

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 2024 zu entnehmen.

c) **Gesellschafterstruktur**

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

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

Im Jahr 2024 sind keine wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen vorhanden.

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

Bilanz	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen	46.209.604,24 €	47.215.768,89 €	46.375.667,70 €	-840.101,19 €	-1,78%
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	1.886.113,58 €	2.091.421,88 €	2.122.444,94 €	31.023,06 €	1,48%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	128.216,08 €	54.925,14 €	47.547,38 €	-7.377,76 €	-13,43%
III. Kassenbestand	1.472.419,85 €	1.230.916,88 €	1.833.893,14 €	602.976,26 €	48,99%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.712,85 €	13.266,42 €	9.607,79 €	-3.658,63 €	-27,58%
Summe Aktiva	49.712.066,60 €	50.606.299,21 €	50.389.160,95 €	-217.138,26 €	-0,43%
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.020,00 €	7.585,00 €	13.735,00 €	6.150,00 €	81,08%
II. Der verbleibenden Mitglieder	761.780,00 €	770.185,00 €	762.395,00 €	-7.790,00 €	-1,01%
III. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	205,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
IV. Ergebnisrücklagen	24.132.988,94 €	24.958.880,87 €	26.439.318,64 €	1.480.437,77 €	5,93%
V. Bilanzgewinn	30.069,40 €	30.471,20 €	30.807,40 €	336,20 €	1,10%
B. Rückstellungen	321.900,00 €	328.020,00 €	335.294,56 €	7.274,56 €	2,22%
C. Verbindlichkeiten	24.456.103,26 €	24.511.157,14 €	22.672.645,73 €	-1.838.511,41 €	-7,50%
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €	134.964,62 €	134.964,62 €	
Summe Passiva	49.712.066,60 €	50.606.299,21 €	50.389.160,95 €	-217.138,26 €	-0,43%

f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	6.662.018,80 €	6.971.572,01 €	7.399.895,12 €	428.323,11 €	6,14%
2. Erhöhung/Verminderung des Be- standes an unfertigen Leistungen	-38.346,53 €	201.674,18 €	31.479,90 €	-170.194,28 €	-84,39%
3. sonstige betriebliche Erträge	120.003,15 €	103.943,06 €	139.375,86 €	35.432,80 €	34,09%
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.203.891,32 €	3.581.987,73 €	3.170.723,92 €	-411.263,81 €	-11,48%
5. Personalaufwand					
a) Löhne u. Gehälter	41.925,00 €	51.184,00 €	56.614,80 €	5.430,80 €	10,61%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unter- stützung	658,85 €	2.114,15 €	3.589,51 €	1.475,36 €	69,79%
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	1.297.685,94 €	1.390.910,10 €	1.443.811,44 €	52.901,34 €	3,80%
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	998.595,57 €	1.076.804,20 €	1.084.634,12 €	7.829,92 €	0,73%
Betriebsergebnis	1.200.918,74 €	1.174.189,07 €	1.811.377,09 €	637.188,02 €	54,27%
8. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	352.008,09 €	314.172,44 €	295.414,68 €	-18.757,76 €	-5,97%

Gewinn- u. Verlustrechnung	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
Finanzergebnis	-352.008,09 €	-314.172,44 €	-295.414,68 €	18.757,76 €	-5,97%
Ergebnis d. gewöhl. Geschäftstätigkeit	848.910,65 €	860.016,63 €	1.515.962,41 €	655.945,78 €	76,27%
10. sonstige Steuern	3.745,01 €	3.653,50 €	3.388,24 €	-265,26 €	-7,26%
Jahresergebnis	845.165,64 €	856.363,13 €	1.511.245,17 €	654.882,04 €	76,47%
11. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen	815.096,24 €	825.891,93 €	1.480.437,77 €	654.545,84 €	79,25%
Jahresergebnis	30.069,40 €	30.471,20 €	30.807,40 €	336,20 €	1,10%

g) Lagebericht

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 31.12.2024 eine geringfügig Beschäftigte. Die Geschäfte werden durch das Personal der Dürener Bauverein AG besorgt. Grundlage der Geschäftsbesorgung im Jahr 2024 ist der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 29.10.2015. Eine Kündigung des zum 31.12.2023 ausgelaufenen Vertrages wurde nicht ausgesprochen, so dass sich die Laufzeit automatisch bis zum 31.12.2025 verlängerte.

