76%
3. sonstige betriebliche Erträge	142.255,37 €	96.353,43 €	120.003,15 €	23.649,72 €	24,54%
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.903.626,43 €	3.440.082,38 €	3.203.891,32 €	-236.191,06 €	-6,87%
5. Personalaufwand					
a) Löhne u. Gehälter	80.635,00 €	42.920,00 €	41.925,00 €	-995,00 €	-2,32%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.524,12 €	0,00 €	658,85 €	658,85 €	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	1.215.302,79 €	1.261.691,38 €	1.297.685,94 €	35.994,56 €	2,85%
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.580.834,83 €	1.080.658,37 €	998.595,57 €	-82.062,80 €	-7,59%
Betriebsergebnis	632.919,19 €	810.519,53 €	1.200.918,74 €	390.399,21 €	48,17%
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
9. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
11. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	329.973,73 €	328.281,74 €	352.008,09 €	23.726,35 €	7,23%
Finanzergebnis	-329.973,73 €	-328.281,74 €	-352.008,09 €	-23.726,35 €	7,23%
Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	302.945,46 €	482.237,79 €	848.910,65 €	366.672,86 €	76,04%
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
13. sonstige Steuern	5.807,83 €	5.510,14 €	3.745,01 €	-1.765,13 €	-32,03%
Jahresergebnis	297.137,63 €	476.727,65 €	845.165,64 €	368.437,99 €	77,28%
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	267.248,63 €	446.658,25 €	815.096,24 €	368.437,99 €	82,49%
Jahresergebnis	29.889,00 €	30.069,40 €	30.069,40 €	0,00 €	0,00%

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 31.12.2022 eine geringfügig Beschäftigte. Die Geschäfte werden durch das Personal der Dürener Bauverein AG besorgt. Grundlage der Geschäftsbesorgung im Jahr 2022 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

Die vom Kreis Düren aufgerufene „Wachstumsoffensive 2030“ ist im Betrachtungszeitraum ins Stocken gekommen. Als Gründe hierfür sind die hohe Inflation und die damit einhergehende Kreditzinssteigerungen, unkalkulierbare Höhe der Baukosten und rasant gestiegene Grundstückspreise zu nennen. Die unklare gesetzliche Lage bezüglich der energetischen Normen für Alt- und Neubauten, sowie die unklaren Förderkulissen befeuerten ebenfalls die Stagnation im Wohnungsbaumarkt. Die negativen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt bewirkten, dass Projektentwickler Wohnbauprojekte zurückgestellt haben. Eine Folge darauf sind weiterhin steigende Mieten im Wohnungsbausektor. Hinzukommen, bei der sogenannten 2. Miete, die Nebenkosten, in Folge der unklaren Energiepreisentwicklung, weitere mögliche Belastungen für die Mieter. Vorgenannte Rahmenbedingungen führten besonders in den Ballungsräumen Köln/Aachen zu einem nochmals verstärkten Anstieg der Mieten, so dass die im Vergleich zu den Ballungsräumen günstigen Mieten im Kreis Düren und in der Stadt Düren, als Wohnungsoption verstärkt in den Focus der Wohnungssuchenden steht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft kann, aufgrund ihrer guten Bestandswohnungen und angelassenen 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, die verschiedenen Herausforderungen der Zeit zusammen zu denken: Bezahlbarkeit, 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 „be-

zahlbaren 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 2022 einen Überschuss von 845 T€, der oberhalb des im Wirtschaftsplan vorgesehenen Ergebnisses von 456 T€ lag. Dies ist im Wesentlichen auf geringeren Zinsaufwand, geringere Abschreibungen auf Sachanlagen sowie auf geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Zur Wahrung des bisherigen Wohnungsstandards wurden Mittel in Höhe von 2.046 T€ für Instandhaltung und Modernisierung aufgewandt, die zu einer durchweg guten Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes führen.

4. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 845 T€ (Vorjahr: 477 T€) erwirtschaftet.

