



**JAHRESABSCHLUSSBERICHT 2019  
DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN eG**

## ÜBERBLICK

	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme T€	128.846	121.179	120.377	122.123	131.160
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€	15.500	15.363	14.823	14.923	14.842
Investition Sachanlagen T€	9.693	3.264	2.748	2.623	5.872
Instandhaltungsleistungen inklusive Modernisierung T€	4.095	3.486	2.742	3.089	2.479
Geschäftsguthaben T€	6.298	5.490	4.981	4.329	3.317
Rücklagen T€	31.360	31.120	30.880	30.716	31.006
Bilanzgewinn T€	238	278	190	144	111
Zahl der Wohnungen	2.164	2.164	2.166	2.225	2.391
Zahl der sonstigen Objekte	1.001	1.000	998	1.002	1.019
Mitgliederzahl	2.626	2.578	2.540	2.422	2.564

# INHALT

## LAGEBERICHT

<b>1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT</b>	<b>6</b>
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	7
<b>2 WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	<b>8</b>
2.1 Gesamtwirtschaft und Baubranche	8
2.1.1 Die Lage der Weltwirtschaft	8
2.1.2 Die Lage in der Europäischen Union	8
2.1.3 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland	9
2.1.4 Arbeitsmarkt	10
2.1.5 Kapitalmarkt	10
2.1.6 Baubranche	10
2.2 Geschäftsverlauf	12
2.2.1 Kennzahlen	12
2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand	12
2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe	13
2.2.4 Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse	15
2.2.5 Mietdauer	15
2.2.6 Bestandsentwicklung	16
2.2.7 Neubau	17
2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes	17
2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung	17
2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management	17
2.2.11 Wesentliche Investitionen	17
2.3 Lage der Genossenschaft	18
2.3.1 Vermögenslage	18
2.3.2 Finanzlage	20
2.3.3 Ertragslage	21
2.4 Beurteilung der Lage	22
<b>3 PROGNOSEBERICHT</b>	<b>23</b>
3.1 Gesamtwirtschaft und Branche	23
3.1.1 Prognose zur Weltwirtschaft	23
3.1.2 Prognose zur Europäischen Union	23
3.1.3 Prognose zur Wirtschaft in Deutschland	24
3.1.4 Prognose zur Baubranche	25
3.2 Einschätzung des Vorstandes und Wirtschaftsplan	26
3.3 Projekte 2020: Quartiersentwicklung, Neubau, Großmodernisierung	26

<b>4 RISIKOBERICHT</b>	<b>30</b>
4.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken	30
4.1.1 Risiken in der Weltwirtschaft	30
4.1.2 Risiken innerhalb der Europäischen Union	30
4.1.3 Risiken für Deutschland	30
4.2 Risikomanagementsystem	30
4.3 Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen	31
4.4 Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung	32
<b>5 CHANCENBERICHT</b>	<b>32</b>
5.1 Chancen	32
5.2 Beurteilung der Chancen	32
 <b>JAHRESABSCHLUSS</b>	
<b>1 Bilanz zum 31. Dezember 2019</b>	<b>34</b>
<b>2 Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>36</b>
<b>3 Anhang für das Geschäftsjahr 2019</b>	<b>37</b>
A. Allgemeine Angaben	37
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
I. Bilanz	39
II. Gewinn- und Verlustrechnung	40
D. Sonstige Angaben	41
<b>4 Anlagengitter 2019</b>	<b>44</b>
<b>5 Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019</b>	<b>46</b>
<b>6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen</b>	<b>48</b>
 <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019</b>	
<b>Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019</b>	<b>51</b>
<b>Vertreter der Baugenossenschaft Dormagen EG</b>	<b>53</b>
<b>Impressum</b>	<b>54</b>

# LAGEBERICHT

## 1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Dormagen eG zählt zu den wichtigsten Akteuren der Dormagener Stadtentwicklung. Mit 2.164 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
- 2.164 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

#### **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)

### 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 Allein-stehende

### 1.2.3 Quartiersentwicklung

- Aufwertung des Stadtbildes durch ansprechende Architektur, Neuordnung und Belebung 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)
- Quartier-Café, professionelle und kostenlose Konfliktberatung sowie Integrationskurse durch den Internationalen Bund, Quartierssprecher
- Stabilisierung multiethnischer Quartiere (Handlungsfelder: Belegungspolitik, Mieterkommunikation, integrationsbezogene Maßnahmen)
- Quartiers- und Sozialmanagement durch Präsenz von Wohnungsverwaltern, von Außendienstmitarbeitern und durch Mieterfeste
- 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.
  - AdW 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.
  - Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
  - Arbeiterwohlfahrt OV Dormagen
  - Wohnen in Genossenschaften e. V.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFT UND BAUBRANCHE

#### 2.1.1 Die Lage der Weltwirtschaft<sup>1</sup>

- Das weltwirtschaftliche Umfeld trübte sich seit 2018 deutlich ein. Gebremst durch Handelskonflikte und politische Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 nur wenig schwungvoll.
- Das weltweite Bruttoinlandsprodukt expandierte nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %. Vor allem die fortgeschrittenen Volkswirtschaften wiesen in der Summe ein niedriges Wachstum auf (1,8 %). Aber auch die wirtschaftliche Dynamik der Schwellenländer kühlte sich spürbar ab.

