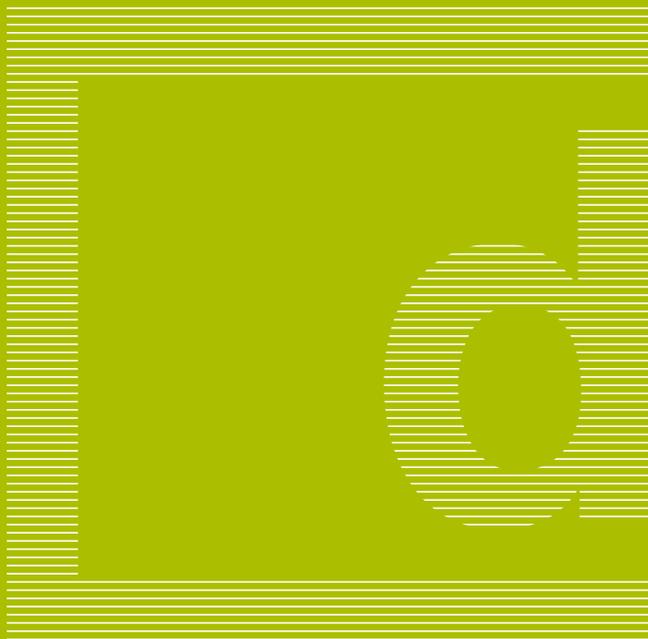




JAHRESABSCHLUSSBERICHT 2022
DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN eG

ÜBERBLICK

	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme T€	147.240	137.096	135.098	128.846	121.179
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€	17.095	16.875	16.636	15.500	15.363
Investition Sachanlagen T€	7.982	7.549	9.793	9.693	3.264
Instandhaltungsleistungen inklusive Modernisierung T€	5.385	5.162	4.389	4.095	3.486
Geschäftsguthaben T€	6.812	6.876	6.699	6.298	5.490
Rücklagen T€	32.280	32.110	31.710	31.360	31.120
Bilanzgewinn T€	1.413	329	374	238	278
Zahl der Wohnungen	2.248	2.248	2.224	2.164	2.164
Mitgliederzahl	2.652	2.674	2.638	2.626	2.578



Baugenossenschaft Dormagen eG
Weilerstraße 11 | 41540 Dormagen
Gen 215 | Amtsgericht Neuss

LAGEBERICHT

1	GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT	6
1.1	Geschäftsmodell der Baugenossenschaft	6
1.2	Ziele und Strategien	7
1.2.1	Ziele und Strategien	7
1.2.2	Mitgliederbindung und neue Zielgruppen	7
1.2.3	Quartiersentwicklung	7
1.2.4	Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen	8
2	WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT	8
2.1	Gesamtwirtschaft und Baubranche	8
2.1.1	Die Lage der Weltwirtschaft	8
2.1.2	Die Lage in der Europäischen Union	9
2.1.3	Die wirtschaftliche Lage in Deutschland	10
2.1.4	Arbeitsmarkt	11
2.1.5	Kapitalmarkt	11
2.1.6	Immobilienmarkt Deutschland	11
2.2	Geschäftsverlauf	13
2.2.1	Kennzahlen	13
2.2.2	Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand	13
2.2.3	Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe	14
2.2.4	Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse	17
2.2.5	Mietdauer	17
2.2.6	Bestandsentwicklung	18
2.2.7	Neubau	18
2.2.8	Großmodernisierung des Gebäudebestandes	19
2.2.9	Bestandserhaltung und Modernisierung	19
2.2.10	Betriebskostenentwicklung und -management	19
2.2.11	Wesentliche Investitionen	19
2.3	Lage der Genossenschaft	20
2.3.1	Vermögenslage	20
2.3.2	Finanzlage	22
2.3.3	Ertragslage	23
2.4	Beurteilung der Lage	24
2.5	Einschätzung des Vorstandes und Wirtschaftsplan	24
2.6	Projekte 2023: Quartiersentwicklung, Neubau, Großmodernisierung	24
3	RISIKOBERICHT	28
3.1	Risikomanagementsystem	28
3.2	Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen	28
3.3	Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung	29

4 CHANCENBERICHT	30
4.1 Chancen	30
4.2 Beurteilung der Chancen	30

JAHRESABSCHLUSS

1 Bilanz zum 31. Dezember 2022	32
2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	34
3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022	35
A. Allgemeine Angaben	35
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	35
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
D. Sonstige Angaben.	39
4 Anlagengitter 2022 – Anlage 1 zum Anhang	42
5 Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022 – Anlage 2 zum Anhang	44
6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen	46

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Sitzungen – Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:	49
Vertreter der Baugenossenschaft Dormagen eG	50
Impressum	51

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT

1.1 GESCHÄFTSMODELL DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Dormagen eG zählt zu den wichtigsten Akteuren der Dormagener Stadtentwicklung. Mit 2.248 Wohneinheiten in Dormagen und Neuss gehören wir zu den größten Wohnungsanbietern dieser Region. Wir bieten unseren Mitgliedern und nachfolgenden Generationen preisgünstige, gut ausgestattete und moderne Wohnungen. Aus Tradition verstehen wir uns als Säule einer sozial verträglichen Stadtentwicklung.

Baugenossenschaft Dormagen eG

- Gegründet 1926
- 2.248 Wohneinheiten in der Region Dormagen/Neuss
- Bewirtschaftung, Veräußerung, Errichtung, Vermittlung, Erwerb und Betreuung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen
- Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur
- Leitungsorgan: Vorstand (vom Aufsichtsrat beraten und kontrolliert)
- Seit 2017 Vertreterversammlung als zentrales Entscheidungsorgan

Vorteile der Genossenschaft

- Demokratisch organisierte Gemeinschaft von Mitgliedern mit gleichen Rechten und Pflichten
- Lebenslanges Wohnrecht
- Moderate, relativ stabile Mietpreise (bezahlbare Wohnungen)
- Nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes (Neubau, Modernisierungen)
- Solidarisches Handeln: barrierearme Wohnungen für alternde Mieterschaft, ökologische Maßnahmen
- Aktive Beteiligung und Mitwirkung an Projekten (Gestaltung der Außenanlagen, Mietergärten, Wohnbedürfnissen und Grundrissgestaltung z. B. Projekt „Junges Wohnen“)

Förderauftrag der Genossenschaft

- Ökonomische, ideelle und nachhaltige Förderung der Mitglieder
- Gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung
- Verwaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, Errichtung von Bauten und Einrichtungen entsprechend der Bedürfnisse der Mitglieder
- Bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen

Tochter: Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH

- Gegründet 1990
- 100%ige Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft (handelt vollständig in ihrem Auftrag)
- Geschäftsführer: Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth
- Aufgabenbereiche: technische Instandhaltung der Gebäude, Modernisierungs- und Neubauprojekte, Wohnungsverwaltung, Mitglieder-Service, Finanz- und Rechnungswesen, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Personal mit großer Sachkompetenz und Innovationsbereitschaft
- Qualitätssicherung/Prozessoptimierung (Beispiele: Mieterselbstbeauftragung, Digitalisierung und Zufriedenheitsanalyse)

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Unsere Baugenossenschaft steht sowohl für Verlässlichkeit als auch für Pioniergeist auf dem Wohnungsmarkt – seit 1926 in Dormagen und seit der Jahrtausendwende in Neuss. Wir pflegen hohe soziale Standards. Unseren Ruf als verantwortungsbewussten Wohnungsanbieter festigen wir mithilfe unserer strategischen Ziele und durch unseren Markenauftritt. Leitgedanke ist dabei immer, die Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder zu erhöhen.

1.2.1 Ziele und Strategien

- Organisches Wachstum als Grundlage solider Geschäftszahlen
- Kaufmännische und technische Führung mit hoher Sachkompetenz und Innovationsbereitschaft
- Konzentration auf die Region Dormagen und Neuss
- Strategische Bestandsentwicklung durch Neubauten sowie Modernisierung von Altbeständen
- Bedürfnisgerechter Wohnraum: barrierearme Wohnungen (beispielsweise mit schwellenlosen Bädern, Mietergärten)
- Digitalisierung, Glasfaseranbindung des Wohnungsbestandes
- Klimaschutz und Nachhaltigkeit, z. B. Mieterstrommodell, nachhaltiges Bauen

1.2.2 Mitgliederbindung und neue Zielgruppen

- Lebenslanges Wohnrecht (treue Mitgliedergemeinschaft)
- Anstreben einer durchschnittlichen Wohndauer von 20 Jahren
- Neubau und Neubaumaßnahmen binden Mieterschaft
- Fortlaufender, bedürfnisorientierter Dialog mit der Mieterschaft
- Frühzeitiger Kontakt mit Mietparteien bei Modernisierungsprojekten
- Sozialmanagement mit individueller Beratung, Umzugs- und Rückzugskonzepte (Kooperationspartner: Internationaler Bund)
- Wohngruppen für eine stärkere Gemeinschaft
- Anwerbung neuer Zielgruppen für das genossenschaftliche Wohnen, beispielsweise junge Alleinstehende

1.2.3 Quartiersentwicklung

- Aufwertung des Stadtbildes durch ansprechende Architektur, Neuordnung und Belegung des öffentlichen Raumes, Förderung des Zusammenlebens und der soziokulturellen Entwicklung
- Neugestaltung von Grünflächen und Außenanlagen
- Übergreifende Verbindung einzelner Wohnanlagen („Unterquartiere“) durch Fußwege
- Zusammenarbeit mit städtischen Partnern (Stadt Dormagen, Versorgungsunternehmen) bei der Neuordnung des Straßenverkehrs und bei Beleuchtungskonzepten (Pilotprojekt gestartet, Umsetzungszeitraum für den kompletten Bestand: 10 bis 15 Jahre)
- Quartierscafé, professionelle und kostenlose Konfliktberatung sowie Integrationskurse durch den Internationalen Bund, Quartierssprecher
- Stabilisierung multiethnischer Quartiere (Handlungsfelder: Belegungspolitik, Mieterkommunikation, integrationsbezogene Maßnahmen)
- Quartiers- und Sozialmanagement durch Präsenz unserer Quartiersmanagerin, von Wohnungsverwaltern, Außendienstmitarbeitern und durch Mieterveranstaltungen
- Zweigleisige Wohnungsbelegungspolitik: verschiedene Nationalitäten in einem Haus – kombiniert mit dem Ansatz „Mieter werben Mieter“

1.2.4 Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen

- Zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Quartiere
- Verantwortungsvolles Risikomanagement
- Integration verschiedenster Mietergruppen
- Nachhaltige Energieversorgung und energieeffizientes Bauen
- Investitionen in Wärmedämmung und erneuerbare Energien
- Balance bei der energetischen Bestandsentwicklung zwischen technischer Notwendigkeit und investivem Nutzen (Ziel: Mieten und Nebenkosten in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen)
- Vernetzung und Austausch über Trends mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften; Mitgliedschaft bei:
 - Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V.
 - AG:WD Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region (seit November 2016 ist Martin Klemmer im dortigen Vorstand aktiv)
 - Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V.
 - Vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
 - VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (Axel Tomahogh-Seeth ist seit 2015 im Genossenschaftsausschuss des VdW tätig)
 - GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Axel Tomahogh-Seeth seit 2020: Delegierter zum GdW-Verbandstag)
 - Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
 - MEINFAIRMIETER Gütesiegel e. V. (Axel Tomahogh-Seeth: Beiratsmitglied)
 - Arbeiterwohlfahrt OV Dormagen
 - Wohnen in Genossenschaften e. V.