Es ist beabsichtigt, satzungsgemäß 4% Gewinnanteile auf Geschäftsguthaben auszuschütten. Satzungsgemäß wurde ein Betrag in Höhe von 815.096,24 € in die Ergebnisrücklagen 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 entstanden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen, von denen vier öffentlich gefördert werden. Zum 01.10.2022 wurden die ersten Wohnungen vermietet. Zum Bilanzstichtag sind Kosten in Höhe von 4.559 T€ angefallen. Die geplanten Kosten betragen 4.857 T€.

Scharnhorststraße 165-167



Am 11.10.2021 wurde mit dem Neubauvorhaben in der Blücherstr. 78/80 begonnen. Dort entstanden insgesamt vier Einfamilienhäuser. Die geplanten Kosten betragen 1.317 T€. Das erste Mietverhältnis wurde zum 01.03.2023 abgeschlossen.

Blücherstr. 78/80



Am 10.01.2022 wurde mit dem Neubauvorhaben in der Blücherstraße 79 und 94 begonnen. Dort werden insgesamt acht Wohnungen entstehen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 556 m². Die geplanten Kosten belaufen sich auf 2.209 T€.

Blücherstr. 79/94



b) Modernisierung (Um- und Ausbau) und Instandsetzung

Allgemeine Modernisierungstätigkeit

Die Modernisierungsmaßnahmen zur Bestandsverbesserung wurden weitergeführt. In 17 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 betragen 893 T€.

Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2022 insgesamt 1.054 T€ aufgewandt. Unter Berücksichtigung von Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden sowie der Instandhaltung zuzuordnende Verwaltungskosten entspricht dies 17,51 €/m² 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 2023 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 31.12.2022:

a) bebaute Grundstücke	158.449 m ²
b) unbebaute Grundstücke	<u>27.755 m²</u>
insgesamt	<u>186.204 m²</u>

Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 7.353 m² enthalten.

Am 31.12.2022 waren 251 Häuser mit insgesamt 1.178 Mietwohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 144 Garagen, 70 Einstellplätzen in 2 Tiefgaragen und 138 Stellplätzen vorhanden. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 78.398 m².

Im Geschäftsjahr fanden 93 Mieterwechsel statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,00 %. Am 31.12.2022 standen insgesamt 35 Wohnungen und 29 Garagenstellplätze leer. Darin enthalten sind 24 Wohnungen, in denen Umbauarbeiten durchgeführt werden. Diese Wohnungen sind deshalb nicht mehr belegt worden. Für 6 der verbleibenden 11 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	250	1.178	1	141	20	138	77.133
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1	0	3	3	50	0	1.265
	<u>251</u>	<u>1.178</u>	<u>4</u>	<u>144</u>	<u>70</u>	<u>138</u>	<u>78.398</u>

Von den insgesamt 1.178 Wohnungen sind 316 öffentlich gefördert und 862 freifinanziert. Die 862 Wohnungen teilen sich auf in 238 Altbauwohnungen und 624 Neubauwohnungen.

Die Nettodurchschnittsmieten je Wirtschaftseinheit und je m² Wohnfläche und Monat betragen zum 31.12.2022:

bis	4,50 €	283 Wohnungen
	5,00 €	384 Wohnungen
	5,50 €	197 Wohnungen
	6,00 €	88 Wohnungen
	6,50 €	105 Wohnungen
	7,00 €	101 Wohnungen
	9,00 €	<u>20 Wohnungen</u>
		<u>1.178 Wohnungen</u>

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

Kennzahlenübersicht		2022	2021	2020	2019	2018
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.178	1.159	1.160	1.194	1.194
Gewerbeeinheiten	Anzahl	4	4	4	4	4
Garagen	Anzahl	144	144	144	153	153
Einstellplätze	Anzahl	70	70	70	70	70
Stellplätze	Anzahl	138	138	138	138	138
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	78.398	76.693	76.733	78.583	78.580
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	65,48	65,08	65,06	64,75	64,75