#### 2.1.2 Die Lage in der Europäischen Union<sup>2</sup>

- Im Euroraum setzte sich die flächendeckende Erholung fort, die 2018 begann. Allerdings ging auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern deutlich zurück – mit Ausnahme von Litauen (+3,8 %). Folglich wird sich der wirtschaftliche Aufholprozess des Euroraums, der nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 einsetzte, nochmals verlängern. Vor allem der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien wird sich verlangsamen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,6 % im Jahr 2019

<sup>1</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

<sup>2</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer; nur Italien schnitt mit 0,1 % noch schlechter ab. Für das Jahr 2020 erwarten die Wirtschaftsinstitute wenig Impulse für die Eurozone und mit 1,2 % eine ähnlich niedrige Wachstumsrate wie im Berichtsjahr.

- Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum legte in der ersten Jahreshälfte 2019 nur moderat zu, mit einer Rate von 0,4 % im ersten und 0,2 % im zweiten Quartal. Damit setzte sich die eher verhaltene Expansion des Vorjahres fort.
- Die Inflation lag im August bei 1,0 % und damit etwa 0,4 Prozentpunkte niedriger als noch im März. Dies ist hauptsächlich auf den Rückgang der Energiepreise zurückzuführen, während sich die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Nahrungsmittel) seit rund zweieinhalb Jahren kaum bewegt hat und nur knapp über 1 % liegt.
- Im Zuge der konjunkturellen Abkühlung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) im September eine Reihe expansiver Maßnahmen. So wurde der Einlagesatz um 0,1 Prozentpunkte auf –0,5 % gesenkt; der Hauptrefinanzierungssatz sowie der Spitzenrefinanzierungssatz blieben unverändert bei 0 % beziehungsweise 0,25 %.

### 2.1.3 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>3</sup>

- Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Zur Jahresmitte lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. 2018 war das Bruttoinlandsprodukt noch stärker gestiegen, und zwar um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Die deutsche Konjunktur zeigt sich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

- Vor allem der Konsum stützte das Wachstum im Jahr 2019 – und zwar noch stärker als in den Vorjahren: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

In einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen legte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zu. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 % etwas stärker zu.

<sup>3</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

#### 2.1.4 Arbeitsmarkt<sup>4</sup>

- Die deutsche Wirtschaftsleistung erbrachte im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals mehr als 45 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

#### **Die Erwerbsquote erreichte in Deutschland erneut einen Höchststand:<sup>5</sup>**

Erwerbslose 2019:	2.267.000	(= -73.000 gegenüber 2018)
Erwerbslosenquote 2019:	5,0 %	(2018: 5,2 %)
Erwerbstätige 2019:	45.256.000	(= +140.000 gegenüber 2018)

#### 2.1.5 Kapitalmarkt<sup>6</sup>

- Nach der MFI-Zinsstatistik (MFI = monetäre Finanzinstitute) der Kreditbestände blieben zwischen Ende 2018 und Ende 2019 die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich (bis 1 Jahr) konstant. Im langfristigen Bereich (über 1 Jahr) sanken die durchschnittlichen Effektivzinssätze kontinuierlich zum Dezember 2019 auf 1,38 % (Dezember 2018: 1,99 %).
- Bei neu verhandelten Krediten variierten im Berichtsjahr 2019 die Effektivzinssätze zwischen 1,27 % bis 1,42 % (2018: 1,36 % bis 1,49 %) und lagen im Dezember 2019 bei 1,40 % (Dezember 2018: 1,46 %)

#### 2.1.6 Baubranche<sup>7</sup>

- Das Baugewerbe wuchs stark mit einem Plus von 4,0 %. Trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und dem zunehmendem Fachkräftemangel legte die Wachstumsrate so stark zu wie seit fünf Jahren nicht mehr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung und steigerte diese deutlich um 1,4 %. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden €.

4 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

5 Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

6 <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken>

7 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

- Die gesamten Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau zeigte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1 %). Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“ um neue Investitionsprojekte auf den Weg zu bringen.

Im gewerblichen Bau machte sich die konjunkturelle Schwäche der Industrie bemerkbar. Er expandierte nur mit einer Rate von 2,8 %. Impulse kamen hier vor allem vom gewerblichen Tiefbau, der durch den Breitbandausbau sowie durch Investitionsprojekte der Deutschen Bahn befeuert wurde.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden €. Die hohe Nettozuwanderung nach Deutschland stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse vonseiten des Staates, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77 % – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Hier scheint sich ein allmählicher Kapazitätsaufbau auszuwirken. Im Bauhauptgewerbe hat sich der Auslastungsgrad noch stärker auf knapp 76 % verringert, im Ausbaugewerbe liegt er dagegen bei 80 %.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % dennoch auf sehr hohem Niveau.

- Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidend ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, um genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Den Bauunternehmen fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.2.1 Kennzahlen

Im Berichtsjahr sank der Bilanzgewinn auf T€ 238 (Vorjahr: T€ 278); die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 29,23 % (Vorjahr: 30,21 %). 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 01.01.2019 an die Mitglieder ausgeschüttet werden. Die Vertreterversammlung beschloss am 23.05.2019 eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2018 sowie eine Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von T€ 60 und einen Gewinnvortrag von € 19.089,47 aus dem nicht verteilten Gewinn des Vorjahres.

Den Gewinnrücklagen wurden T€ 50 der gesetzlichen Rücklage und T€ 130 den anderen Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres zugeführt, sodass diese zum Bilanzstichtag eine Gesamthöhe von T€ 31.360 ausweisen.