2. Immobilienmarkt Düren

Die Immobilienwirtschaft ist derzeit von wirtschaftlicher Stagnation, komplexer Kreditvergabe und Kaufkraftverlusten der privaten Haushalte betroffen. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu. Das Zinsniveau und die Baukosten haben sich zwar stabilisiert, allerdings ist die Investitionsneigung privater und institutioneller Investoren immer noch sehr gering. Die Situation wird noch verschärft durch die teilweisen, chaotischen politischen Entscheidungen im Themenbereich Klimaneutralität und den damit verbundenen Gesetzen, Richtlinien und Förderbestim-

mungen. Vor diesem Hintergrund erklärt sich, den auch in Düren festzustellenden Einbruch bei den Baugenehmigungen und die Zurückhaltung bei Baubeginnen trotz hoher Wohnungsnachfrage. Als weiterer Faktor eines als angespannt zu kennzeichnenden Wohnungsmarktes ist der Zugang von wohnungssuchenden Neubürgern zu nennen. 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 Fokus 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 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.

3. Geschäftsentwicklung

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 einen Überschuss von 1.511 T€, der oberhalb des im Wirtschaftsplan vorgesehenen Ergebnisses von 1.291 T€ lag. Dies ist im Wesentlichen auf geringeren Zinsaufwand sowie auf geringere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit zurückzuführen. Zur Wahrung des bisherigen Wohnungsstandards wurden Mittel in Höhe von 1.858 T€ für Instandhaltung und Modernisierung aufgewandt, die zu einer durchweg guten Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes führen.

4. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 1.511 T€ (Vorjahr: 856 T€) erwirtschaftet.

Es ist beabsichtigt, satzungsgemäß 4% Gewinnanteile auf Geschäftsguthaben auszuschütten. Satzungsgemäß wurde ein Betrag in Höhe von 1.480.437,77 € in die Ergebnismrücklagen eingestellt. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

5. Geschäftstätigkeit

a) Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen durchgeführt. Für das geplante Neubauvorhaben auf dem unbebauten Grundstück in der Viandener Straße 17 – 19 wurden schon erste Bauvorbereitungsmaßnahmen durchgeführt. Die genannte Neubaumaßnahme soll im Jahr 2025 starten.

b) Modernisierung und Instandsetzung

Allgemeine Modernisierungstätigkeit

Die Modernisierungsmaßnahmen zur Bestandsverbesserung wurden weitergeführt. In 14 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 850 T€.

Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2024 insgesamt 764 T€ aufgewandt. Unter Berücksichtigung von Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden sowie der Instandhaltung zuzuordnenden Verwaltungskosten entspricht dies 13,92 €/m² Wohn-/ Nutzfläche im Jahr.

c) Planung und Vorbereitung

Grunderwerb

Konkrete Planungen hierzu existieren nicht.

Neubau

Es ist vorgesehen, auf dem unbebauten Grundstück in der Viandener Straße 17 – 19 ein Neubau zu errichten. Mit der Firma GOLDBECK West GmbH wurde bereits ein Generalübernehmervertrag unterzeichnet. Nachdem der Bauantrag sowie der Förderantrag im Dezember 2024 eingereicht und die ersten Bauvorbereitungsarbeiten bereits verrichtet wurden, soll im Sommer 2025 mit dem Bau begonnen werden. Dort soll ein neues Wohngebäude mit 28 Wohneinheiten, von denen sechs öffentlich gefördert werden, und 20 Stellplätzen entstehen. Die geplanten Kosten betragen 7.261 T€. Das Wohngebäude wird voraussichtlich zum 01.01.2027 bezugsfertig.

Viandener Str. 17 – 19



Um- und Ausbauprogramm 2025 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 31.12.2024:

a) bebaute Grundstücke	160.875 m ²
b) unbebaute Grundstücke	<u>25.329 m²</u>
insgesamt	<u>186.204 m²</u>

Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 7.353 m² enthalten.