2 WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFT UND BAUBRANCHE

2.1.1 Die Lage der Weltwirtschaft¹

- Die Weltwirtschaft befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung. In der ersten Jahreshälfte 2022 schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Im zweiten Quartal ging die globale Produktion sogar zurück.
- Die sich abschwächende Weltkonjunktur zeigte sich auch darin, dass die Notierungen von Erdöl, Industrierohstoffen und Nahrungsmitteln nachgegeben haben. Ein Sonderfall ist die Gasknappheit in der Europäischen Union und in Großbritannien. Hier stiegen die Großhandelspreise für Erdgas schon seit Sommer 2021, mit Ausbruch des Kriegs in der Ukraine stiegen sowohl die Preise in bislang ungekannte Höhen. Zudem hat die Preisvolatilität stark zugenommen.
- All dies belastet die weitere globale Erholung, die Weltproduktion ist im Jahresdurchschnitt 2022 um 2,5 % gewachsen. In den Jahren 2023 dürfte sie um nur 1,8 % und 2024 um 3,0 % expandieren.
- Der Welthandel ist 2022 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Dieses Wachstum dürfte sich in 2023 auf 1,6 % halbieren.

¹ VdW, Informationen zur Gesamtwirtschaftlichen Lage 2022: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

- Die Inflation stieg besonders im Euroraum stark an und liegt seit dem Sommer auf über 9 %. Sie wird insbesondere in den europäischen Ländern im nächsten Jahr sehr hoch bleiben und dürfte sich erst im Jahr 2024 wieder spürbar verringern. In den USA betraf die Inflation besonders die Preise für Industriegüter und lag in Juli und August 2022 bereits auf dem Niveau des Frühjahrs.
- Nach wie vor schwelt die Gefahr sich verschärfender Handelskonflikte, insbesondere zwischen den USA und China. Latent ist zudem der Handelsstreit zwischen den USA und der Europäischen Union. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen.
- Ein Totalausfall russischer Erdgaslieferungen wäre für die europäischen Volkswirtschaften kurzfristig nur schwer zu kompensieren und könnte in einigen Ländern dazu führen, dass Erdgas rationiert werden muss.

2.1.2 Die Lage in der Europäischen Union²

- In der ersten Hälfte des Jahres 2022 expandierte die Wirtschaft des Euroraums mit Quartalsraten von 0,7 % bzw. 0,8 % kräftig. Stark stieg die Wertschöpfung vor allem in Dienstleistungsbereichen.
- Die Inflation ist massiv gestiegen. Die Verbraucherpreise waren im August 2022 um 9,1 % höher als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate erreichte damit einen neuen Höchstwert seit Bestehen der Währungsunion. Haupttreiber waren die Energie- und Lebensmittelpreise, die um 38,3 % bzw. 10,6 % stiegen. Doch auch außerhalb dieser Gütergruppen ist die Teuerung mit 4,3 % im August inzwischen beträchtlich, was auch an der zunehmenden Weitergabe der stark gestiegenen Kosten für Vorprodukte, Energie und Rohstoffe liegt.
- Die Europäische Zentralbank reagiert mittlerweile auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise. So hat sie die Leitzinsen im Juli und im September 2022 um 0,5 % bzw. 0,75 % angehoben. Damit liegt der Hauptrefinanzierungssatz gegenwärtig bei 1,25 %, der Einlagesatz bei 0,75 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 1,5 %. Alle Leitzinsen inklusive des Einlagesatzes, der seit Juni 2014 negativ gewesen war, liegen also wieder im positiven Bereich.
- Um eine gleichmäßige Transmission der Leitzinserhöhungen in allen Ländern sicherzustellen und ein übermäßiges Auseinanderlaufen der Zinsdifferenzen zwischen den Mitgliedsländern zu verhindern, wurde das neue Transmissionsschutzinstrument (Transmission Protection Instrument, TPI) eingeführt, das von der EZB bei entsprechenden ungeordneten Marktdynamiken eingesetzt werden kann und konjunkturstützend wirken dürfte.
- In Reaktion auf den russischen Angriff wurden die Haushaltsmittel für Verteidigung und Sicherheit aufgestockt. Stärker zu Buche schlagen jedoch die Entlastungsmaßnahmen für Unternehmen und Privathaushalte. Dazu gehören etwa Obergrenzen für Energiepreise (Frankreich), die Senkung von Steuern auf Kraftstoffverbrauch (Frankreich, Deutschland, Italien) sowie gezielte Transfers. Der Umfang, der bis Anfang August beschlossenen Hilfsprogramme beläuft sich für den Euroraum auf rund 1,6 % in Relation zur Wirtschaftsleistung und reicht von 0,2 % des BIP in Irland bis 3,7 % in Griechenland.

² VdW, *Informationen zur Gesamtwirtschaftlichen Lage 2022: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022*

- Der Arbeitsmarkt ist in vielen Mitgliedsländern angespannt. Der Anteil der Unternehmen, die über einen Mangel an geeigneten Arbeitskräften als Produktionshindernis berichten, erreichte zuletzt bei Dienstleistern ebenso wie in der Industrie einen neuen Höchststand. Die Erwerbslosenquote ging weiter zurück und lag im Juli 2022 bei 6,6 %, dem niedrigsten Stand seit Bestehen der Währungsunion.
- Die Produktion in den mittel- und osteuropäischen Mitgliedsländern der EU dürfte im Jahr 2022 um 4,1 % wachsen und im kommenden Jahr um nur 1,3 % expandieren. Der russische Überfall auf die Ukraine bringt für die Region in noch größerem Ausmaß Risiken mit sich, insbesondere eine teure und unsichere Energieversorgung. Schon vor Kriegsausbruch war die Inflationsdynamik in der Region besonders hoch.

2.1.3 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland³

- Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschwellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.
- Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.
- Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

- Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.

	In Prozentpunkten			
	2021	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt	2,6	1,4	-0,4	1,9
Private Konsumausgaben	0,2	2,0	-0,8	1,0
Ausrüstungsinvestitionen	0,2	0,1	0,2	0,4
Bauinvestitionen	0,0	-0,3	-0,2	0,8

Tabelle 1: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts – preisbereinigt⁴

- Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

³ VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage 2022: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

⁴ VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage 2022: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

- Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1 % dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern Entlastung des Staatshaushalts durch auslaufende Corona-Maßnahmen.⁵

2.1.4 Arbeitsmarkt⁶

- Erwerbslose in 2022: 1.250.000 (= - 132.000 gegenüber 2021)
- Erwerbslosenquote in 2022: 2,8% (2021: 3,2 %)
- Erwerbstätige in 2022: 45.900.000 (= + 459.000 gegenüber 2021)

2.1.5 Kapitalmarkt⁷

- Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

Laufzeit	< 1 Jahr			1–5 Jahre			> 5 Jahre			
	Termin in	2021–12 %	2022–11 %	+/- %-Pkte.	2021–12 %	2022–11 %	+/- %-Pkte.	2021–12 %	2022–11 %	+/- %-Pkte.
< 1 Mio. Euro		1,94	3,53	1,59	2,28	4,71	2,43	1,45	3,55	2,10
> 1 Mio. Euro		1,05	2,94	1,89	1,40	3,51	2,11	1,18	3,33	2,15

2.1.6 Immobilienmarkt Deutschland⁸

- 346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 62 % mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5 %. Darunter knapp 10 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr. Somit entsteht weiterhin zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

5 Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13. Januar 2023

6 Destatis – Pressemitteilung Nr. 002 vom 3. Januar 2023

7 Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

8 Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

- 2021 wurden insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt, das sind 3,3 % mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.
- Der unerwartete Stopp der KFW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.
- Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen moderat. In Folge der Covid-19-Pandemie war der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen.
- Die Zahl der Studierenden blieb im Wintersemester 2021/2022 auf einem Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies allerdings nur 4.000 Studierende mehr. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2021 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Mittel 27 % unter dem Durchschnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubauten liegen GdW-Unternehmen um 21 % unter dem Niveau der Onlineportale.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 EUR/m² und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % gestiegen.
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).
- Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 Kennzahlen

Im Berichtsjahr beträgt der Bilanzgewinn T€ 1.413 (Vorjahr: T€ 329); die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 26,55 % (Vorjahr: 28,44 %). Der positive Bilanzgewinn ermöglicht die übliche Gewinnausschüttung. Auf die Geschäftsanteile soll – wie in den vergangenen Jahren – eine Dividende in Höhe von 4 % der bestehenden Geschäftsguthaben vom 01.01.2022 an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Die Vertreterversammlung beschloss am 19.05.2022 über die Verwendung des nicht verteilten Gewinns des Vorjahres. Hieraus wurde eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2021 ausgeschüttet, sowie ein Gewinn von € 65.489,33 auf neue Rechnung vorgetragen.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden den Gewinnrücklagen T€ 170 der gesetzlichen Rücklage zugeführt, sodass diese zum Bilanzstichtag eine Gesamthöhe von T€ 32.280 ausweisen.