Die gesamten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr lagen bei T€ 260 und damit um T€ 15 niedriger als 2018 mit T€ 275. Diesen Rückgang verdanken wir primär der geringen Leerstandssituation beziehungsweise den allenfalls kurzfristigen Leerstandzeiträumen bis zur Neuvermietung.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen stiegen moderat: Sie summierten sich auf T€ 157 (Vorjahr: T€ 94). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen lagen bei T€ 55 (Vorjahr: T€ 40); davon erstattet wurden T€ 55 (Vorjahr: T€ 31). Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr beliefen sich auf T€ 15.501 (Vorjahr: T€ 15.366).

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 399; der Cashflow belief sich auf T€ 2.489 – 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 2019 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von T€ 792, Umsatzerlöse von T€ 15.278 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 3.528.

Resultierend aus vorliegenden Gefährdungsbeurteilungen wurden für notwendige Aufzugs-erneuerungen zusätzlich außerplanmäßige Investitionen im Geschäftsjahr 2019 beschlossen, welche sich entgegen dem geplanten Jahresüberschuss nochmals ergebnismindernd auswirkten.

### 2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand

Die Erträge aus Sollmieten stiegen auf T€ 11.661 (Vorjahr: T€ 11.503). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete (Nettokaltmiete) – bezogen auf den gesamten Bestand – belief sich per 31.12.2019 auf 6,31 €/m<sup>2</sup>.

Dormagen	2.058 WE	6,28 €/m <sup>2</sup>
Neuss	106 WE	6,78 €/m <sup>2</sup>

Am Stammsitz Dormagen lag und liegt unsere Durchschnittsmiete weiterhin deutlich unter dem Niveau des derzeit gültigen Mietspiegels vom 01.01.2019 (Mittelwert für Wohnungen der Baujahre 1949 bis 2015 in mittlerer Lage: 7,74 €/m<sup>2</sup>).

### 2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe

Die Erlösschmälerungen inklusive Eigennutzung bezogen auf die Sollmieten betragen im Berichtsjahr T€ 192 (Vorjahr: T€ 147). Die weiterhin eher geringen Erlösschmälerungen resultierten primär aus fluktuationsbedingten Leerständen zwischen Kündigung und Neuvermietung des Wohnungsbestandes.

#### Leerstand

Am 31.12.2019 standen insgesamt 22 Wohnungen leer, von denen 16 Wohnungen zu diesem Stichtag bereits wieder vermietet waren. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1 % zum Bilanzstichtag. Weitere 32 Wohnungen befanden sich im Kündigungsvorlauf, zwei Wohnungen davon waren am 31.12.2019 bereits wieder vermietet. Letztlich standen damit per 31.12.2019 aktiv 36 Wohnungen zur Vermarktung.

Unsere Leerstände bauen wir weiterhin zügig ab. Dies ist mitunter ein Ergebnis unserer fortlaufenden Sanierungen und Modernisierungen. Dadurch bieten wir unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum. In der Regel statten wir die Wohnungen mit einem hochwertigen Design-Plankenboden in Holz-Optik aus. Soweit erforderlich, bringen wir Elektroinstallationen und Sanitäranlagen auf den neuesten Stand. Durch die weiteren Großmodernisierungen unserer Liegenschaften erhalten unsere Mitglieder ein attraktives Zuhause.

Neue oder frei werdende Wohnungen bieten wir bevorzugt unseren Mitgliedern an. Anschließend gehen die Wohnungen zeitnah in die Vermarktung.

#### Ablehnungen

Ablehnungsgründe	2019	2018	2017	2016	2015
Lage im Haus/Objektausstattung	21	8	23	33	14
Wohnumfeld	14	8	23	32	16
Aufteilung der Räume/Grundriss	62	35	79	78	30
Wohnungsausstattung	13	16	18	34	33
Miete und Nebenkosten zu hoch	5	10	16	34	28
Sonstiges (Schufa, WBS, andere WE gemietet)	36	16	39	54	24
<b>Gesamt</b>	<b>151</b>	<b>93</b>	<b>198</b>	<b>265</b>	<b>145</b>

Bis zum 31.12.2019 lehnten 151 Menschen die ihnen angebotenen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ab (31.12.2018: 93 Ablehnungen). Der mit Abstand am Häufigsten genannte Grund für die Ablehnung einer Wohnung war mit 62 Angaben die „Aufteilung der Räume/Grundriss“.

Diese beziehen sich größtenteils auf Liegenschaften in Dormagen-Horrem, insbesondere auf Gebäude in der Buchenstraße und dem Kastanienweg.

Eine Vielzahl der Ablehnungen ist beispielsweise begründet durch den Baustil der Häuser (Hochhaus), Autobahnlärm oder dem Schnitt der Wohnung (Küche beziehungsweise Bad zu klein oder zu alt).

Wir analysieren fortlaufend die genannten Ablehnungsgründe. Diese Analyse führt dazu, dass wir die betroffenen Wohnungen in ihren Grundrissen überdenken, bei Bedarf ändern und Alternativen schaffen – soweit bautechnisch möglich. Der Schwerpunkt liegt auf der Erweiterung der Küchen.