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m ²	5,18	5,12	5,09	4,95	4,66
Durchschnittliche Betriebskosten	€/ m ²	2,68	2,33	2,28	2,15	2,24
Wohnungswechsel	Anzahl	93	86	106	100	111
Fluktuationsrate	%	8,0	7,4	9,1	8,4	9,3
Wohnungsleerstände	Anzahl	35	31	39	97	112
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	24	23	27	84	91
sonstige	Anzahl	11	8	12	13	21
Neuvermietung						
Angeschriebene Bewerber	Anzahl	870	1.414	2.098	1.859	1.941
davon interessierte Bewerber	Anzahl	233	210	242	219	194
Absagen	Anzahl	130	133	201	202	277
nicht gemeldet	Anzahl	109	65	117	99	117
Immobilien Scout Anfragen	Anzahl	398	1.006	1.538	1.339	1.353

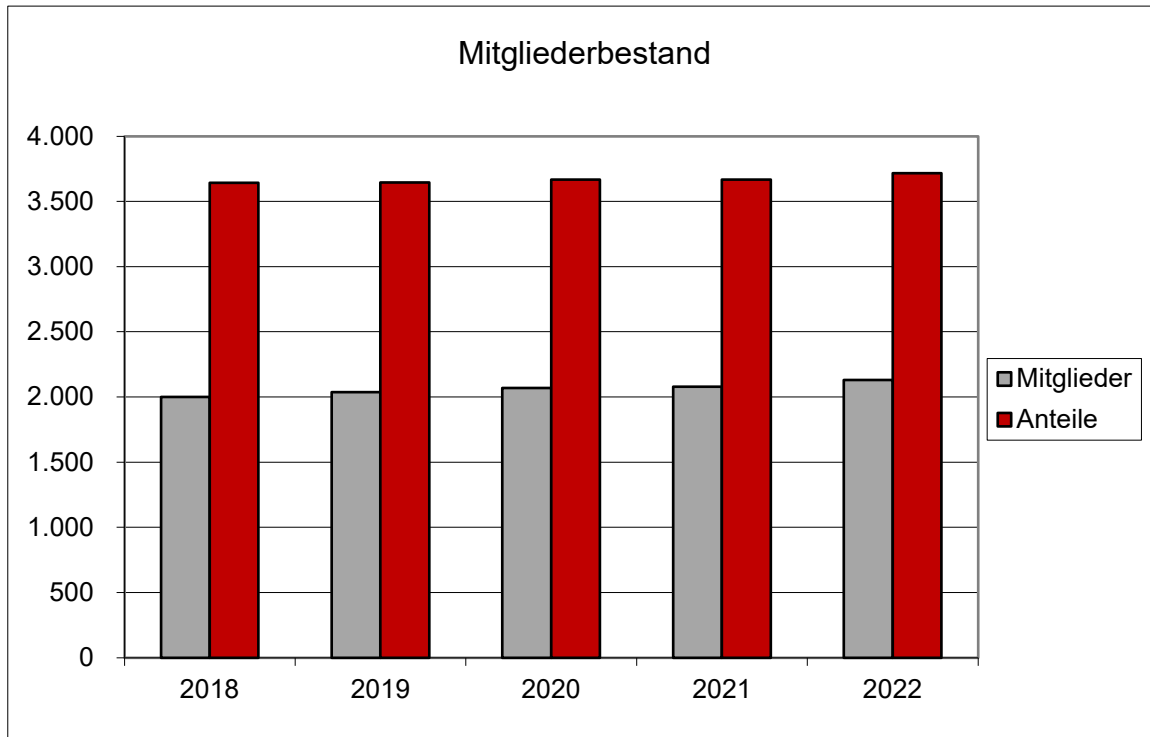
7. Mitglieder

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 23. Juni 2022 statt.

Mitgliederbewegung

Bestand am 1.1.2022			2.078 Mitglieder mit	3.667 Anteilen
Zugang durch Neuaufnahmen			<u>103 Mitglieder mit</u>	<u>103 Anteilen</u>
			2.181 Mitglieder mit	3.770 Anteilen
Abgang	Mitgl.	Anteile		
durch Todesfälle	20	21		
durch Kündigungen	19	19		
durch Ausschluss	6	6		
durch Anteilsündigung	0	1		
durch Übertragungen	7	7	52 Mitglieder mit	54 Anteilen
Bestand am 31.12.2022			<u>2.129 Mitglieder mit</u>	<u>3.716 Anteilen</u>

Mitgliederbewegung seit 2018



Jahr	Bestand am 1.1.	Zugänge	Abgänge	Bestand am 31.12.	mit Anteilen
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
2022	2.078	103	52	2.129	3.716

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Ende des Geschäftsjahres 762 T€ (Vorjahr 752 T€).