Die gesamten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr beliefen sich auf T€ 730 und damit um T€ 395 höher als 2021 mit T€ 335 (siehe Seite 13). Die Erhöhung resultiert überwiegend aus einem Anstieg der strategisch bedingten Erlösschmälerungen im Vermietungsbereich auf T€ 331 (Vorjahr: T€ 70).

Die Abschreibungen und erforderliche Wertberichtigungen auf Mietforderungen erhöhten sich im Geschäftsjahr auf T€ 128 (Vorjahr: T€ 120). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen lagen bei T€ 54 (Vorjahr: T€ 88); davon erstattet wurden T€ 53 (Vorjahr: T€ 82). Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr beliefen sich auf T€ 17.098 (Vorjahr: T€ 16.878).

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 1.517; der Cashflow belief sich auf T€ 4.505 – mehr dazu im Kapitel „2.3 Lage“.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf aufgrund der erreichten Ziele im abgelaufenen Geschäftsjahr als günstig. Erwartet hatte der Vorstand für das Jahr 2022 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von T€ 467, Umsatzerlöse von T€ 17.001 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 2.206.

2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand

Die Erträge aus Sollmieten stiegen auf T€ 13.342 (Vorjahr: T€ 12.943). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete (Nettokaltmiete) – bezogen auf den gesamten Bestand – belief sich per 31.12.2022 auf 6,64 €/m².

Dormagen	2.142 WE	6,62 €/m ²
Neuss	106 WE	6,87 €/m ²

Am Stammsitz Dormagen lag und liegt unsere Durchschnittsmiete weiterhin deutlich unter dem Niveau des derzeit gültigen Mietspiegels vom 01.01.2020 (Mittelwert für Wohnungen der Baujahre 1949 bis 2020 in mittlerer Lage: 7,93 €/m²).

Der Gesamtbestand der Wohnungen blieb zum Stichtag 31.12.2022 mit insgesamt 2.248 Wohneinheiten unverändert, ebenso der Bestand, der im Eigentum der Baugenossenschaft befindlichen Gewerbeeinheiten in Höhe von 8.

Beginnend im laufenden Kalenderjahr und final endend zum 31.10.2022 wurden insgesamt 52 Wohnungen und 60 Garagen am Kastanienweg 6–14 entmietet. Allen Bewohnern konnte auf Wunsch erfolgreich eine Ersatzwohnung angeboten bzw. vermietet werden. Planmäßig wurde hier noch im Dezember 2022 mit dem Rückbau der ersten Gebäude begonnen. Zunächst werden die Gebäude von unterschiedlichen Gewerken entkernt, bevor die Baukörper im Frühjahr 2023 zurückgebaut werden. Hierfür ist ein Zeitfenster bis Ende März vorgesehen.

2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe

Die Erlösschmälerungen inklusive Eigennutzung bezogen auf die Sollmieten betragen im Berichtsjahr T€ 569 (Vorjahr: T€ 240). Den weiterhin eher geringen Erlösschmälerungen aus fluktuationsbedingten Leerständen zwischen Kündigung und Neuvermietung des Wohnungsbestandes von T€ 237 (Vorjahr: T€ 170) stehen vor allem dem strategisch bedingtem Leerstand mit T€ 332 (Vorjahr: T€ 70) entgegen. Diese Erhöhung resultiert primär aus dem geplanten Leerzug der zum Rückbau vorgesehenen Objekte am Kastanienweg in Dormagen-Horrem.

Leerstand

Am 31.12.2022 standen insgesamt 109 Wohnungen leer, von denen 18 Wohnungen zu diesem Stichtag bereits wieder vermietet waren. 84 Wohnungen wurden für die Neuvermietung gesperrt, da der Leerstand aufgrund der Abrissmaßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung in Dormagen-Horrem geplant war. Dies entspricht einer gesamten Leerstandsquote von 4,8 % zum Bilanzstichtag.

Sanierungen und Modernisierungen konnten weiterhin konsequent durchgeführt werden. In aller Regel statten wir die Wohnungen mit einem hochwertigen Design-Plankenboden in Holz Optik aus. Die Bäder werden modern gestaltet. Elektroinstallationen und Sanitäranlagen werden auf den neuesten Stand gebracht.

Durch die Großmodernisierungen in unseren Bestandsimmobilien erhalten unsere Mitglieder ein attraktives kostengünstiges Zuhause.

Neue und freiwerdende Wohnungen bieten wir im ersten Vermietungsprozess unseren Mitgliedern an. Anschließend gehen die Wohnungen zeitnah in die Vermarktung und werden über Vermarktungsportale am Wohnungsmarkt platziert.

Ablehnungen

Ablehnungsgründe	2022	2021	2020	2019	2018
Lage im Haus/Objektausstattung	15	5	1	21	8
Wohnumfeld	9	5	18	14	8
Aufteilung der Räume/Grundriss	18	21	23	62	35
Wohnungsausstattung	5	8	10	13	16
Miete und Nebenkosten zu hoch	4	3	5	5	10
Sonstiges (Schufa, WBS, andere WE gemietet)	0	1	10	36	16
Interessenten nicht erschienen	20	39	8	-	-
Gesamt	71	82	75	151	93

Im Geschäftsjahresverlauf lehnten 71 Menschen die Ihnen angebotenen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ab (Vorjahr: 82 Ablehnungen). Die mit Abstand höchste Ursache in der Wertung als Ablehnung einer Wohnung war in 20 Fällen, dass der Interessent zu einem vereinbarten Besichtigungstermin nicht erschienen ist.

Die darauffolgende häufigste Ablehnung liegt weiterhin in der „Aufteilung der Räume und Grundrisse der Wohnung“ mit 18 Angaben begründet. Diese bezogen sich größtenteils auf Liegenschaften in Dormagen-Horrem, insbesondere auf unseren Gebäudebestand in der Buchenstraße und im Bereich Kastanienweg, der nunmehr Inhalt der Projektplanungen ist.

Eine Vielzahl der Ablehnungen ist begründet durch den Baustil der Häuser (Hochhaus), Autobahnlärm im Bereich der A 57 Kastanienweg und dem Schnitt der Wohnung (zu kleine Küchen). Um diesem entgegenzuwirken, arbeiten wir konsequent an einer langfristigen Planung zur Erneuerung des Bestandes in diesem Quartier unter Berücksichtigung erforderlicher Schallschutzerfordernisse.

Soweit Grundrissänderungen im Bestand möglich sind, werden diese im Rahmen von Sanierungen umgesetzt. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Vergrößerung von Küchen.

Kündigungen und Neuvermietungen

Kündigungsgründe	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnung ist zu klein	3	10	7	12	10
Wohnung ist zu groß	-	2	-	1	5
Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen	9	8	11	17	9
Mietpreis ist zu hoch	-	-	3	2	2
Grundriss entspricht nicht den Bedürfnissen	-	-	2	-	-
Anzahl der Zimmer entspricht nicht den Bedürfnissen	-	-	-	-	-
Wohnungsausstattung entspricht nicht den Bedürfnissen	-	2	1	-	1
Sterbefälle ohne Weitergabe der Wohnung an Hinterbliebene	22	19	15	12	18
Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung	7	8	8	11	16
Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim	13	13	22	17	11
Die Wohnung ist nicht altersgerecht/barrierefrei	5	3	1	-	2
Auflösung eines Haushaltes durch Zusammenlegung	10	12	9	9	17
Kündigung durch die Genossenschaft	4	11	12	14	8
Wohnumfeld	1	2	1	1	3
Sonstiges	63	39	34	58	47
Zwischensumme	137	129	126	154	149
Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	34	34	30	35	14
Gesamt	171	163	156	189	163

Die Wohnungskündigungen beliefen sich zum 31.12.2022 auf insgesamt 171 (Vorjahr: 163).

Die 171 Kündigungen enthielten 34 Kündigungen aufgrund von „Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft“. Unsere Mitglieder orientieren sich bei Umzugswünschen sowie beabsichtigten Wohnraumveränderungen an dem Wohnungsangebot der Genossenschaft und erhalten entsprechend den neuen Gegebenheiten alternativen Wohnraum. In der Konsequenz verbleiben die Mitglieder langjährig bei der Baugenossenschaft. Der bereinigte Wert der Kündigungen (ohne Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft) belief sich im Jahr 2022 auf 137 (Vorjahr: 129).

Der mit Abstand am meisten genannte Grund war „Sonstiges“. Weitere oft genannte Gründe „Umzug in ein Alters -oder Pflegeheim“ und „Sterbefälle“.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 7,6 % (Vorjahr 7,2 %, eine Fluktuationsrate deutlich unter 10 % gilt als gute Quote. Im Berichtsjahr verzeichneten wir dagegen 123 Neuvermietungen (Vorjahr: 171 Neuvermietungen).

Zielgruppe „junge Menschen“

Von 2010 bis 2022 vermieteten wir insgesamt 125 Wohnungen an Auszubildende, Studierende oder Schüler und Schülerinnen; 52 davon wohnten zum 31.12.2022 noch bei uns. Größtenteils erhalten die jungen Menschen Umzugsprämien im Wert von 500,00 €, die auf die Genossenschaftsanteile angerechnet werden.

Um die Anmietung dieser Zielgruppe zu fördern, erfolgte eine Umfrage an unsere junge Mieterschaft mit Angaben und Benennung von Wünschen „Anforderung an junges Wohnen“. Das Ergebnis fließt mit in die Planung der Quartiersentwicklung ein (Grundrisse).

2.2.4 Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse

Zum 31.12.2022 hatte unsere Baugenossenschaft 2.652 Mitglieder (Vorjahr: 2.674 Mitglieder). Im Jahr 2022 haben wir 98 neue Mitglieder aufgenommen, 120 schieden aus. Die verbleibenden Genossenschaftsmitglieder hielten insgesamt 43.568 Genossenschaftsanteile.