## Kündigungen und Neuvermietungen

Kündigungsgründe	2019	2018	2017	2016	2015
Wohnung ist zu klein	12	10	38	19	24
Wohnung ist zu groß	1	5	6	2	7
Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen	17	9	19	11	19
Mietpreis ist zu hoch	2	2	1	4	3
Grundriss entspricht nicht den Bedürfnissen	0	0	0	0	0
Anzahl der Zimmer entspricht nicht den Bedürfnissen	0	0	1	0	3
Wohnungsausstattung entspricht nicht den Bedürfnissen	0	1	0	2	0
Sterbefälle ohne Weitergabe der Wohnung an Hinterbliebene	12	18	13	12	20
Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung	11	16	16	19	26
Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim	17	11	14	14	14
Die Wohnung ist nicht altersgerecht/barrierefrei	0	2	4	9	14
Auflösung eines Haushaltes durch Zusammenlegung	9	17	16	17	15
Kündigung durch die Genossenschaft	14	8	5	10	13
Wohnumfeld	1	3	–	–	–
Sonstiges	58	47	28	26	48
Zwischensumme	154	149	161	145	206
Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	35	14	15	7	22
<b>Gesamt</b>	<b>189</b>	<b>163</b>	<b>176</b>	<b>152</b>	<b>228</b>

Die Wohnungskündigungen beliefen sich zum 31.12.2019 auf insgesamt 189 (Vorjahr: 163), erhöhten sich also zum Vorjahr.

Allerdings erfolgten davon 35 Kündigungen aufgrund von „Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft“. Diese Tendenz ist ausgeprägter als in den Vorjahren. Fazit: Unsere Mitglieder nehmen Umzugsangebote aufgrund persönlicher Veränderungen gerne an – mit dem Ergebnis, dass sie langfristig bei unserer Baugenossenschaft bleiben.

Der bereinigte Wert der Kündigungen (ohne Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft) belief sich im Jahr 2019 auf 154 (Vorjahr: 149). Folglich handelt es sich nur um einen moderaten Anstieg „echter“ Kündigungen – also Kündigungen von Mitgliedern, die unseren genossenschaftlichen Wohnungsbestand verlassen haben. Die Zahlen spiegeln die große Zufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder wider – auch dank unserem guten Mix an attraktiven Wohnungsangeboten.

Der mit Abstand am meisten genannte Grund war „Sonstiges“. Weitere oft gemachte Angaben waren „Umzug in ein Alters- und Pflegeheim“ sowie „berufliche Gründe“.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 8,73 % (Vorjahr: 7,53 %); eine Fluktuationsrate unter 10 % gilt als gute Quote. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 182 Neuvermietungen.

### Zielgruppe „junge Menschen“

Von 2010 bis 2019 vermieteten wir insgesamt 109 Wohneinheiten an Auszubildende, Studierende oder Schüler/innen; 63 davon wohnten zum 31.12.2019 noch bei uns. Größtenteils erhalten die jungen Leute Umzugsprämien im Wert von € 500,00, die auf ihre Genossenschaftsanteile angerechnet werden.

#### 2.2.4 Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse

Zum 31.12.2019 hatte unsere Baugenossenschaft 2.626 Mitglieder (Vorjahr: 2.578 Mitglieder). Im Jahr 2019 haben wir 203 neue Mitglieder aufgenommen, 155 schieden aus. Die Genossenschaftsmitglieder hielten insgesamt 40.267 Genossenschaftsanteile.

Es wurden 7.318 Anteile neu gezeichnet, abgegangen waren 2.249. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um circa 14 % auf T€ 6.443 erhöht (Vorjahr: T€ 5.632); davon waren per 31.12.2019 T€ 145 noch nicht eingezahlt.

Die Tabelle zeigt die Altersstruktur unserer Genossenschaftsmitglieder. Den größten Anteil stellt die Gruppe der 51- bis 60-Jährigen mit 562 Mitgliedern, gefolgt von den 41- bis 50-Jährigen mit 509 Mitgliedern und den 31- bis 40-Jährigen mit 492 Mitgliedern.

Alter	Mitglieder	in %
0 – 20	15	< 1
21 – 30	261	10
31 – 40	492	19
41 – 50	509	19
51 – 60	562	21
61 – 70	400	15
71 – 80	213	8
81 – 91	143	5
91 – 100	18	< 1
Sonstige	13	< 1
<b>Gesamt</b>	<b>2.626</b>	<b>100</b>

#### 2.2.5 Mietdauer

Durchschnittlich 13,42 Jahre wohnen unsere Mitglieder in ihrer Genossenschaftswohnung. Dabei sind 29,5 % aller Mitglieder erst seit weniger als fünf Jahren im Besitz eines Dauernutzungsvertrages. Danach folgen mit 26,1 % diejenigen, die zwischen fünf und zehn Jahren bei uns leben. Die drittstärkste Gruppe mit über 22,7 % wohnt bereits zwischen elf und 20 Jahren bei uns.

Mietzeit	Anzahl DNV*
< 5 Jahre	631
5 – 10 Jahre	560
11 – 20 Jahre	486
21 – 30 Jahre	219
31 – 40 Jahre	87
41 – 50 Jahre	159
<b>Gesamt</b>	<b>2.142</b>

\* 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 2019 bei rund 19 % (408 Wohnungen).

#### **Am 31.12.2019 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft:**

- 2.164 Wohneinheiten
- 7 gewerbliche Einheiten (zus. 4 fremd angemietete)
- 545 Garagen
- 445 Tiefgaragenstellplätze
- 393 Stellplätze

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 149.927 m<sup>2</sup> und setzen sich zusammen aus: 148.428 m<sup>2</sup> Wohnfläche der 2.164 Wohnungen und 1.499 m<sup>2</sup> Nutzfläche der sieben gewerblichen Einheiten.