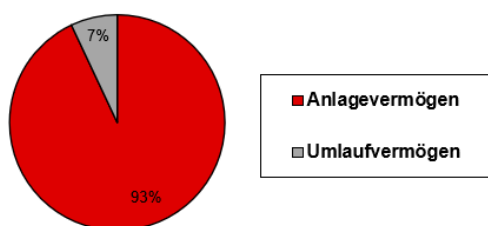
B. Darstellung der Lage (§ 289 Abs. 1 HGB)

1. Vermögens- und Finanzlage

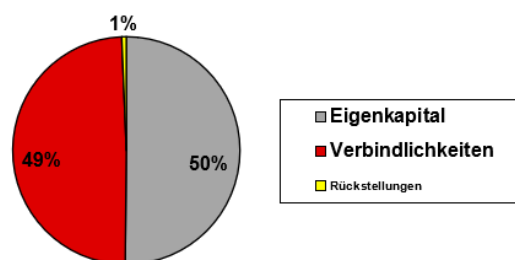
Die Strukturbilanz der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	46.210	93,0	41.101	91,9	5.109
Umlaufvermögen	3.487	7,0	3.606	8,1	-119
Rechnungs- abgrenzungsposten	15	0,0	20	0,0	-5
Gesamtvermögen	49.712	100,0	44.727	100,0	4.985
Passiva					
Eigenkapital	24.934	50,2	24.113	53,9	821
Rückstellungen	322	0,6	320	0,7	2
Verbindlichkeiten	24.456	49,2	20.294	45,4	4.162
Gesamtvermögen	49.712	100,0	44.727	100,0	4.985

Aktiva 31.12.2022



Passiva 31.12.2022



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.985 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 6.407 T€ und planmäßigen Abschreibungen von 1.266 T€ sowie außerplanmäßigen Abschreibungen von 32 T€ um 5.109 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 119 T€.

Auf der Passivseite stieg das bilanzielle Eigenkapital im Wesentlichen aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 821 T€. Durch Aufnahmen neuer Darlehen erhöhten sich die Verbindlichkeiten um 4.162 T€. Des Weiteren erhöhten sich die Rückstellungen um 2 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 2023 gewährleistet.

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2022 beträgt 845 T€. Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 869 T€, dem Ergebnis der Bautätigkeit von - 12 T€, dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von - 3 T€, dem neutralen Bereich von - 9 T€ und Steuern von ± 0 T€.

Die Erhöhung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 368 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 327 T€ gestiegen. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Erhöhung der Sollmieten und 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 gestiegenen Erstattung von Versicherungsschäden, um 24 T€ gestiegen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sanken um 236 T€. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um gesunkene Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 36 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 82 T€ gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Überschuss gemäß Wirtschaftsplan von 545 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:

D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

		2022	2021	2020	2019	2018
1. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	49.712	44.727	42.123	40.845	40.586
Sachanlagevermögen	T€	46.210	41.101	39.634	38.246	36.061
Sachanlagenintensität	%	92,96	91,89	94,09	93,64	88,85
Investitionen in Sachanlagen	T€	6.407	2.729	2.654	3.365	1.407
Eigenkapital (langfristig)	T€	24.895	24.070	23.623	23.345	22.657
Eigenkapitalquote	%	50,08	53,82	56,08	57,16	55,83
Fremdkapital (langfristig)	T€	20.091	16.900	15.274	14.312	14.922
Fremdmittelquote	%	40,41	37,78	36,26	35,04	36,77
Umsatzerlöse	T€	6.662	6.335	6.147	5.959	5.873
Jahresüberschuss	T€	845	477	297	720	472
Cash-flow	T€	2.143	1.738	1.512	1.904	1.569
Tilgung (planmäßig)	T€	612	624	566	561	603
Ausschüttung	T€	30	60	0	30	30
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/ m ²	558,94	515,98	518,17	482,16	454,38
Durchschnittliche Verschuldung	€/ m ²	219,10	224,05	202,39	182,13	196,93
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	3,39	1,98	1,25	3,08	2,08
3. Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	4.810	4.661	4.657	4.600	4.562
Erlösschmälerungen	T€	128	134	202	308	374
In Relation zur Sollmiete	%	2,66	2,88	4,34	6,69	8,20
Instandhaltungskosten	T€	1.274	1.502	1.174	1.090	1.293
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/ m ²	17,51	20,57	16,65	16,96	16,45
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	12	17	23	9	22
Verwaltungskosten	T€	770	764	737	761	756
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.298	1.262	1.215	1.180	1.097
Zinsaufwendungen	T€	352	329	330	327	364

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 Mietpreinsniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

„Zeitenwende“ ist das Wort des Jahres 2022. Das Wort bezeichnet allgemein den Übergang zu einer neuen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ära. Eine Ära mit Zentralen Herausforderungen und daraus resultierenden Anforderungen an die genossenschaftlichen Aufgaben und Aktivitäten. Zur Klimakrise, der Covid-19-Pandemie kam der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hinzu, der unmittelbar und mittelbar Auswirkungen auf den Alltag und die Geschäftspolitik der Genossenschaft hat.

Aus Sicht der Genossenschaft wird das Ziel der Genossenschaft, bedarfsgerechten, bezahlbaren und klimaneutralen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, auf unterschiedlichen Ebenen beeinflusst.

„Die Kosten für Wohnungsbau verteuern sich angesichts erhöhter Energiepreise, Energiestandards, Fachkräftemangels, akuter Baustoffknappheit, d.h. aufgrund von Lieferengpässen, hoher Inflation und der damit in Verbindung stehenden Zinswende auf den Kapitalbeschaffungsmärkten. Faktoren, die nicht nur die Nebenkosten in die Höhe treiben, sondern bei der Neuvermietung auch mit Preisadjustierungen gerechnet werden muss.

Der Kostendruck führte dazu, dass Privatleute ihre Bauvorhaben zurückstellten, dadurch wurde der Preisdruck im Mietwohnungsbau auf Grund geringeren Angebots erhöht. Der Zustrom von Flüchtlingen erhöhte darüber hinaus den Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere in dem von der Genossenschaft bedienten Segment, des bezahlbaren Wohnraums. Die Genossenschaft erkennt hier die Kalkulationsrisiken im Bestand und Neubau, die bei Neuvermietungen und der Berechnung der Kostenmiete ihren Niederschlag finden werden.

Ein nicht zu unterschätzendes Problem bei der Planung ist die Tatsache, dass die Vorhersehbarkeit der Ereignisse und damit die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft rasant abnimmt. Wie stark treffen die Inflation im Allgemeinen und die steigenden Wohnnebenkosten im Speziellen die Mieter? Wer kann sich ab welcher Höhe das Leben und Wohnen zur Miete noch leisten? Es ist abzu-sehen, dass die Zahl der Menschen, die erstmals soziale Hilfsangebote in Anspruch nehmen müssen, um den Lebensunterhalt zu bestreiten, steigen wird.

Die Genossenschaft geht zurzeit in diesem Risikosegment zwar nicht von Mietausfällen aus, erkennt aber die damit verbundene Problematik und Dimension für zukünftige Planungen.

Für die Genossenschaft bedeuten diese Rahmenbedingungen im Berichtsjahr 2022 keine Entspannung und deuten auf eine weiterhin fortschreitende Anspannung im Wohnungsmarkt. Angesichts der wachsenden Ansprüche an klimafreundlichem und zugleich bezahlbarem und genossenschaftsorientiertem Bauen und Wohnen sind Kostenrisiken entstanden, die nur über eine abwägende und faktenbasierende Planung zu meistern sind und die dennoch die Möglichkeiten wohnungswirtschaftlicher Aufgabenerfüllung einschränken.