Es wurden 2.830 Anteile neu gezeichnet, abgegangen waren 2.443 Anteile. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um circa 0,9 % auf T€ 6.971 erhöht (Vorjahr: T€ 6.909); davon waren per 31.12.2022 T€ 159 noch nicht eingezahlt.

Die Tabelle zeigt die Altersstruktur unserer Genossenschaftsmitglieder. Den größten Anteil stellt die Gruppe der 51- bis 60-Jährigen mit 553 Mitgliedern, gefolgt von den 41- bis 50-Jährigen mit 528 Mitgliedern und den 31- bis 40-Jährigen mit 492 Mitgliedern.

Alter	Mitglieder	in %
0–20	9	< 1
21–30	202	8
31–40	492	18
41–50	528	20
51–60	553	21
61–70	431	16
71–80	225	9
81–90	172	6
91–100	19	< 1
101–110	2	< 1
Sonstige	19	< 1
Gesamt	2.652	100

2.2.5 Mietdauer

Durchschnittlich 13,01 Jahre wohnen unsere Mitglieder in ihrer Genossenschaftswohnung.

Dabei sind 32,2 % aller Mitglieder erst seit weniger als fünf Jahren im Besitz eines Dauernutzungsvertrages. Danach folgen mit 22,5 % diejenigen, die zwischen fünf und zehn Jahren bei uns leben. Die drittstärkste Gruppe mit 19,6 % wohnt bereits zwischen 10 und 20 Jahren bei uns.

Mietzeit	Anzahl DNV*
< 5 Jahre	723
5–9 Jahre	506
10–19 Jahre	441
20–29 Jahre	267
30–39 Jahre	92
40–49 Jahre	48
50–59 Jahre	43
ab 60 Jahre	19
Gesamt	2.139

* Dauernutzungsverträge

2.2.6 Bestandsentwicklung

In unserem Immobilienbestand stellen wir sowohl frei finanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnraum bereit – der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen lag im Jahr 2022 bei rund 17,3 % (390 Wohnungen).

Am 31.12.2022 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft:

- 2.248 Wohneinheiten
- 8 gewerbliche Einheiten (zus. 4 fremd angemietete)
- 546 Garagen
- 602 Tiefgaragenstellplätze
- 580 Stellplätze

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 158.579,39 m² und setzten sich zusammen aus: 155.643,99 m² Wohnfläche der 2.248 Wohnungen und 2.935,40 m² Nutzfläche der acht gewerblichen Einheiten.

Die Baugenossenschaft verfügte am Bilanzstichtag flächenmäßig über einen Grundbesitz von insgesamt 303.075 m². Hiervon entfallen 6.700 m² auf unbebaute Grundstücke: Davon sind 5.941 m² als Bauland ausgewiesen, die anderen 759 m² entfallen auf Park-, Wege- und Freiflächen zwischen bebauten Wohnanlagen.

Aus Wohnungseigentumsverhältnissen hält die Genossenschaft folgende Miteigentumsanteile (MEA):

- 68.826,64/100.000 MEA am 2.813 m² großen Grundstück Buchenstraße 5–7, Dormagen
- 581/10.000 MEA am 1.588 m² großen Grundstück Krefelder Straße 17, Dormagen
- 5.577,21/10.000 MEA an einer Fläche von 1.866 m² des Grundstücks August-Macke-Straße 73–77, Neuss-Rosellen
- 1.296/10.000 MEA am 814 m² großen Grundstück Vom-Stein-Straße 48, Dormagen

Des Weiteren besteht ein sogenanntes Bruchteilseigentum am Garagenhof am Ahornweg: zum einen 1/14 an einer 408 m² großen Grundstücksfläche, zum anderen 2/36 an einer Fläche mit 907 m².

2.2.7 Neubau

Neubaumaßnahme: Quartiershub

Im Zuge der Quartiersentwicklung Horrem verfolgt die Baugenossenschaft Dormagen eG die Schaffung eines verkehrsberuhigten Teilquartiers und Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Ziel ist die Revitalisierung des öffentlichen und privaten Parkraums durch Bündelung von Parkflächen in so genannten Quartiershubs.

Im Frühjahr 2022 wurde das erste Quartiershub an der Ecke Kastanienweg / Am Hagedorn in einer Stahl- / Betonfertigteilkonstruktion fertiggestellt. Es bietet Platz für 157 PKW-Parkplätze, davon 30 Stellplätze für E-Fahrzeuge mit mietereigener Lademöglichkeit (Wallboxen) sowie 200 Fahrradstellplätzen.

Neubaumaßnahme: Quartier Horrem, Baufeld 1

Das erste Baufeld besteht aus 3 Bauabschnitten. Im Jahr 2022 wurden die umfangreichen Hochbauplanungen zum größten Teil abgeschlossen und ergeben bei Realisierung von bis zu 5 Vollgeschossen ein Bauvolumen von geplant 268 Wohneinheiten (21.554 m² Wohnfläche) und 3 Gewerbeeinheiten (372 m² Nutzfläche). 30 % der Wohnungen sind für den preisgebunden Markt vorgesehen, 70 % werden freifinanziert realisiert.

Die Bestandswohnungen im 1. Bauabschnitt wurden erfolgreich fristgerecht zum November 2022 entmietet. Mit den Abbrucharbeiten der entsprechenden Gebäude wurde im Dezember 2022 begonnen.

Neubaumaßnahme: Am Hagedorn 17a

Die Fertigstellung für das Neubauvorhaben Am Hagedorn 17a mit 14 WE und 963 m² Wohnfläche sollte ursprünglich bereits Ende 2022 erfolgt sein. Wegen Ressourcenengpässen an Handwerkern und Material konnte der Termin nicht gehalten werden. Neuer Vermietungsbeginn ist daher für den 01. April 2023 geplant. Trotz Baukostensteigerungen konnte das geplante Budget eingehalten werden.

2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes

Aufgrund der Corona-Pandemie und notwendiger Personal Ressourcen für die Quartiersentwicklung Dormagen-Horrem wurde die Großmodernisierung des Gebäudebestandes für das Jahr 2022 ausgesetzt.

2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2022 wurden umfangreiche Instandhaltungs- und Sondermaßnahmen durchgeführt. Zu den Sondermaßnahmen in diesem Jahr zählten Dachdeckerarbeiten an Flachdächern und Fensteraustausch, Landschaftsbauarbeiten, Arbeiten an der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Lüftung), Tischler- und Metallbauarbeiten.

Um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, investierten wir im Geschäftsjahr 2022 für Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung/Modernisierung T€ 5.385.

Für die laufende Instandhaltung wendeten wir T€ 3.413 auf. Davon wurden von Versicherungen T€ 506,8 erstattet und T€ 74 als Schadenersatzforderungen an Mieter beziehungsweise gegenüber Dritten weiterbelastet. Des Weiteren entfielen auf die Herrichtung von Wohnungen zwecks Anschlussvermietung T€ 1.105 und T€ 602 auf nicht aktivierte Modernisierungsleistungen.

133 Wohnungen wurden 2022 zur Weitervermietung hergerichtet:

- 34 Wohnungen hatten eine Elektrogrundinstallation
- 37 Wohnungen wurden mit einem neuen Oberboden ausgestattet
- 38 Küchen bekamen einen neuen Fliesenspiegel
- 9 Bäder wurden teilsaniert (u.a. Fliesenbeschichtung, Sanitärgegenstände)
- 21 komplette Badsanierungen

2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management

Die Aufwendungen für Betriebskosten inklusive Grundsteuern betragen T€ 4.546 (Vorjahr: T€ 4.693). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten in Summe um 3,12 % verringert.

Die Senkung der Betriebskosten resultiert überwiegend aus Verbrauchsschwankungen. Demgegenüber stehen beispielsweise Kostensteigerungen bei der Gebäudereinigung oder den Servicegebühren (zusätzliche Abrechnung neuer Messgeräte/Zähler).

2.2.11 Wesentliche Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen 2022 T€ 7.982 (Vorjahr: T€ 7.549).

2.3 LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg im Geschäftsjahr 2022 um T€ 10.144 auf T€ 147.240 (Vorjahr: T€ 137.096).

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Sachanlagen	130.842	88,9	125.848	91,8	4.994
Finanzanlagen	1.872	1,3	1.872	1,4	0
	132.714	90,2	127.720	93,2	4.994
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzung					
Langfristig					
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Bausparguthaben	4.240	2,9	3.825	2,8	415
	4.240	2,9	3.825	2,8	415
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.085	2,8	4.086	3,0	-2
Flüssige Mittel	3.445	2,3	1.124	0,8	2.321
Sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	2.756	1,8	341	0,2	2.415
	10.286	6,9	5.551	4,0	4.735
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	147.240	100,0	137.096	100,0	10.144

Das Anlagevermögen dominierte die Veränderungen auf der Aktivseite, und zwar durch Erhöhungen der Sachanlagen aus der Investition in Modernisierungen und aus der Neubautätigkeit. Beim Umlaufvermögen war hingegen ein leichter Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände sowie eine Erhöhung der flüssigen Mittel und Bausparguthaben zu verzeichnen.

Von der Bilanzsumme entfielen zum Bilanzstichtag T€ 132.714 (90,2 %) auf langfristiges Vermögen – hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und aktuelle Anlagen im Bau. Die Investitionen in Sachanlagen summierten sich im Jahr 2022 auf T€ 7.982; ihnen standen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.988 gegenüber. Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf T€ 10.285 beziehungsweise 6,9 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur auf der Passivseite veränderte sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.812	4,6	6.876	5,0	-64
Ergebnisrücklagen	32.280	21,9	32.110	23,4	170
	39.092	26,5	38.986	28,4	106
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	280	0,2	174	0,1	106
Bilanzgewinn (Dividende)	1.412	1,0	329	0,2	1.083
	1.692	1,2	503	0,3	1.189
Fremdkapital					
Langfristig					
Sonstige Rückstellungen	264	0,2	264	0,2	0
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	96.757	65,7	88.834	64,8	7.923
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,0	2	0,0	0
	97.023	65,9	89.100	65,0	7.923
Kurzfristig					
Sonstige Rückstellungen	223	0,2	616	0,4	-393
Erhaltene Anzahlungen	4.622	3,1	4.760	3,5	-138
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern	155	0,1	98	0,1	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.521	2,4	2.011	1,5	1.510
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	528	0,4	573	0,4	-45
Übrige Verbindlichkeiten	384	0,2	449	0,4	-65
	9.433	6,4	8.507	6,3	926
Gesamtkapital/Bilanzsumme	147.240	100,0	137.096	100,0	10.144

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich auf T€ 39.092 (Vorjahr: T€ 38.986), die Quote lag bei 26,5% (Vorjahr: 28,4 %).