Die Baugenossenschaft verfügte am Bilanzstichtag flächenmäßig über einen Grundbesitz von insgesamt 300.354 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 8.189 m<sup>2</sup> auf unbebaute Grundstücke: Davon sind 5.941 m<sup>2</sup> als Bauland ausgewiesen, die anderen 2.248 m<sup>2</sup> entfallen auf Park-, Wege- und Restflächen zwischen bebauten Wohnanlagen. Eine Grundstücksfläche von 11.058 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit in der Bebauung.

#### **Aus Wohnungseigentumsverhältnissen hält die Genossenschaft folgende Miteigentumsanteile (MEA):**

- 68.626,64/100.000 MEA am 2.813 m<sup>2</sup> großen Grundstück Buchenstraße 5–7, Dormagen
- 581/10.000 MEA am 1.588 m<sup>2</sup> großen Grundstück Krefelder Straße 17, Dormagen
- 5.577,21/10.000 MEA an einer Fläche von 1.866 m<sup>2</sup> des Grundstücks August-Macke-Straße 73–77, Neuss-Rosellen
- 1.296/10.000 MEA am 814 m<sup>2</sup> großen Grundstück Vom-Stein-Straße 48, Dormagen

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

### 2.2.7 Neubau

Für unser Neubauprojekt „Höfe am alten Wochenmarkt“ erhielten wir am 28.11.2018 die Erteilung der Baugenehmigung für die ersten zwei von drei Bauabschnitten im Bereich Friedrich-Ebert-Straße, Helbüchelstraße und Ueberstraße. Im Jahr 2019 schritt der Bau zügig voran. Die Fertigstellung der Stadthäuser beziehungsweise Mehrfamilienhäuser erfolgt schrittweise im ersten bis ins dritte Quartal des Jahres 2020. Dank unserer zügigen Vermarktung erzielten wir vor Redaktionsschluss dieses Berichtes nahezu eine Vollvermietung der Einheiten.

Der dritte Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme umfasst die Objekte an der Helbüchelstraße ab Ecke Langemarkstraße stadteinwärts, bei denen wir im Dezember 2019 mit den ersten Baumaßnahmen begonnen haben, die nicht baugenehmigungspflichtig sind. (Details siehe Kapitel 3.3).

### 2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes

Unsere Großmodernisierungen führten wir auch im Jahr 2019 fort. Im Berichtsjahr stellten wir 36 energieeffiziente und komfortable Wohnungen fertig: jeweils 18 Wohnungen der Häuser Heinrich-Meising-Straße 9, 11, 13 und Heinrich-Meising-Straße 15, 17, 19. Sie erhielten barrierefreie Bäder, eine energiesparende Haustechnik sowie eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Barrieren an Hauseingängen wurden abgebaut. Alle Gebäude erhielten gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) gedämmte Außenwände, Dachböden und Kellerdecken sowie neue Fenster. Die bestehenden Loggien-Balkone wurden durch Vorsatzbalkone vergrößert. Alle Erdgeschosswohnungen erhielten einen Mietergarten. Die Bereiche vor den Hauseingängen wurden mit Sitzgelegenheiten und Bänken ausgestattet und laden zum Verweilen der Hausnachbarschaft ein.

### 2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung

Im Jahr 2019 legten wir bei der Bewirtschaftung unseres Bestandes den Schwerpunkt erneut auf Modernisierungen von Bestandsbauten im Dormagener Stadtteil Horrem.

Um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, investierten wir im Geschäftsjahr 2019 für Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung/Modernisierung T€ 4.095.

Für die laufende Instandhaltung wendeten wir T€ 1.353 auf. Davon wurden von Versicherungen T€ 194 erstattet und T€ 102 als Schadenersatzforderungen an Mieter beziehungsweise gegenüber Dritten weiterbelastet. Des Weiteren entfielen auf Arbeiten im Zuge des Leerstandabbaus T€ 1.323 und T€ 1.419 auf nicht aktivierte Modernisierungsleistungen.

186 Wohnungen wurden im Zuge von Wohnungswechseln hergerichtet: Davon erhielten 53 Wohnungen eine komplett neue Elektrogrundinstallation, 61 Wohnungen wurden mit neuen Bodenbelägen (Designböden) aufgewertet, 51 Küchen bekamen einen neuen Fliesenspiegel, 39 Bäder wurden teilsaniert (unter anderem Rohrleitungen und Sanitäranlagen) und 16 Bäder komplett barrierearm ausgestattet.

### 2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management

Die Aufwendungen für Betriebskosten inklusive Grundsteuern stiegen auf T€ 4.704 (Vorjahr: T€ 4.406). Der Anstieg der Betriebskosten um 6,8 % erklärt sich im Wesentlichen durch die Erweiterung unseres Serviceangebots: Dieses umfasst die Gebäudereinigung, die Reinigung von Außenflächen und die Bereitstellung des Winterdienstes. Ebenfalls war eine Steigerung der Energiekosten für die Wärmeversorgung sowie für die Stromversorgung zu verzeichnen.

### 2.2.11 Wesentliche Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen 2019 T€ 9.693 (Vorjahr: T€ 3.264).

## 2.3 LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg im Geschäftsjahr 2019 um T€ 7.667 auf T€ 128.846 (Vorjahr: T€ 121.179).