Am 31.12.2024 waren 255 Häuser mit insgesamt 1.189 Mietwohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 144 Garagen, 70 Einstellplätzen in 2 Tiefgaragen, 154 Stellplätzen und 16 Fahrrad-Boxen vorhanden. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 79.390 m².

Im Geschäftsjahr fanden 79 Mieterwechsel statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,64 %. Am 31.12.2024 standen insgesamt 30 Wohnungen und 44 Garagenstellplätze leer. Darin enthalten sind 21 Wohnungen, in denen Umbauarbeiten durchgeführt werden. Diese Wohnungen sind deshalb nicht mehr belegt worden. Für 7 der verbleibenden 9 Wohnungen konnten kurzfristig wieder Anschlussmietverträge abgeschlossen werden.

Unser Wohnungsbestand:

	Häuser	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen	Einstell- plätze	Stell- plätze in	Wohn-/ plätze Nutz- fläche
	<u>Tiefgaragen</u>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254	1.189	1	141	20	154	78.125
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1	0	3	3	50	0	1.265
	<u>255</u>	<u>1.189</u>	<u>4</u>	<u>144</u>	<u>70</u>	<u>154</u>	<u>79.390</u>

Von den insgesamt 1.189 Wohnungen sind 316 öffentlich gefördert und 873 freifinanziert. Die 873 Wohnungen teilen sich auf in 237 Altbauwohnungen und 636 Neubauwohnungen.

Die Nettodurchschnittsmieten je Wirtschaftseinheit und je m² Wohnfläche und Monat betragen zum 31.12.2024:

bis	4,50 €	67 Wohnungen
	5,00 €	440 Wohnungen
	5,50 €	223 Wohnungen
	6,00 €	147 Wohnungen
	6,50 €	76 Wohnungen
	7,00 €	123 Wohnungen
	8,50 €	84 Wohnungen
	9,50 €	21 Wohnungen
	11,00 €	<u>8 Wohnungen</u>
		<u>1.189 Wohnungen</u>

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

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

1. Bestandszahlen
Bewirtschafteter Bestand

Wohneinheiten	Anzahl	1.189	1.190	1.178	1.159	1.160
Gewerbeeinheiten	Anzahl	4	4	4	4	4
Garagen	Anzahl	144	144	144	144	144
Einstellplätze	Anzahl	70	70	70	70	70
Stellplätze	Anzahl	154	154	138	138	138
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	79.390	79.465	78.398	76.693	76.733
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	65,71	65,71	65,48	65,08	65,06

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m ²	5,60	5,34	5,18	5,12	5,09
Durchschnittliche Betriebskosten	€/ m ²	2,78	2,72	2,68	2,33	2,28
Wohnungswechsel	Anzahl	79	87	93	86	106
Fluktuationsrate	%	6,6	7,3	8,0	7,4	9,1
Wohnungsleerstände	Anzahl	30	30	35	31	39
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	21	21	24	23	27
sonstige	Anzahl	9	9	11	8	12
Neuvermietung						
Angeschriebene Bewerber	Anzahl	1.392	1.469	870	1.414	2.098
davon interessierte Bewerber	Anzahl	168	198	233	210	242

Absagen	Anzahl	171	210	130	133	201
nicht gemeldet	Anzahl	94	140	109	65	117
Immobilienscout Anfragen	Anzahl	959	921	398	1.006	1.538

7. Mitglieder

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2024 statt.