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, summierte sich auf T€ 96.757 (Vorjahr: T€ 88.834). Im Verhältnis zum Gesamtkapital ergab sich eine gestiegene

Fremdkapitalquote aus Dauerfinanzierungsmitteln von 65,7 % (Vorjahr: 64,8 %). Diese resultierte hauptsächlich aus (Teil-)Valutierungen zur Finanzierung der Neubautätigkeit und der Modernisierungen abzüglich planmäßiger Tilgungen.

An kurzfristigen Finanzierungsmitteln standen der Genossenschaft am 31.12.2022 T€ 9.432 (Vorjahr: T€ 8.507) zur Verfügung, diese hatten einen Anteil von 6,4 % am Gesamtkapital (Vorjahr: 6,3 %).

Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital stellen die fristgerechte Finanzierung des langfristigen Vermögens sicher. Die in Durchführung und Planung befindlichen Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden weitgehend durch Eigenmittel aus Überschüssen oder durch zugesagte Fremdmittel finanziert.

2.3.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt, wie auch im Vorjahr, eine Unterdeckung:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Anlagevermögen	132.714	127.720	4.994
Umlaufvermögen	4.240	3.825	415
	136.954	131.545	5.409
Eigenkapital	39.092	38.986	106
Fremdkapital	97.023	89.100	7.923
	136.115	128.086	8.029
Unterdeckung	-839	-3.459	2.620
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	3.445	1.124	2.321
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	6.840	4.427	2.413
	10.285	5.551	4.734
Kurzfristige Verpflichtungen	11.124	9.010	2.114
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	-839	-3.459	2.620

Der größte Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen T€ 10.285 kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 4.505 (Vorjahr: T€ 3.629) aus, sowie einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2022 von T€ 7.685. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Genossenschaft konnte zu jeder Zeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Bei der Liquiditätsfortschreibung wird davon ausgegangen, dass erstens bei der Neubau- und Modernisierungstätigkeit keine

wesentlichen Kostenüberschreitungen eintreten, zweitens die vorgesehenen Fremdmittel wie geplant zufließen sowie drittens die Ansätze im Wirtschaftsplan 2023 eingehalten werden.

2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 1.517 (Vorjahr: T€ 608) und ist in der zusammengefassten Erfolgsrechnung dargestellt:

	2022		2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Vermietung	12.690	71,5	12.667	74,0	23	0,2
Umlagenerlöse inkl. Bestandsveränderungen	4.398	24,8	4.105	24,0	293	7,1
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	3	0,0	3	0,0	0	0,0
Gesamtleistung	17.091	96,3	16.775	98,0	316	1,9
Sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale Erträge)	649	3,7	345	2,0	304	88,1
Betriebsleistung	17.740	100,0	17.120	100,0	620	3,6
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.820	44,1	8.249	48,2	-429	-5,2
Personalaufwand	165	0,9	162	0,9	3	1,9
Abschreibungen auf Bauten (planmäßig)	2.988	16,8	2.672	15,6	316	11,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne neutrale Aufwendungen, ohne Geldbeschaffungskosten)	2.683	15,1	2.556	14,9	127	5,0
Kapitalkosten	1.815	10,2	1.843	10,8	-28	-1,5
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	373	2,1	365	2,1	8	2,2
Betriebsaufwand	15.844	89,3	15.847	92,6	-3	0,0
Betriebliches Leistungsergebnis	1.896	10,7	1.273	7,4	623	48,9
Finanzergebnis	-95		-3		-92	
Ergebnis der ordentlichen Rechnung	1.801		1.270		531	
Neutrale Erträge	438		353		85	
Neutrale Aufwendungen	722		1.015		-293	
Neutrales Ergebnis	-284		-662		378	
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.517		608		909	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0	
Jahresüberschuss	1.517		608		909	

Die Erträge aus Netto-Kaltmieten (Sollmieten) beliefen sich insgesamt auf T€ 13.342 (Vorjahr: T€ 12.943) und stiegen somit um T€ 399. Die Erlösschmälerungen, die aus Leerständen und Mietminderungen bzw. Mietverzicht resultieren, summierten sich auf T€ 669 (Vorjahr: T€ 287). Die deutliche Steigerung zum Vorjahr resultiert aus strategischem Leerstand bezüglich des geplanten Rückbaus von Bestandsobjekten.

Die Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf T€ 4.470. Die erfolgswirksame Bestandsveränderung für die im kommenden Jahr abzurechnenden umlagefähigen Kosten betrug T€ -7.

Für die Instandhaltung der Wohnungsbestände wurden T€ 3.413 (Vorjahr: T€ 3.668) aufgewendet. Die sonstigen betrieblichen Erträge (bereinigt um neutrale Erträge) betrugen T€ 649 (Vorjahr: T€ 345). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um neutrale Aufwendungen) beliefen sich auf T€ 2.683 (Vorjahr: T€ 2.556).

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus folgenden Bereichen: Hausbewirtschaftung T€ 3.104, Mitglieder T€ -210, sonstiger betrieblicher Geschäftsbereich T€ -805, Finanzergebnis T€ -95 und dem neutralen Bereich T€ -477.

2.4 BEURTEILUNG DER LAGE

Der Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2022 die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage als stabil und geordnet. Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft entspricht der grundsätzlichen Erwartung und der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Planung. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

2.5 EINSCHÄTZUNG DES VORSTANDES UND WIRTSCHAFTSPLAN

Die beiden Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft Dormagen eG – Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth – sind dank ihrer guten Vernetzung stets über die Wohnungsmarktentwicklung der Region informiert. Bei künftigen Neubauten planen sie aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung barrierearme Wohnungen, ebenso fließen Ergebnisse aus Marktanalysen zu den Ansprüchen an Wohnraum bei jüngeren Generationen in den Planungsprozess ein.

Was die künftige Entwicklung betrifft, so geht der Vorstand von einer Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus. Möglich ist das durch das Ausschöpfen von Mietsteigerungspotenzialen dank Modernisierungen von Bestandsobjekten und der Fertigstellung von neuen Wohnbauten. Allerdings führen Preissteigerungen bei den Betriebskosten, eine intensive Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit zur nachhaltigen Bestandsentwicklung sowie höhere Abschreibungen jedoch auch im Aufwandsbereich zu höheren Planwerten. Außergewöhnlich ergebniswirksam werden sich Aufwendungen für den Rückbau der Bestandsobjekte im Teilquartier Dormagen-Horrem auswirken.

Laut mittelfristigem Wirtschaftsplan vom 28.03.2023 erwartet der Vorstand für das Jahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von T€ 649, Umsatzerlöse von T€ 17.525 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 1.500,8.

2.6 PROJEKTE 2023: QUARTIERSENTWICKLUNG, NEUBAU, GROSSMODERNISIERUNG

Quartiersentwicklung: Masterplan Horrem, Baufeld 1, Bauabschnitt 1

Aufgrund der gestiegenen Baupreise, fehlenden Bau- und Facharbeitern, fehlenden Materialien, gestiegener Darlehensbauzinsen und gestiegenen Energiekosten ist eine realistische Kostenmiete derzeit nicht realisierbar. Einsparmöglichkeiten durch Reduzierung von Baustandards, Modulbauweisen etc. sind nur in geringem Maße möglich und bereits in der Planung berücksichtigt.

Die Baugenossenschaft steht im engen Kontakt mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, um die aktuellen Fördermöglichkeiten zu besprechen.

Mit den Abrissarbeiten der Bestandsgebäude im 1. Bauabschnitt wurde im Dezember 2022 begonnen.

Trotz der ungünstigen Lage in der Bauwirtschaft ist geplant, ab Herbst 2023 mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes und 126 Wohneinheiten zu beginnen.

Großmodernisierung: Goethestraße 2, 4 und 6

Die ursprünglich für das Jahr 2025 geplante energetische Großmodernisierung, Goethestraße 2, 4, 6 mit 18 Wohneinheiten wurde auf das Jahr 2023 vorgezogen.