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 wurden im Jahr 2022 erstmals Neubauten in der Scharnhorststraße sowie in der Blücherstraße gebaut. Mit diesem neuen Wohnraum kann die Genossenschaft auf die derzeitigen Marktpräferenzen bezüglich Grundrisse, Ausstattung und Nachhaltigkeit reagieren.

In Planung sind weitere Neubauten in der Viandener Straße, die in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz neue Maßstäbe setzen werden. Die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens in Düren für alte und neue Mieter führen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Düren und in den Ballungsräumen zu einer verbesserten Vermarktungssituation im Jahr 2023.

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 Medienausstattung 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.

In der Digitalisierung ist bei der Genossenschaft Glasfaseranschluss Standard, bei den Modernisierungs- und Neubauvorhaben will man durch mehr Digitalisierung der Haustechnik einen Beitrag zur Kostensenkung leisten.

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 2023 wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2022 soll der Umsatz um ca. 4,0 % auf 6.960 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 2023 wird gemäß dem detaillierten Wirtschaftsplan mit einem Überschuss von 545 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.

Ausdrücklich begrüßt die Genossenschaft die Anstrengungen der Stadt Düren die Attraktivität der Stadt durch z.B. die Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erreichen, dadurch wird auch der Wohnstandort Düren aufgewertet und somit die Vermarktbarkeit der genossenschaftlichen Wohnungen verbessert.

h) Organe und deren Zusammensetzung

Zusammensetzung:

Vorstand: Mannheims, Heinz (Vorsitzender)
Denker, Helmut (bis 30.06.2022)
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

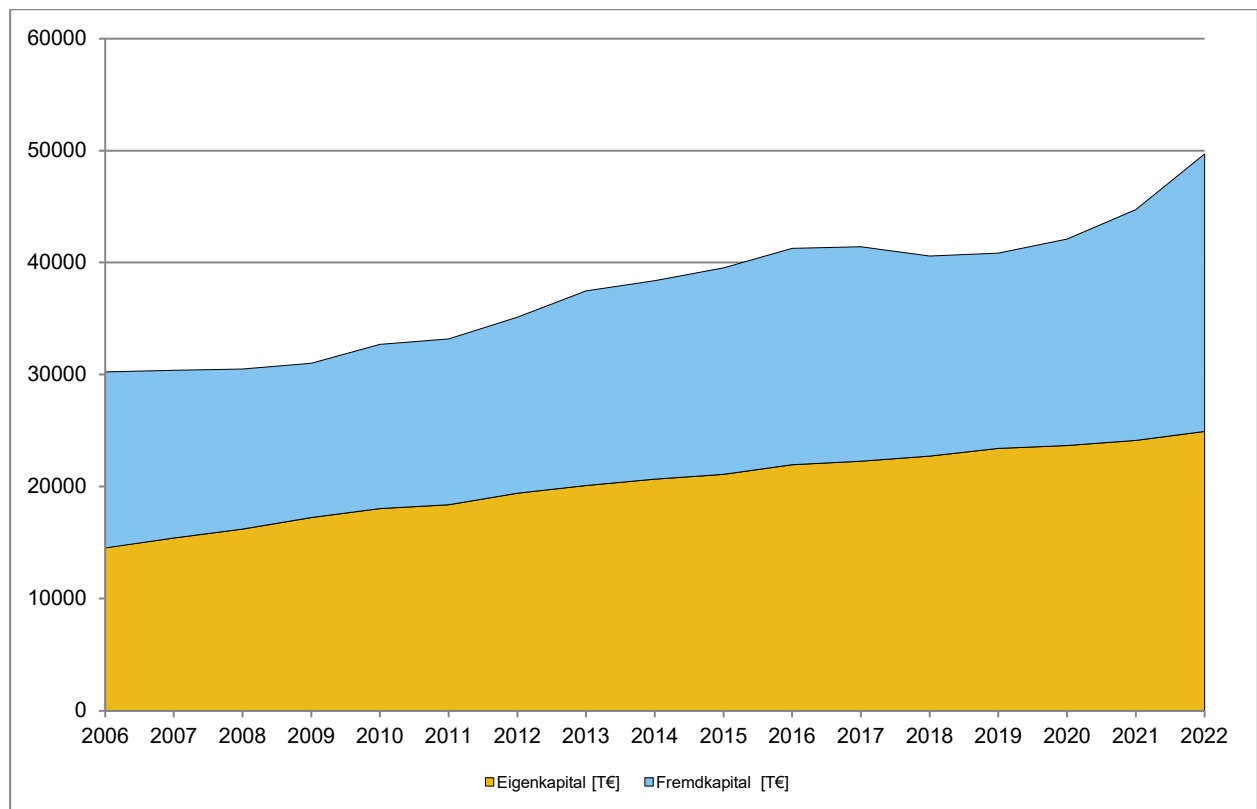
Mitgliederversammlung:

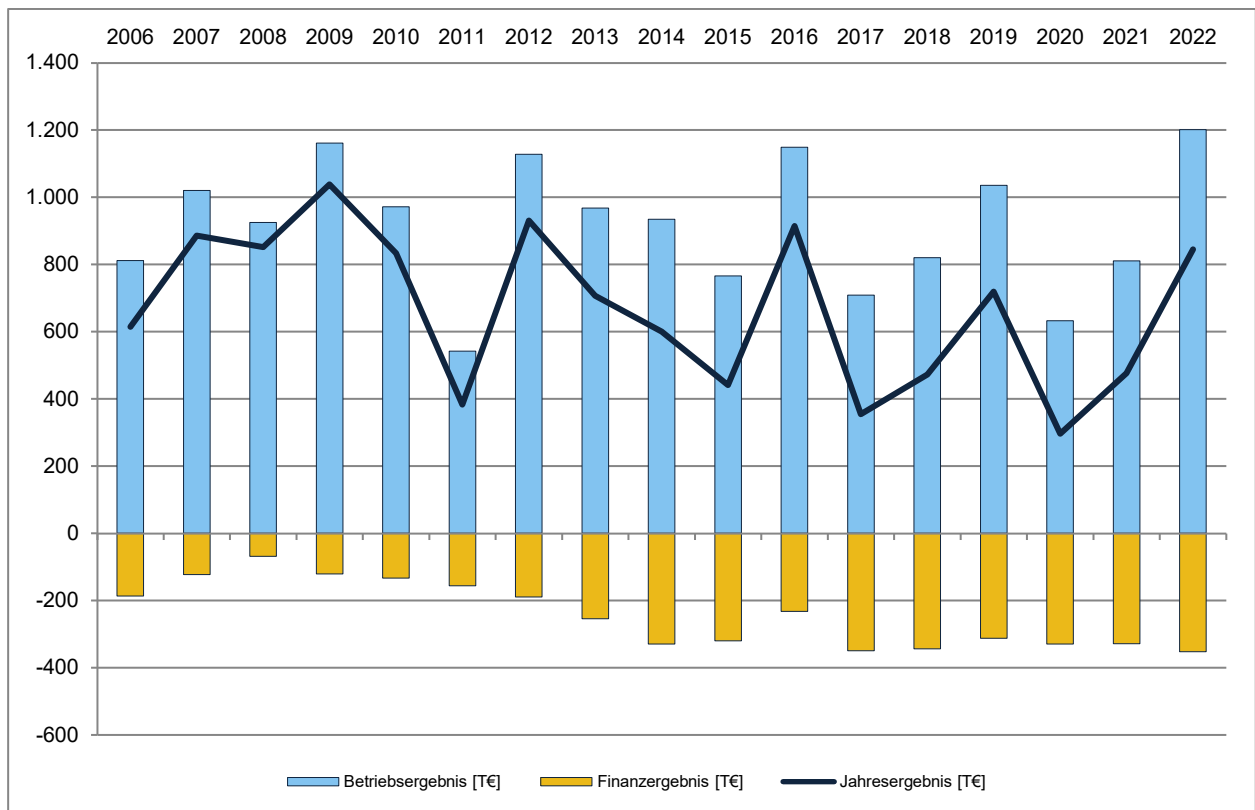
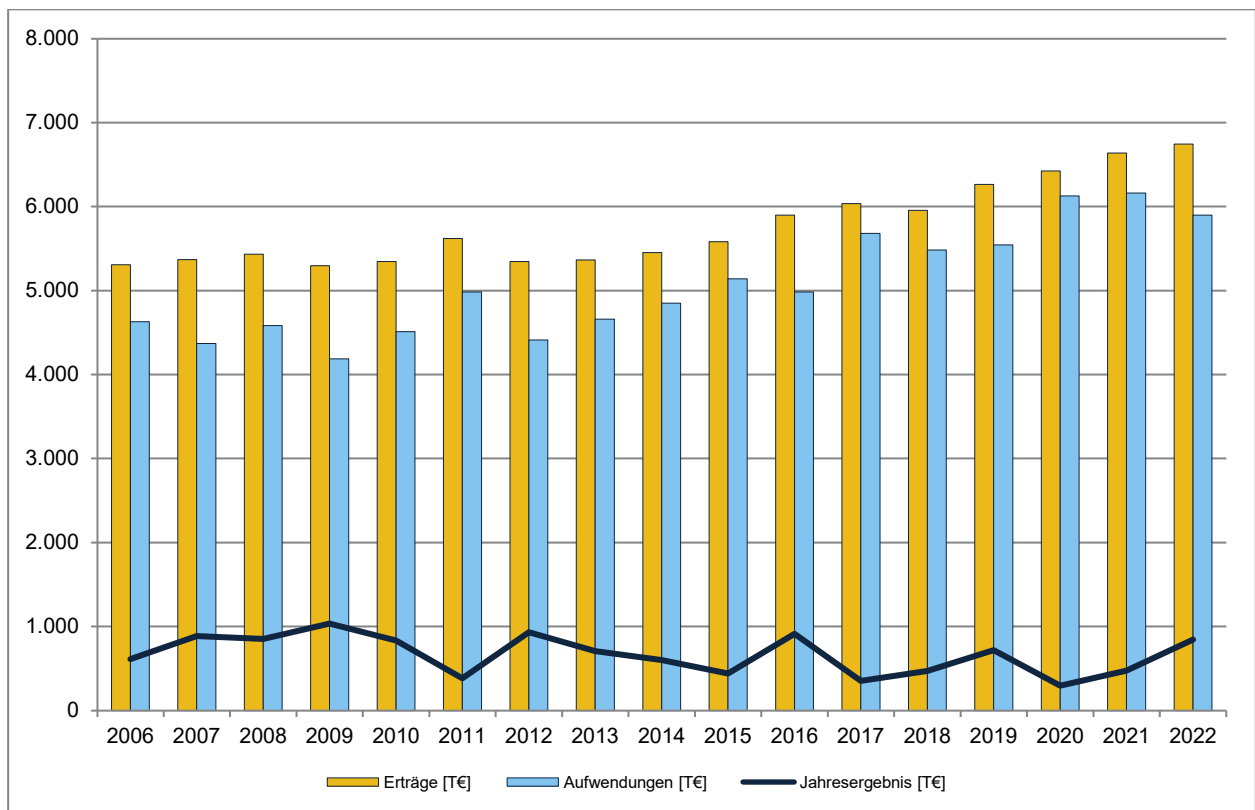
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	03.11.1999	

i) Personalbestand

Zum 31.12.2022 waren keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Genossenschaft tätig.

j) Kennzahlen





Kennzahlen	2020	2021	2022	Veränderung
Eigenkapitalquote	56,25%	53,91%	50,16%	-3,75%
Eigenkapitalrentabilität	1,25%	1,98%	3,39%	1,41%
Anlagendeckungsgrad 2	98,54%	99,96%	90,68%	-9,27%
Verschuldungsgrad	77,76%	85,49%	99,37%	13,89%
Umsatzrentabilität	10,30%	12,79%	18,03%	5,23%