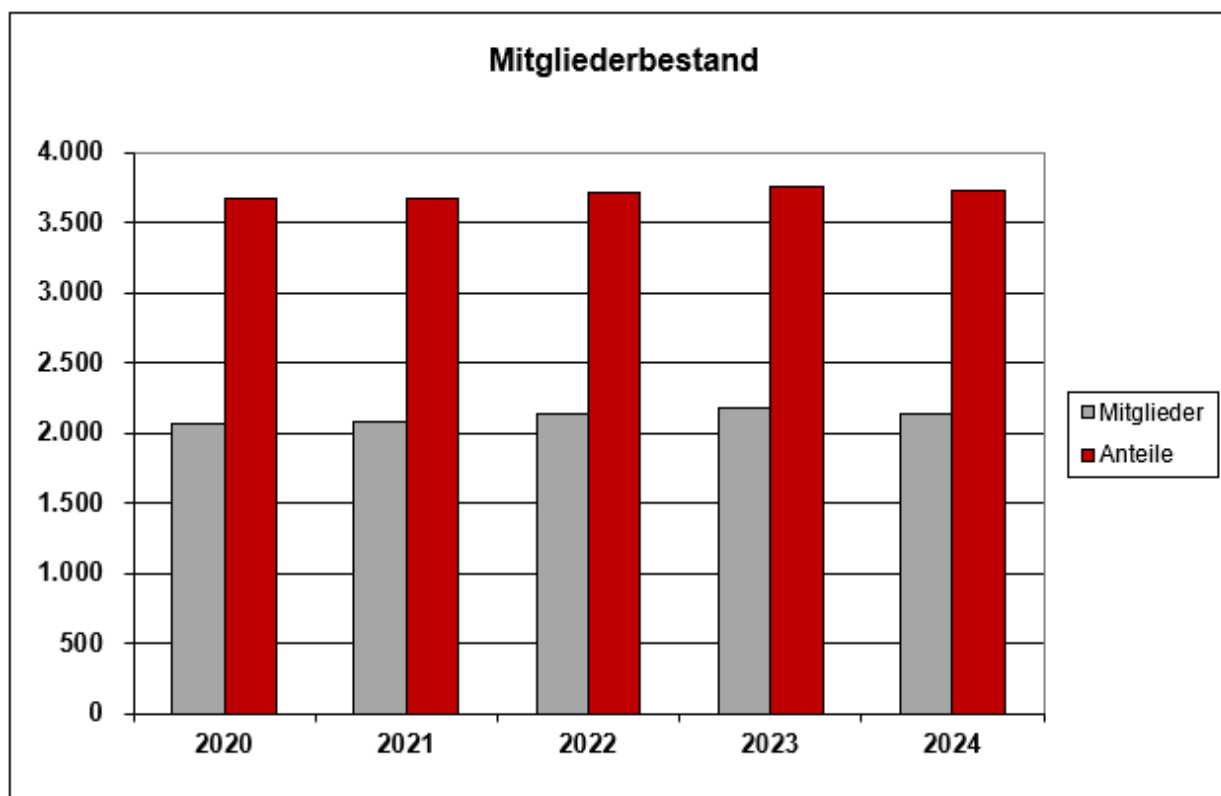
Mitgliederbewegung

Bestand am 1.1.2024	2.171 Mitglieder mit	3.757 Anteilen
Zugang durch Neuaufnahmen	<u>69 Mitglieder mit</u>	<u>69 Anteilen</u>
	2.240 Mitglieder mit	3.826 Anteilen

Abgang	Mitgl.	Anteile		
durch Todesfälle	47	49		
durch Kündigungen	31	33		
durch Ausschluss	19	19		
durch Anteilsündigung	0	0		
durch Übertragungen	<u>6</u>	<u>6</u>	103 Mitglieder mit	107 Anteilen
Bestand am 31.12.2024			<u>2.137 Mitglieder mit</u>	<u>3.719 Anteilen</u>

Mitgliederbewegung seit 2020

Jahr	Bestand am 1.1.	Zugänge	Abgänge	Bestand am 31.12.	mit Anteilen
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
2024	2.171	69	103	2.137	3.719



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

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

1. Vermögens- und Finanzlage

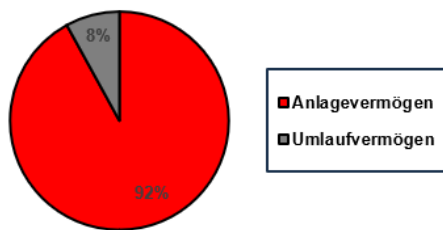
Die Strukturbilanz der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	46.376	92,0	47.216	93,3	-840
Umlaufvermögen	4.003	8,0	3.377	6,7	626
Rechnungs- abgrenzungsposten	10	0,0	13	0,0	-3
Gesamtvermögen	50.389	100,0	50.606	100,0	-217