Es sind u.a. folgende Arbeiten vorgesehen:

- Dämmarbeiten an Fassade, oberste Geschossdecke, Kellerdecke, Steildachdämmung
- Neue Fenster- und Wohnungseingangstüren
- Vorsatzbalkone
- Neue Bäder einschl. Ver- und Entsorgungsleitungen
- Neue Dacheindeckung
- Neue Elektroinstallation bis zu den Wohnungsunterverteilungen
- Lüftungsanlage
- Mietergärten in den Erdgeschosswohnungen
- Wärmepumpe

Unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:

Neubauprojekte 2013–2022

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2013	Dormagen – Schulstraße 49	27		4.382
2014	Dormagen – Weilerstraße 11		1	5.530
2015	Dormagen – Weilerstraße 5, 7, 9	39		9.494
2020	Dormagen –Friedrich-Erbert-Straße (Süd)	37		7.393
2020	Dormagen – Friedrich-Erbert-Straße (Nord)	23		4.853
2021	Dormagen – Helbüchelstraße	24	3	9.728
2022	Dormagen – Quartiersgarage Am Hagedorn 24a			4.210
Summe		150	4	45.590

Modernisierungen 2013–2022				
Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2013	Dormagen – Weilerstraße 40, 42, Weißdornweg 2, 3	20		2.111
2013	Dormagen – Rotdornweg 1–9, 11, 13, 15	36		3.314
2014	Dormagen – Weißdornweg 4, 5, Rotdornweg 13, 15	16		2.676
2015	Dormagen – Raiffeisenstraße 1, 3	12		1.004
2016	Dormagen – Raiffeisenstraße 5	6		598
2016	Dormagen – Rotdornweg 2, 4	12		1.143
2017	Dormagen – Rotdornweg 6, 8	12		1.369
2017	Dormagen – Heinrich-Meising-Straße 2, 4	12		1.080
2018	Dormagen – Am Hagedorn 1, 3	12		883
2018	Dormagen – Am Hagedorn 5, 7	12		937
2019	Dormagen – Heinrich-Meising-Straße 9, 11, 13	18		1.760
2019	Dormagen – Heinrich-Meising-Straße 15, 1, 19	18		1.547
2021	Dormagen – Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7	18		1.741
2022	Dormagen – Salentinstraße 7–11	18		1.972
Summe		222		22.135
Gesamtinvestition 2013–2022		372		67.725

Planung 2023–2025: Neubau

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2023	Dormagen – Am Hagedorn 17	14		3.712
2023	Dormagen – Masterplan Horrem 1. Baufeld	126		43.583
2024				
2025				
Summe		140		47.295

Planung 2023–2028: Großmodernisierung

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2023	Dormagen – Goethestraße 2, 4, 6	18		2.400
2024	Dormagen – Am Hagedorn 17	6		1.250
2024	Dormagen – Gneisenaustraße 47	2		625
2024	Dormagen – Gneisenaustraße 49	4		625
2025	Dormagen – Am Hagedorn 13, 15	12		2.000
2026	Dormagen – An der Langenfuhr 1, 1a	8		1.375
2027	Dormagen – Am Hagedorn 2, 4	12		1.875
2028	Dormagen – Eichenweg 2, 4, 6	18		2.875
Summe		80		13.025
Geplante Gesamtinvestition 2023–2028		220		60.320

*Projektkosten (Stand: 19.01.2023)

3 RISIKOBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

- Basis des Risikomanagementsystems: Controlling und unterjährige interne Berichterstattung
- Vorstand verantwortlich fürs Risikomanagement
- Aufsichtsrat zuständig für Überwachung
- Ziele: Rechtzeitiges Erkennen risikoreicher Entwicklungen des Wohnungs- und Kapitalmarktes und Abwenden negativer Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung

3.2 RISIKEN DER GENOSSENSCHAFT UND GEGENMASSNAHMEN

Zinsänderungsrisiko für Verbindlichkeiten

- Vermeidung der Zusammenballung solcher Risiken
- Risikostreuung durch verschiedene Zinslauftermine
- Laufzeiten von zwei bis 15 Jahren bei Dauerfinanzierungsmitteln
- Steigende Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilte Zinsbindungsfristen
- Laufende Überwachung der Zinsentwicklung
- Keine besonderen Finanzinstrumente

Leerstandsrisiko

- Typisches Risiko der Immobilienwirtschaft
- Mietausfälle durch Fluktuation in der Mieterschaft
- Risikosenkung durch Neubauten sowie Modernisierung des Altbestandes
- Investitionen in die Bausubstanz

Risiko einer Überalterung der Mitgliedschaft

- Drohende Überalterung der Mieterschaft durch demografischen Wandel
- Großzügigere Grundrisse bei Neubauwohnungen (attraktiv für jüngere Menschen und Familien)
- Anwerbung junger Neumitglieder

Risiko von Bauverzögerungen und Baukostensteigerungen

- Neubautätigkeit birgt grundsätzliche Risiken: Wartezeiten bezüglich Gutachten oder Baugenehmigungen, höhere Gewalt (Sturm, Überschwemmungen), Konkurs von Baufirmen
- Unterbrechung der Lieferketten von Baumaterialien und damit einhergehende Baukostensteigerung
- Ertragseinbußen, da späterer Abschluss von Mietverträgen

Risiko durch Pandemie

- Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, hiermit verbundene Kostensteigerungen
- Anstieg von Leerstandszeiten und Verzögerungen bei Neuvermietung
- Verzögerung von geplanten Einnahmen

Risiko durch (Ukraine-)Krieg

- Steigerung der Energiekosten aufgrund Gasmangellage (siehe auch Lagebericht)

Risiko gesetzlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt

Die rigide Wohnungspolitik der Bundesregierung stellt weiterhin ein Risiko für die Wohnungswirtschaft dar. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Wohnungsbauförderung untergraben. Die dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den gestiegenen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben.⁹

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOEINSCHÄTZUNG

Aus Sicht des Vorstands war der Fortbestand der Baugenossenschaft im Jahr 2022 zu keiner Zeit gefährdet. Weiterhin sind keine Entwicklungen bekannt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dauerhaft negativ beeinflussen und eine solche Bestandsgefährdung herbeiführen könnten. Der Vorstand schätzt die gesamte Risikolage als steuerbar ein.

⁹ GdW Information 167, die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 – Kurzbericht Januar 2023

4 CHANCENBERICHT

4.1 CHANCEN

Ausreichende Liquidität und solide Finanzierung

- Kontinuierlicher Liquiditätszufluss durch monatliche Mieteinnahmen
- Solide Finanzierung dank langfristiger Darlehenskonditionen
- Gute Eigenkapitalquote

Neubau, Bestandsmodernisierung, Quartiersentwicklung

- Strategische Positionierung auf dem regionalen Wohnungsmarkt
- Neubau gemäß dem demografischen Wandel (barrierearme Wohnungen, Vielfalt der Grundrisse, neue Wohnformen)
- Steigende Attraktivität als Wohnungsanbieter durch fortlaufende Modernisierungen und konsequente Quartiersentwicklung
- Ausgewogene Altersstruktur der Mieterschaft inklusive langfristiger Bindung
- Reduzierung von Instandhaltungsaufwendungen durch nachhaltige Modernisierung

Weiterentwicklung als Qualitätsdienstleister

- Zukunftschancen durch Weiterentwicklung als Qualitätsanbieter
- Säule der Qualitätssicherung: kontinuierliche Fortbildung der Belegschaft der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH (Tochtergesellschaft)
- Zunehmende Digitalisierung und Prozessoptimierung innerhalb der Tochtergesellschaft: steigende Mieterzufriedenheit, Mitgliederbindung

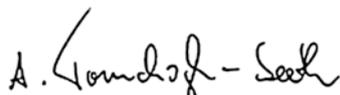
4.2 BEURTEILUNG DER CHANCEN

Der Vorstand beurteilt die Zukunftschancen der Baugenossenschaft Dormagen eG als sehr gut und ist zuversichtlich, dass die Baugenossenschaft als regionaler Wohnungsanbieter auch weiterhin im Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt bestehen kann.

Dormagen, den 31.03.2023

Der Vorstand


Martin Klemmer


Axel Tomahogh-Seeth

JAHRESABSCHLUSS

AKTIVA		Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	117.162.357,97		116.762.736,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.199.002,94		5.121.707,95
3. Grundstücke ohne Bauten	607.233,20		627.003,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.776,00		5.600,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.199,00		37.737,00
6. Anlagen im Bau	2.715.448,49		2.873.866,21
7. Bauvorbereitungskosten	1.120.992,95		418.932,77
		130.842.010,55	125.847.583,66
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.870.685,39		1.870.685,39
2. Andere Finanzanlagen	1.280,00		1.280,00
		1.871.965,39	1.871.965,39
Anlagevermögen insgesamt		132.713.975,94	127.719.549,05
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.071.217,64		4.078.072,60
2. Andere Vorräte	13.225,57		7.630,40
3. Geleistete Anzahlungen	110.254,46		107.239,22
		4.194.697,67	4.192.942,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	108.475,08		78.055,25
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.354,82		3.354,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	157.814,71		150.915,59
		269.644,61	232.325,66
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.445.388,85		1.123.784,19
2. Bausparguthaben	4.239.903,76		3.825.203,01
		7.685.292,61	4.948.987,20
Umlaufvermögen insgesamt		12.149.634,89	9.374.255,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.376.575,53	2.478,18
Bilanzsumme		147.240.186,36	137.096.282,31

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	261.920,00	148.009,24
– der verbleibenden Mitglieder	6.811.986,93	6.875.722,08
– aus gekündigten Anteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 158.893,07 (Vorjahr: € 33.237,92)	18.560,00	25.760,00
	7.092.466,93	7.049.491,32
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 170.000,00 (Vorjahr: € 70.000,00)	3.710.000,00	3.540.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 100.000,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 230.000,00)	28.570.000,00	28.570.000,00
	32.280.000,00	32.110.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	65.489,33	21.543,57
2. Jahresüberschuss	1.517.314,55	607.730,48
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	170.000,00	300.000,00
	1.412.803,88	329.274,05
Eigenkapital insgesamt	40.785.270,81	39.488.765,37
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	486.983,87	880.023,74
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.409.556,90	87.373.761,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.503.201,68	1.558.316,69
3. Erhaltene Anzahlungen	4.622.412,15	4.760.178,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	335.437,96	306.088,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.520.650,04	2.010.871,43
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	528.053,16	572.588,24
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 6.620,87 (Vorjahr: € 12.391,47)	48.619,79	145.689,40
	105.967.931,68	96.727.493,20
Bilanzsumme	147.240.186,36	137.096.282,31

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.095.005,27	16.875.429,39
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.903,07	2.903,07
	17.097.908,34	16.878.332,46
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-6.854,96	-102.856,72
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.086.986,00	697.934,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.819.735,17	8.248.986,96
Rohergebnis	10.358.304,21	9.224.423,33
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	163.141,41	160.238,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.739,14	1.300,00
	164.880,55	161.538,58
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.987.528,50	3.021.178,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.482.752,86	3.233.790,08
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	44,00	36,60
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.815,05	11.463,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.840.758,05	1.846.424,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	65,90	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	1.890.177,40	972.992,17
13. Sonstige Steuern	372.862,85	365.261,69
14. Jahresüberschuss	1.517.314,55	607.730,48
15. Gewinnvortrag	65.489,33	21.543,57
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	170.000,00	300.000,00
17. Bilanzgewinn	1.412.803,88	329.274,05

3 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Baugenossenschaft Dormagen eG“. Sie hat ihren Sitz auf der Weilerstraße 11 in 41540 Dormagen und ist im Genossenschaftsregister (GenR Nr. 215) beim Amtsgericht Neuss eingetragen.