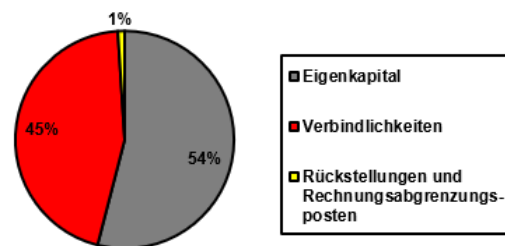
Passiva

Eigenkapital	27.246	54,1	25.767	50,9	1.479
Rückstellungen	335	0,7	328	0,7	7
Verbindlichkeiten	22.673	45,0	24.511	48,4	-1.838
Rechnungs- abgrenzungsposten	135	0,2	0	0,0	135
Gesamtvermögen	50.389	100,0	50.606	100,0	-217

Aktiva 31.12.2024



Passiva 31.12.2024



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 217 T€ verringert.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 1.180 T€, planmäßigen Abschreibungen von 1.444 T€ sowie Abgängen in Form von Tilgungsnachlässen von 576 T€ um 840 T€ verringert. Die Zugänge sind im Wesentlichen auf das Neubauvorhaben Viandener Str. 17 – 19 sowie verschiedene Einzelwohnungsmodernisierungen im Bestand zurückzuführen. Das Umlaufvermögen erhöhte sich, insbesondere im Bereich der flüssigen Mittel, um 626 T€.

Auf der Passivseite stieg das bilanzielle Eigenkapital im Wesentlichen aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 1.479 T€. Da keine neuen Darlehen aufgenommen wurden verringerten sich die Verbindlichkeiten um 1.838 T€. Des Weiteren erhöhten sich die Rückstellungen um 7 T€ sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten um 135 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 2025 gewährleistet.

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2024 beträgt 1.511 T€. Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von + 1.532 T€, dem Ergebnis der Bautätigkeit von - 34 T€, dem neutralen Bereich von + 14 T€ und Steuern von - 1 T€.

Die Erhöhung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 655 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch die Steigerung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sowie der Senkung der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind um 428 T€ gestiegen. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Erhöhung der Sollmieten.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen haben sich geringfügig positiv verändert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr, aufgrund der gestiegenen Erstattung von Versicherungsschäden sowie der Erträge aus früheren Jahren, um 35 T€ angestiegen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sanken um 411 T€. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um rückläufige Instandhaltungskosten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 53 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 8 T€ gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Überschuss gemäß Wirtschaftsplan von 1.204 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:

	2024	2023	2022	2021	2020
1. Jahresabschlusszahlen					

Bilanzsumme	T€	50.389	50.606	49.712	44.727	42.123
Sachanlagevermögen	T€	46.376	47.216	46.210	41.101	39.634
Sachanlagenintensität	%	92,04	93,30	92,96	91,89	94,09
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.180	2.541	6.407	2.729	2.654
Eigenkapital (langfristig)	T€	27.201	25.729	24.895	24.070	23.623
Eigenkapitalquote	%	53,98	50,84	50,08	53,82	56,08
Fremdkapital (langfristig)	T€	18.976	20.598	20.091	16.900	15.274
Fremdmittelquote	%	37,66	40,70	40,41	37,78	36,26
Umsatzerlöse	T€	7.400	6.972	6.662	6.335	6.147
Jahresüberschuss	T€	1.511	856	845	477	297
Cash-flow	T€	2.955	2.247	2.143	1.738	1.512
Tilgung (planmäßig)	T€	865	854	612	624	566
Ausschüttung	T€	31	30	30	60	0
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/ m²	587,37	599,96	558,94	515,98	518,17
Durchschnittliche Verschuldung	€/ m²	242,89	263,40	260,47	224,05	202,39

2. Kennzahlen zur Rentabilität

Eigenkapitalrentabilität	%	5,55	3,32	3,39	1,98	1,25
--------------------------	---	-------------	------	------	------	------

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Sollmieten	T€	5.377	5.199	4.810	4.661	4.657
Erlösschmälerungen	T€	135	177	128	134	202
In Relation zur Sollmiete	%	2,51	3,40	2,66	2,88	4,34
Instandhaltungskosten	T€	1.001	1.449	1.274	1.502	1.174

Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/ m ²	13,92	19,20	17,51	20,57	16,65
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	8	3	12	17	23
Verwaltungskosten	T€	859	849	770	764	737
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.444	1.391	1.298	1.262	1.215
Zinsaufwendungen	T€	295	314	352	329	330

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. 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 CO₂-Bepreisung beschlossen, die für das Geschäftsjahr 2025 eine Bepreisung von 55€/t CO₂ festlegt, die nach dem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Insgesamt beläuft sich der CO₂e-Verbrauch des Hausbesitzes auf 2.099 Tonnen. Dies entspricht ca. 27 kg CO₂e je m² Wohnfläche im Jahr.

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

b) Chancen der künftigen Entwicklung

Stetige Investitionen in den Bestand, in Form von laufenden Instandhaltungen und durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen, bilden die Grundlage zukünftiger Erfolgspotenziale. Deshalb wird der Wohnungsbestand der Gesellschaft bereits seit vielen Jahren kontinuierlich den gestiegenen Anforderungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Relevant sind dabei Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestandes, weil der energetische Zustand von Immobilien zukünftig ein bedeutendes Kriterium für die Vermietbarkeit darstellen wird.

Sowohl bei den Modernisierungen als auch bei den Neubauten wird der demographische Wandel und die gestiegene Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen angemessen berücksichtigt.

E. 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 2025 wird eine Umsatzsteigerung der Sollmieten angestrebt. Im Vergleich zum Jahr 2024 soll der Umsatz um ca. 2 % auf 5.427 T€ steigen. Dieser Anstieg ist auf Mieterhöhungen im Rahmen

der Anpassung an den Mietspiegel zurückzuführen. Demgegenüber stehen steigende Aufwendungen für Abschreibung, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie Fremdkapitalzinsen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß dem detaillierten Wirtschaftsplan mit einem Überschuss von 1.204 T€ gerechnet.

Auch im Geschäftsjahr 2025 gehen wir von einer weiterhin hohen Nachfrage nach freien Wohnungen aus. So sind derzeit Menschen aller Altersgruppen, aber auch aller Einkommensgruppen auf der Suche nach adäquatem Wohnraum. Neben öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist es unerlässlich, dass eine Förderung für den regulären, bezahlbaren Wohnungsbau aufgelegt wird, da nur so die Miethöhe begrenzt werden kann. Die explosionsartigen Preis- und Zinsentwicklungen der letzten Jahre haben nämlich dazu geführt, dass im frei finanzierten Wohnungssegment eine Nettokaltmiete von 18 bis 20 Euro/m² erforderlich ist, um die Kosten zu decken. Diese Miethöhe ist in der Mitte der Gesellschaft nicht darstellbar.

Neben der Schaffung von Wohnraum sind die Wohnungsunternehmen gehalten, Klimaziele einzuhalten