Bei der Genossenschaft handelt es sich im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden zudem die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen der Genossenschaft beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) gegliedert.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften des HGB folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge sind im Jahr 2022 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Eigene technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen gemäß § 255 Abs. 2 HGB sind 2021 nicht erbracht worden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden aktivierungspflichtige Großmodernisierungen in Dormagen an den Objekten Salentinstraße 7 - 11 abgeschlossen. In den Zugängen der gesamten Sachanlagen von insgesamt T€ 7.982 sind entstandene Kosten in Höhe von T€ 1.972 für die Großmodernisierungsmaßnahmen enthalten.

Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden wird die Nutzungsdauer verlängert, nach Fertigstellung wird diese unter Berücksichtigung der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer auf weitere 30 Jahre erhöht. Der Restbuchwert zzgl. der Modernisierungskosten wird planmäßig abgeschrieben.

Einzelmodernisierungen von Wohnungen erfassen wir überwiegend als Instandhaltungsaufwand. 133 Wohnungen wurden zur Weitervermietung hergerichtet beziehungsweise (teil)modernisiert. Davon erfolgte bei 21 Wohnungen eine komplette Badmodernisierung.

Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ab dem Geschäftsjahr 2021 wird für fertiggestellte Neubauten eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt. Das Verwaltungsgebäude in der Weilerstraße 11 wird – abweichend zur AfA für Wohngebäude – planmäßig mit einer Restlaufzeit von 50 Jahren und mit einer Abschreibungsrate von 2 % abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen je Objekt entsprechen einer linearen Verteilung des Aufwandes auf die verbleibenden Restnutzungsjahre. Separat ausgewiesene Außenanlagen, Außenstellplätze und eine Solaranlage werden jeweils mit einem Abschreibungssatz von 10 %, eine Heizzentrale, separate Garagen und Tiefgaragenstellplätze mit einem Abschreibungssatz von 3 % abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die unter der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ ausgewiesenen Trockner und Waschmaschinen werden mit 25 % abgeschrieben, die AfA für drei Schrankanlagen läuft über 10 Jahre und die AfA für „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ zwischen 5 und 10 Jahren.

Finanzanlagen

Die hier ausgewiesenen Bestände von Anteilen und anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen sind die noch mit Mietern abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten zu den Anschaffungskosten abzüglich einer Wertkorrektur für den Leerstand aktiviert.

Bei der Position „Andere Vorräte“ handelt es sich um Heizölvorräte, bewertet zu Anschaffungskosten. Der vorhandene Lagerbestand wurde durch eine Stichtagsinventur zum 31. Dezember 2022 körperlich erfasst und das Niederstwertprinzip beachtet.

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Hausgelder für eigene Wohnungen und Stellplätze, welche sich in diversen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) befinden. Diese Anzahlungen werden bei der – im Jahr 2023 vom jeweiligen WEG-Verwalter zu erstellenden – Hausgeldabrechnung verrechnet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bilanziert.

Bei den Forderungen wird allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Diese sind als Abschreibungen aktivisch bei den Bilanzpositionen abgesetzt. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine erkennbaren Risiken enthalten.

Liquide Mittel werden mit dem Nennwert ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten; sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags.

Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen aus Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31. Dezember 2022 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagengitter (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von T€ 4.071 enthalten.

Demgegenüber werden die hierauf von den Mietparteien geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 4.622 unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind – wie im Vorjahr – innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

4. Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben der Genossenschaft beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt € 7.092.466,93.

	Bestand am Anfang des Geschäfts- jahres in €	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Jahres in €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres in €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.540.000,00	170.000,00	3.710.000,00
Andere Gewinnrücklagen	28.570.000,00		28.570.000,00

In der Position „Andere Gewinnrücklagen“ sind keine Rücklagen für im Geschäftsjahr vorgenommene Wertaufholungen bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens oder des Umlaufvermögens enthalten.

Aus dem unverteilteten Gewinn aus 2021 wurde ein Vortrag in Höhe von € 65.489,33 gebildet, welcher den Bilanzgewinn für das laufende Geschäftsjahr erhöht. Der Beschluss über die Verwendung erfolgte in der Vertreterversammlung vom 19.05.2022.

5. Sonstige Rückstellungen

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	
Unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen	€ 39.687,87
Behördliche Verpflichtung (Kanaldichtigkeitsprüfung)	264.000,00
Bewirtschaftungskosten (WEG-Abrechnung)	€ 138.600,00
Prüfungsgebühren	€ 33.000,00

6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) aufgeführt.

Die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ enthalten Verbindlichkeiten in Höhe von € 528.053,16 aus Lieferungen und Leistungen aus der Geschäftsbesorgung der Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung (Gewinne aus Zahlungseingängen zu abgeschriebenem Forderungen, andere Erträge aus früheren Jahren und aus der Auflösung von Rückstellungen) enthalten.

Für das Gesamtkonzept des Bürgerpark Horrem wurde seitens der Stadt Dormagen ein Zuschuss in Höhe von T€ 193 geleistet.

Außerdem gab es Erstattungsbeträge für Versicherungsfälle in außergewöhnlicher Größenordnung von T€ 237. Demgegenüber stehen Instandhaltungsaufwendungen für Versicherungsschäden in Höhe von T€ 268.

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse für die Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH in Form von einer Bürgschaft gegenüber der Münchener Hypothekenbank eG in Höhe von € 648.000,00.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo aus vergebenen Neubaufträgen für 2023 (siehe Punkt 3.3) für das Projekt Am Hagedorn 17a beträgt T€ 1.212. Die Finanzierung ist in gleicher Höhe mit Fremdmitteln geplant.

Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert.

Zukünftige Bauinstandhaltung, soweit nicht passiviert, wird wie in den Vorjahren mit Eigenmitteln aus den Jahresüberschüssen finanziert.

Beteiligungen

Die Baugenossenschaft hält 100 % der Anteile am Stammkapital von T€ 1.533,9 der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, mit Sitz auf der Weilerstraße 11 in 41540 Dormagen. Deren Eigenkapital betrug zum 30.09.2022 T€ 1.553,9. Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat für 2022 einen Jahresüberschuss von T€ 102 ausgewiesen. Für das aktuelle Geschäftsjahr rechnet die Gesellschaft mit einem positiven Ergebnis. Bezüglich der weiteren Tätigkeitsbereiche geht sie von stabilen, dauerhaften Ergebnisbeiträgen aus, durch welche die Werthaltigkeit des Beteiligungsansatzes gegeben ist.

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	2.674 Mitglieder
Zugang 2022	98 Mitglieder
Abgang 2022	120 Mitglieder
Ende 2022	2.652 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 63.735,15 auf € 6.811.986,93 verringert. Es bestehen per 31. Dezember 2022 rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 158.893,07.

Es besteht gemäß § 19 der Satzung der Baugenossenschaft keine Nachschusspflicht.

Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr hat die Baugenossenschaft Dormagen eG neben den Vorstandsmitgliedern und zwei Prokuristen keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

Organe

a) Mitglieder des Vorstands:

- **Martin Klemmer** Dipl.-Ing. Architekt (FH)
- **Axel Tomahogh-Seeth** Dipl.-Sozialökonom, Dipl.-Volkswirt

b) Mitglieder des Aufsichtsrats:

- **Theodor Baikowski** Techn. Angestellter (i. R.) - *Vorsitzender*
- **Theodor Siebers** Bankvorstand (i. R.) – *Stellvertretender Vorsitzender*
- **Stefan Alef** Techn. Angestellter
- **Ralf Kerp** Lokführer
- **Bernhard Schmitt** Techn. Angestellter (i. R.)
- **Gudrun Weiß-Schmitt** Beamtin (a. D.)
- **Erhan Karaca** Bankkaufmann

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands oder Mitgliedern des Aufsichtsrats, die der Genossenschaft zustehen.

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2022 kamen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen zustande.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Vor allem sind keine gravierenden Risiken erkennbar, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können.

Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, im Rahmen einer Vorwegzuweisung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.517.314,55 einen Betrag von € 170.000,00 gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie den Anhang in vorliegender Form zu beschließen.

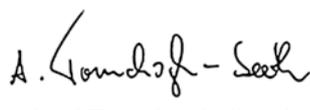
Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von € 1.412.803,88 vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2022	€ 274.886,15
Vortrag auf neue Rechnung	€ 1.137.917,73
Bilanzgewinn	€ 1.412.803,88

Dormagen, den 31.03.2023

Der Vorstand


Martin Klemmer


Axel Tomahogh-Seeth

4 ANLAGENGITTER 2022

ANLAGE 1 ZUM ANHANG

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	166.260.663,52	755.617,36	0,00	2.466.642,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.317.263,89	30.618,82	0,00	4.199.419,72
3. Grundstücke ohne Bauten	627.003,19	0,00	0,00	-19.769,99
4. Technische Anlagen und Maschinen	86.317,33	0,00	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.698,59	5.785,00	20.035,71	0,00
6. Anlagen im Bau	2.873.866,21	6.382.086,59	0,00	-6.540.504,31
7. Bauvorbereitungskosten	418.932,77	807.847,62	0,00	-105.787,44
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.870.685,39	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.280,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	178.646.710,89	7.981.955,39	20.035,71	0,00

31.12.2022	Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2022	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
169.482.922,90	49.497.926,98	2.822.637,95	0,00	52.320.564,93	117.162.357,97	116.762.736,54
10.547.302,43	1.195.555,94	152.743,55	0,00	1.348.299,49	9.199.002,94	5.121.707,95
607.233,20	0,00	0,00	0,00	0,00	607.233,20	627.003,19
86.317,33	80.717,33	1.824,00	0,00	82.541,33	3.776,00	5.600,00
176.447,88	152.961,59	10.323,00	20.035,71	143.248,88	33.199,00	37.737,00
2.715.448,49	0,00	0,00	0,00	0,00	2.715.448,49	2.873.866,21
1.120.992,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.120.992,95	418.932,77
1.870.685,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1.870.685,39	1.870.685,39
1.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.280,00	1.280,00
186.608.630,57	50.927.161,84	2.987.528,50	20.035,71	53.894.654,63	132.713.975,94	127.719.549,05

5 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022

ANLAGE 2 ZUM ANHANG

VERBINDLICHKEITEN IN €	insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.409.556,90	11.802.665,49
Vorjahr	(87.373.761,14)	(3.634.387,67)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.503.201,68	102.111,74
Vorjahr	(1.558.316,69)	(64.644,40)
Erhaltene Anzahlungen	4.622.412,15	4.622.412,15
Vorjahr	(4.760.178,28)	(4.760.178,28)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	335.437,96	335.437,96
Vorjahr	(306.088,02)	(306.088,02)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.520.650,04	3.520.650,04
Vorjahr	(2.010.871,43)	(2.010.871,43)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	528.053,16	528.053,16
Vorjahr	(572.588,24)	(572.588,24)
Sonstige Verbindlichkeiten	48.619,79	48.619,79
Vorjahr	(145.689,40)	(145.689,40)
Verbindlichkeiten gesamt:	105.967.931,68	20.959.950,33
Vorjahr	(96.727.493,20)	(11.494.447,44)

Restlaufzeiten			davon gesichert durch	
über 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon über 5 Jahre	Grundpfandrechte	Bürgschaft
83.606.891,41	26.631.694,96	56.975.196,45	95.409.556,90	0,00
(83.739.373,47)	(23.914.750,55)	(59.824.622,92)	(87.373.761,14)	(0,00)
1.401.089,94	384.525,54	1.016.564,40	1.503.201,68	0,00
(1.493.672,29)	(243.136,41)	(1.250.535,88)	(1.558.316,69)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
85.007.981,35	27.016.220,50	57.991.760,85	96.912.758,58	0,00
(85.233.045,76)	(24.157.886,96)	(61.075.158,80)	(88.932.077,83)	(0,00)

6 VERÄNDERUNG DER JAHRESABSCHLUSSZAHLEN

	Einheit	2022	2021	Veränderung	%
Mitgliederbestand	Anz.	2.652	2.674	-22	-0,82
Geschäftsanteile	Anz.	43.568	43.181	387	0,90
Geschäftsguthaben	T€	6.812	6.876	-64	-0,93
Bilanzsumme	T€	147.240	137.096	10.144	7,40
+ kumulierte Abschreibungen	T€	53.895	50.927	2.968	5,83
= Bruttovermögen	T€	201.135	188.023	13.112	6,97
Sachanlagevermögen	T€	130.842	125.848	4.994	3,97
Anlagenintensität	%	88,86	91,80	-2,93	-3,19
Anlagenabnutzungsgrad	%	29,17	28,81	0,08	0,28
Investitionen in Sachanlagen	T€	7.982	7.549	433	5,74
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.988	3.021	-33	-1,09
Langfristiges Eigenkapital	T€	39.092	38.986	106	0,27
Langfristiges Eigenkapital	%	26,55	28,44	-1,89	-6,65
Langfristiges und mittel- fristiges Fremdkapital (Darl.)	T€	96.757	88.834	7.923	8,92
zur Bilanzsumme (FK-Quote)	%	65,71	64,80	0,91	1,40
Jahresüberschuss	T€	1.517	608	909	149,51
Cashflow (JÜ + Abschreibung)	T€	4.505	3.629	876	24,14
./. Tilgung (planmäßige)	T€	3.515	3.500	15	0,43
./. Ausschüttung (Bilanzgewinn)	T€	1.412	329	1.083	329,18
= Cashflow (netto)	T€	-422	-200	-222	111,00
Umsatzerlöse	T€	17.098	16.878	220	1,30
davon aus Umlagen	T€	4.470	4.259	211	4,95
Personalaufwand	T€	165	162	3	1,85

	Einheit	2022	2021	Veränderung	%
Bestandszahlen					
Wohneinheiten	Anz.	2.248	2.248	-	-
Gewerbereinheiten	Anz.	12	12	-	-
Garagen	Anz.	546	546	-	-
Tiefgaragenstellplätze	Anz.	602	445	157	35,28
Außenstellplätze	Anz.	580	515	65	12,62
Verwaltungseinheiten (gew. Mittelwert)	Anz.	2.836	2.762	74	2,68
Wohn-/Nutzfläche	m ²	158.579	155.514	3.065	1,97
Betriebsergebnis	T€	1.896	1.273	623	48,94
davon aus der Haus- bewirtschaftung	T€	3.104	2.393	711	29,71
Netto-Kaltmiete (Sollmiete)	T€	13.342	12.943	399	3,08
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	T€	4.546	4.693	-147	-3,12
Betriebskosten/Sollmieten	%	34,07	36,26	-2,19	-6,04
Instandhaltungskosten	T€	3.413	3.668	-255	-6,95
Instandhaltungskosten/Sollmieten	%	25,58	28,34	-2,76	-9,74
Instandhaltungskosten/Wohnfläche	€/m ²	21,52	23,59	-2,07	-8,76
Abschreibungen (Hausbewirtschaftung)	T€	2.988	2.672	316	11,83
Abschreibungen/Sollmieten	%	22,39	20,64	1,75	8,48
Kapitalkosten	T€	1.838	1.843	-6	-0,31
Kapitalkosten/Sollmieten	%	13,77	14,24	-0,47	-3,30
Abschreibungen (Mietforderungen)	T€	128	120	8	6,67
Abschreibungen/Sollmieten	%	0,96	0,93	0,03	3,23
Erlösschmälerungen (Leerstand + Mietminderung)	T€	669	287	382	133,10
Erlösschmälerungen/Sollmieten	%	5,01	2,22	2,79	125,68
Erlösschmälerungen (Umlagen)	T€	61	48	13	27,08
Erlösschmälerungen/Umlagenerlöse	%	1,36	1,13	0,23	20,35

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

SITZUNGEN – Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

■ Gemeinsame Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes	4 x
■ Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand	2 x
■ Sitzungen des Hauptausschusses	4 x
■ Konstituierende Sitzung	1 x
■ Klausurtagung des Aufsichtsrates und des Vorstandes	1 x

Der Schwerpunkt der Klausurtagung in Wien war die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie lebenswerter Quartiere. Es wurde deutlich, dass die Grundlagen zur Umsetzung dieser Themen in Wien anders sind, als in Dormagen. Dennoch ergaben sich große Überschneidungen z. B. bei den Themen Partizipation und Vernetzung der Mieter:innen, innovative Energie- und Mobilitätskonzepte und neue Wohnformen.

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Das Kontrollgremium hat sich vom Vorstand regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft, ferner über die jeweils aktuellen Bauten- und Planungsbestände, die wirtschaftliche Lage sowie über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat sowie die von ihm gebildeten Fachausschüsse haben sich mit allen wesentlichen Fragen der Genossenschaft befasst.

Nach gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand wurden alle Grundstücksangelegenheiten und das Bauprogramm beschlossen. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen waren Bestandteil des gemeinsam verabschiedeten Wirtschaftsplanes für das Jahr 2022.

Der Jahresabschluss 2021 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2021 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft. Die Wirtschaftsprüfer bestätigten Vorstand und Aufsichtsrat ordnungsgemäße Pflichterfüllung entsprechend Gesetz und Satzung sowie dem Vorstand darüber hinaus die Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird als gesichert und geordnet festgestellt. In seiner Sitzung am 29.09.2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Prüfungsergebnis des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, und nahm den Prüfungsbericht nach Erörterung durch die Verbandsprüfer zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Prüfungsbericht zuzustimmen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss 2022 inklusive des Anhangs auf der Basis der Feststellungen des Prüfungsausschusses in der Sitzung am 27.04.2023 beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt. Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- den Jahresabschluss 2022 zu genehmigen,
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen,
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2022 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dormagen, den 27.04.2023



Theodor Baikowski

Vorsitzender des Aufsichtsrates

VERTRETER DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN EG

In der Vergangenheit wurde an dieser Stelle eine Liste der Vertreter/-innen veröffentlicht. Zukünftig kommen wir dem Wunsch einiger Vertreter/-innen nach, ihre persönlichen Daten an dieser Stelle nicht zu veröffentlichen.

Unsere Mitglieder haben selbstverständlich nach wie vor die Möglichkeit, eine Liste der Vertreter/-innen in unserer Geschäftsstelle einzusehen.

Die Vertreter/-innen sind seit dem Ende der Vertreterversammlung 2022 im Amt. Zum Stichtag 31. März 2023 setzt sich die Vertreterversammlung aus 67 Vertretern/-innen zusammen.

Vorteile der Vertreterversammlung

- Intensivere Kommunikation und engere Zusammenarbeit
- Leichtere Versammlungsorganisation und -durchführung
- Häufig großes Engagement und Sachverstand der gewählten Mitglieder
- Stärkung der Basisdemokratie
- Repräsentative Zusammensetzung und Widerspiegelung der Vielfalt

Die ordentliche Vertreterversammlung findet jährlich im Mai statt. In die Zuständigkeit der Vertreterversammlung fallen insbesondere Änderungen der Satzung, die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats.

IMPRESSUM

Herausgeberin und für den Inhalt verantwortlich

Baugenossenschaft Dormagen eG · Weilerstraße 11 · 41540 Dormagen

Telefon: 02133 25 09-0

Fax: 02133 25 09-25

info@bgd-wohnen.de

www.bgd-wohnen.de

Vertretungsberechtigt:

Martin Klemmer, Axel Tomahogh-Seeth

Aufsichtsratsvorsitzender:

Theodor Baikowski

Konzeption

Martin Klemmer

Axel Tomahogh-Seeth

Carolin Hünsele

Satz

stolp+friends

Marketinggesellschaft mbH

www.stolpundfriends.de

Alle Rechte sind der Herausgeberin vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigung nur mit vorheriger Genehmigung der Baugenossenschaft Dormagen eG.