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

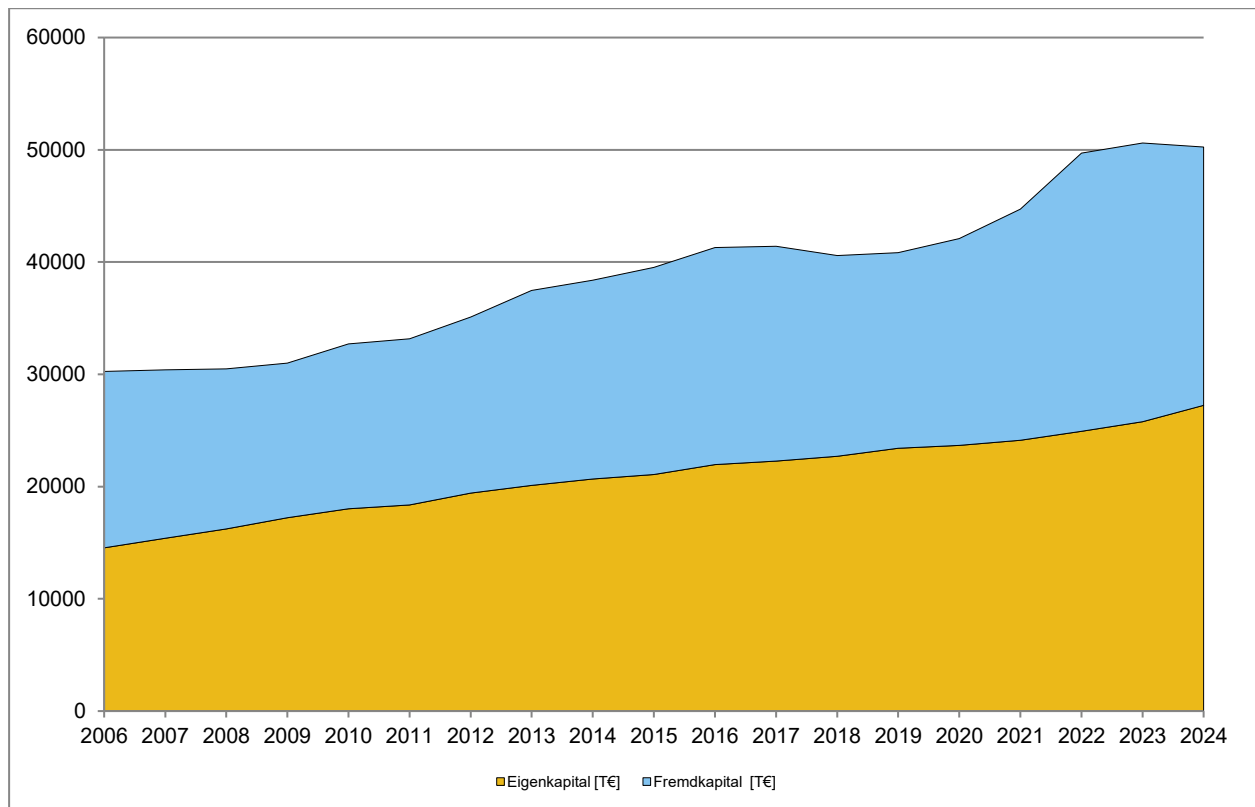
Mitgliederversammlung:

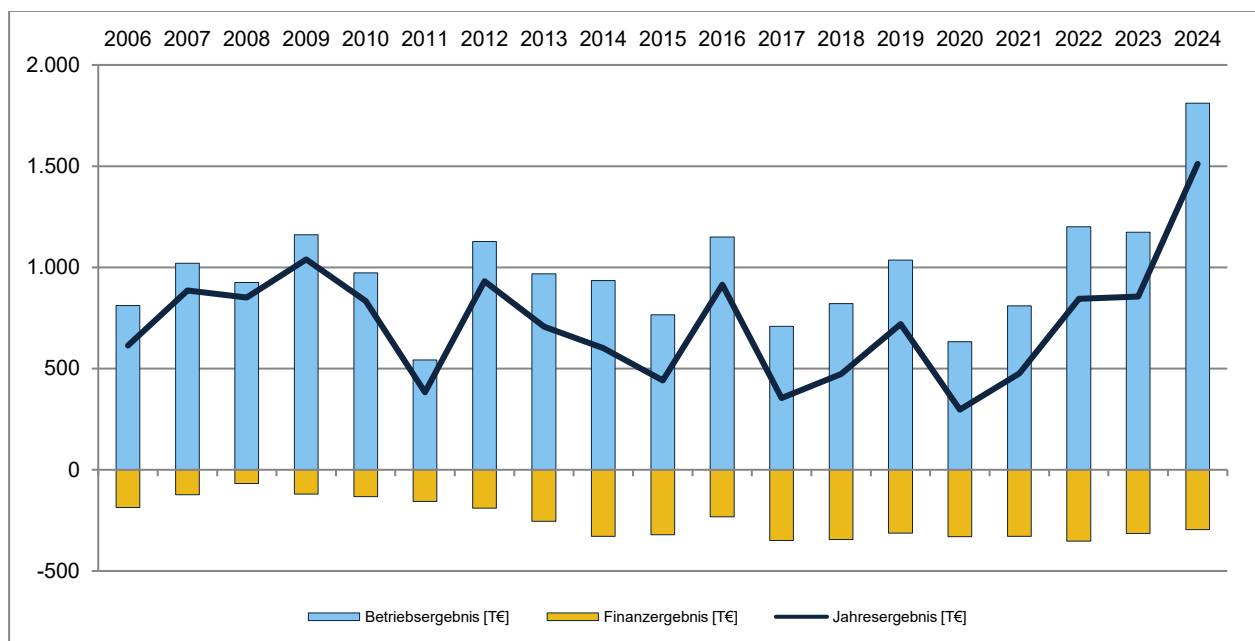
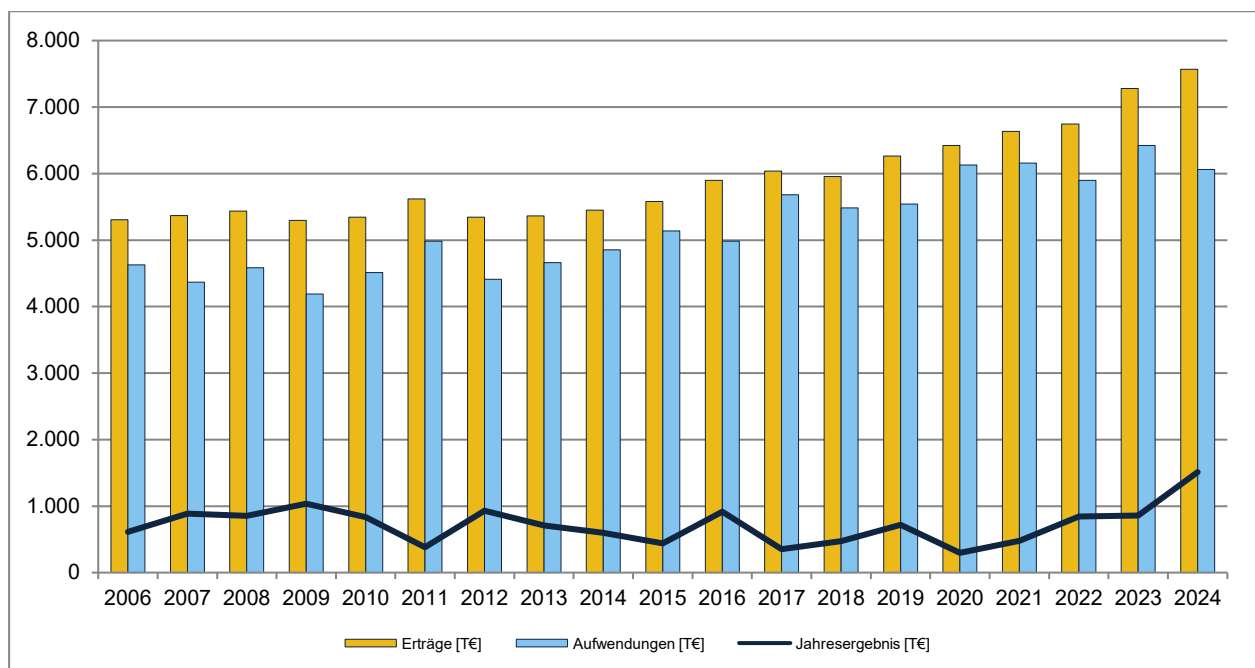
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Aßhoff, Ferdinand	Beauftragter des Landes NRW	08.11.2024	31.10.2025
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	03.11.1999	08.11.2024
Nolten, Dr. Ralf	Landrat	01.11.2025	26.11.2025
Weinberger, Max	Amtsleiter	27.11.2025	

i) Personalbestand

Zum 31.12.2024 waren keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Genossenschaft tätig.

j) Kennzahlen





Kennzahlen	2022	2023	2024	Veränderung
Eigenkapitalquote	50,16%	50,92%	54,07%	3,15%
Eigenkapitalrentabilität	3,39%	3,32%	5,55%	2,22%
Anlagendeckungsgrad 2	97,59%	98,32%	99,79%	1,47%
Verschuldungsgrad	99,37%	96,40%	84,44%	-11,95%
Umsatzrentabilität	18,03%	16,84%	24,48%	7,64%