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	113.914	88,4	106.311	87,7	7.603
Finanzanlagen	1.872	1,5	1.872	1,5	0
	<b>115.786</b>	<b>89,9</b>	<b>108.183</b>	<b>89,2</b>	<b>7.603</b>
<b>Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung</b>					
<b>Langfristig</b>					
Bausparguthaben	2.860	2,2	2.378	2,0	482
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.345	3,3	3.999	3,3	346
Flüssige Mittel	5.621	4,4	711	0,6	4.910
Sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	234	0,2	5.908	4,9	-5.674
	<b>10.200</b>	<b>7,9</b>	<b>10.618</b>	<b>8,8</b>	<b>-418</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>128.846</b>	<b>100,0</b>	<b>121.179</b>	<b>100,0</b>	<b>7.667</b>

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 eine Verminderung der sonstigen Vermögensgegenstände sowie ein Anstieg der flüssigen Mittel zu verzeichnen.

Von der Bilanzsumme entfielen zum Bilanzstichtag T€ 118.646 (92,1 %) auf langfristiges Vermögen – hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und aktuelle Anlagen im Bau. Die Investitionen in Sachanlagen summierten sich im Jahr 2019 auf T€ 9.693; ihnen standen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.090 gegenüber. Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf T€ 10.200 beziehungsweise 7,9 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur auf der Passivseite veränderte sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.298	4,9	5.490	4,5	808
Ergebnisrücklagen	31.360	24,3	31.120	25,7	240
	<b>37.658</b>	<b>29,2</b>	<b>36.610</b>	<b>30,2</b>	<b>1.048</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	234	0,2	200	0,2	34
Bilanzgewinn (Dividende)	238	0,2	279	0,2	-41
	<b>472</b>	<b>0,4</b>	<b>479</b>	<b>0,4</b>	<b>-7</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Sonstige Rückstellungen	264	0,2	264	0,2	0
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	81.802	63,5	72.512	59,8	9.290
Sonstige Verbindlichkeiten	3	0,0	3	0,0	0
	<b>82.069</b>	<b>63,7</b>	<b>72.779</b>	<b>60,0</b>	<b>9.290</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Sonstige Rückstellungen	997	0,8	480	0,4	517
Erhaltene Anzahlungen	4.332	3,4	4.309	3,6	23
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern	40	0,0	4.678	3,9	-4.638
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.833	1,4	835	0,7	998
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.073	0,8	724	0,6	349
Übrige Verbindlichkeiten	372	0,3	285	0,2	87
	<b>8.647</b>	<b>6,7</b>	<b>11.311</b>	<b>9,4</b>	<b>-2.664</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>128.846</b>	<b>100,0</b>	<b>121.179</b>	<b>100,0</b>	<b>7.667</b>

Das langfristige Eigenkapital stieg leicht auf T€ 37.658 (Vorjahr: T€ 36.610), die Quote lag bei 29,2 % (Vorjahr: 30,2 %).

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, summierte sich auf T€ 81.802 (Vorjahr: T€ 72.512). Im Verhältnis zum Gesamtkapital ergab sich eine gestiegene Fremdkapitalquote aus Dauerfinanzierungsmitteln von 63,5 % (Vorjahr: 59,8 %). Diese resultierte hauptsächlich aus (Teil-)Valutierungen zur Finanzierung der Neubautätigkeit und der Modernisierungen abzüglich planmäßiger Tilgungen.

An kurzfristigen Finanzierungsmitteln standen der Genossenschaft am 31.12.2019 T€ 8.647 (Vorjahr: T€ 11.311) zur Verfügung, diese hatten einen Anteil von 6,7 % am Gesamtkapital (Vorjahr: 9,3 %).

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 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Überdeckung:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Anlagevermögen	115.786	108.183	7.603
Umlaufvermögen	2.860	2.378	482
	118.646	110.561	8.085
Eigenkapital	37.658	36.610	1.048
Fremdkapital	82.069	72.779	9.290
	119.927	109.389	10.338
Überdeckung/Unterdeckung	1.081	-1.172	2.253
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	5.621	711	4.910
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	4.579	9.907	-5.328
	10.200	10.618	-418
Kurzfristige Verpflichtungen	9.119	11.790	-2.671
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>1.081</b>	<b>-1.172</b>	<b>2.253</b>

Der größte Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen T€ 10.200 kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 2.489 (Vorjahr: T€ 2.780) aus sowie einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2019 von T€ 5.621. 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 2020 eingehalten werden.

### 2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 399 (Vorjahr: T€ 501) und ist in der zusammengefassten Erfolgsrechnung dargestellt:

	2019		2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Vermietung	11.425	70,5	11.293	71,9	132	1,2
Umlagenerlöse inkl. Bestandsveränderungen	4.421	27,3	4.132	26,3	289	7,0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	2	0,0	3	0,0	-1	-33,3
<b>Gesamtleistung</b>	<b>15.848</b>	<b>97,8</b>	<b>15.428</b>	<b>98,2</b>	<b>420</b>	<b>2,7</b>
Sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale Erträge)	365	2,2	287	1,8	78	27,2
<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.213</b>	<b>100,0</b>	<b>15.715</b>	<b>100,0</b>	<b>498</b>	<b>3,2</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.637	53,3	7.728	49,2	909	11,8
Personalaufwand	147	0,9	151	1,0	-4	-2,6
Abschreibungen auf Bauten (planmäßig)	2.090	12,9	2.092	13,3	-2	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne neutrale Aufwendungen, ohne Geldbeschaffungskosten)	2.628	16,2	2.590	16,5	62	2,4
Kapitalkosten	1.572	9,7	1.828	11,6	-256	-14,0
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	372	2,3	366	2,3	6	1,6
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>15.446</b>	<b>95,3</b>	<b>14.755</b>	<b>93,9</b>	<b>715</b>	<b>4,8</b>
<b>Betriebliches Leistungsergebnis</b>	<b>767</b>	<b>4,7</b>	<b>960</b>	<b>6,1</b>	<b>-217</b>	<b>-22,6</b>
Finanzergebnis	-76		-26		-50	
<b>Ergebnis der ordentlichen Rechnung</b>	<b>691</b>		<b>934</b>		<b>-267</b>	
Neutrale Erträge	136		149		-13	
Neutrale Aufwendungen	428		582		-178	
Neutrales Ergebnis	-292		-433		165	
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>399</b>		<b>501</b>		<b>-102</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>399</b>		<b>501</b>		<b>-102</b>	

Die Erträge aus Netto-Kaltmieten (Sollmieten) beliefen sich insgesamt auf T€ 11.661 (Vorjahr: T€ 11.503) und stiegen somit um T€ 158. Die Erlösschmälerungen, die aus Leerständen und Mietminderungen beziehungsweise Mietverzicht resultieren, summierten sich auf T€ 245 (Vorjahr: T€ 221). Sie hielten sich somit auf einem niedrigen Niveau.

Die Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf T€ 4.074. Die erfolgswirksame Bestandsveränderung für die im kommenden Jahr abzurechnenden umlagefähigen Kosten betrug T€ 347.

Für die Instandhaltung der Wohnungsbestände wurden T€ 4.095 (Vorjahr: T€ 3.486) aufgewendet. Die sonstigen betrieblichen Erträge (bereinigt um neutrale Erträge) betrugen T€ 365 (Vorjahr: T€ 287). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um neutrale Aufwendungen) beliefen sich auf T€ 2.652 (Vorjahr: T€ 2.590).

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus folgenden Bereichen: Hausbewirtschaftung T€ 1.938, Mitglieder T€ –200, sonstiger betrieblicher Geschäftsbereich T€ –971, Finanzergebnis T€ –76 und dem neutralen Bereich T€ –292.

## 2.4 BEURTEILUNG DER LAGE

Der Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2019 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.

## 3 PROGNOSEBERICHT

### 3.1 GESAMTWIRTSCHAFT UND BRANCHE

#### 3.1.1 Prognose zur Weltwirtschaft<sup>8</sup>

- Im Jahr 2020 dürfte sich die Weltkonjunktur nach Ansicht der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7 % kaum beleben. Dies entspricht ungefähr dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % (1980–2019).
- Die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) wird sich auf die Weltwirtschaft negativ auswirken, das Ausmaß sowie der Umfang der politischen Hilfsmaßnahmen bleibt abzuwarten.

#### 3.1.2 Prognose zur Europäischen Union<sup>9</sup>

- Der internationale Konflikt zwischen den USA und China inklusive der Unsicherheit über die Einführung weiterer Zölle dämpfen den Außenhandel und beeinträchtigen die Investitionsbereitschaft.
- Auf der anderen Seite sind die Unternehmen in den Dienstleistungssektoren weiterhin vielfach optimistisch. Das Konsumentenvertrauen ist in den meisten Ländern immer noch recht hoch, auch weil die Einkommen nach wie vor deutlich zunehmen.
- Auch der Handelsstreit zwischen den USA und der Europäischen Union (EU) könnte im Herbst 2020 wieder aufflammen. Sollten die USA tatsächlich Importzölle auf Automobile aus der EU einführen, würde dies einen deutlichen negativen Einfluss auf die europäischen Exporte in die USA haben. Vor allem die deutsche Autoindustrie wäre hiervon betroffen.
- Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % eine ähnlich niedrige Wachstumsrate wie im vergangenen Jahr, gefolgt von 1,4 % im Jahr 2021.

Reales Bruttoinlandsprodukt*	2018	2019	2020	2021
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,9 %	+1,2 %	+1,2 %	+1,4 %
Verbraucherpreise	+1,8 %	+1,3 %	+1,3 %	+1,5 %
Arbeitslosenquote	8,2 %	7,6 %	7,3 %	7,1 %

\*Prognosen 2018–2020, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote im Euroraum<sup>10</sup>

- Alles in allem dürfte die Finanzpolitik im Euroraum 2020 leicht expansiv ausgerichtet sein und im Jahr 2021 wohl in etwa neutral sein.

8 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

9 VdW – Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 22. Januar 2020

10 In Anlehnung an: Eurostat; Europäische Kommission, ILO; Berechnungen der Institute; 2019 bis 2021: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

### 3.1.3 Prognose zur Wirtschaft in Deutschland<sup>11</sup>

- Nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute wird im Jahr 2020 die Binnen- nachfrage das Wachstum in Deutschland antreiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Ge- werbes wird im laufenden Jahr weiter zurückgehen, aber nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr.
- Im Jahr 2020 dürfte sich die gespaltene Konjunktorentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen. Diese Entwicklung hat bereits im dritten Quartal 2019 begonnen. Dennoch wird die deutsche Industrie auch 2020 erneut einen negativen Wachstumsbeitrag zum Brutto- inlandsprodukt liefern.

Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1 % etwas stärker steigen als im Vorjahr. Allerdings überzeichnet ein sogenannter Kalendereffekt von 0,4 Prozentpunkten die eher verhaltene konjunkturelle Grunddynamik etwas. Die Auslastung der deutschen Wirtschaft dürfte also auch 2020 unterhalb des Produktionspotenzials liegen.

Beiträge der Verwendungskomponenten*	2016	2017	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+2,2 %	+2,5 %	+1,5 %	+0,6 %	+1,1 %
Private Konsumausgaben	+2,3 %	+1,3 %	+1,3 %	+1,6 %	+1,4 %
Konsumausgaben des Staates	+4,1 %	+2,4 %	+1,4 %	+2,5 %	+2,1 %
Bauinvestitionen	+3,8 %	+0,7 %	+2,5 %	+3,8 %	+2,4 %
Wohnungsbauinvestitionen	+5,0 %	+0,6 %	+3,0 %	+4,0 %	+3,6 %
Exporte	+2,4 %	+4,9 %	+2,1 %	+0,9 %	+2,0 %

\*Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts<sup>12</sup>

- Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszu- gehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen.

11 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

12 Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020

### 3.1.4 Prognose zur Baubranche<sup>13</sup>

- Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.
- Trotz der anhaltenden Preissteigerung bleiben Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft. Laut Prognosen dürften sie um rund 3,6 % steigen. Der Zuwachs bei den gesamten Bauinvestitionen fällt hingegen mit voraussichtlich 2,4 % verhaltener aus.
- Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin erfreulich: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten – und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.
- Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärts gerichtet sein wird. Waren 2019 fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt (Plus zum Vorjahr: 4,1 %), wird für 2020 mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen gerechnet. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. In Deutschland müssten bis 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaus und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: *Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020*

<sup>14</sup> Pestel-Institut (2015): *Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover sowie eigene Fortschreibung*

### 3.2 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 ein.

Für das Jahr 2020 plant die Genossenschaft einerseits weitere Großmodernisierungen in der Dormagener Heinrich-Meising-Straße, andererseits bei der geplanten Maßnahme „Höfe am alten Wochenmarkt“ die Fertigstellung der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße/Helbüchelstraße/Ubierstraße (Bauabschnitt 1 und 2) im ersten bis dritten Quartal des Jahres 2020 sowie die Durchführung der Baumaßnahme an der Helbüchelstraße als 3. Bauabschnitt mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2021. 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.

Laut mittelfristigem Wirtschaftsplan vom 26.03.2020 erwartet der Vorstand für das Jahr 2020 einen Jahresüberschuss von T€ 978,6, Umsatzerlöse von T€ 15.501,3 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 5.620,5.

### 3.3 PROJEKTE 2020: QUARTIERSENTWICKLUNG, NEUBAU, GROSSMODERNISIERUNG

#### **Quartiersentwicklung: Teilquartier Dormagen-Horrem**

Im Dezember 2019 lobte die Baugenossenschaft Dormagen eG in Abstimmung mit der Stadt Dormagen den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb zur Entwicklung des Teilquartiers Dormagen-Horrem aus.

Die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit in die Planungen ist fester Verfahrensbestandteil. Dazu gibt es drei öffentliche Veranstaltungen. Alle Beteiligten können die kreativen Lösungsvorschläge der eingeladenen Planungsbüros diskutieren. Durch den Dialog soll ein möglichst breiter Konsens erreicht werden.

Ziel des Wettbewerbs ist die Anpassung der in die Jahre gekommenen städtebaulichen Strukturen an die veränderten Anforderungen an Wohnqualität und Wohnumfeld. Im Zuge eines teilweisen Rückbaus der Gebäudestrukturen mit starken Sanierungsrückständen soll das Teilquartier eine städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung erfahren. Berücksichtigt werden dabei vor allem auch die funktionellen Anforderungen derzeitiger und zukünftiger Bewohner an den Wohn- und Freiraum sowie an die infrastrukturelle und soziale Versorgung. Bestehende Nachbarschaften zu festigen und dem Wohnungsbestand anzupassen soll letztendlich die weitere Abschottung vom Rest der Stadt vorbeugen.

Der Wettbewerb soll eine flexible Antwort auf Defizite des Quartiers geben. Die Vorschläge für die neue Bebauungsstruktur sollen hier langfristig einen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für alle Alters- und Einkommensschichten ermöglichen. Bestehende Grünstrukturen werden eingebunden, um so den charakteristischen und prägenden Bestand zu erhalten.

### **Neubaumaßnahme: Projekt „Höfe am alten Wochenmarkt“ (Helbüchelstraße / Friedrich-Ebert-Straße)**

Nach nur sieben Monaten Bauzeit feierte die Baugenossenschaft Dormagen eG am Freitag, den 27. September 2019, das traditionelle Richtfest: Der Rohbau der ersten beiden Bauabschnitte der „Höfe am alten Wochenmarkt“ an der Friedrich-Ebert-Straße Nord und Süd steht. Ein störungsfreier Bauablauf und die sehr gute Zusammenarbeit aller Beteiligten trugen in besonderem Maße zum zügigen Baufortschritt bei.

Seit März 2020 sind die neuen 48 Wohnungen sowie zwölf Stadthäuser bezugsfertig und waren bei Redaktionsschluss dieses Berichts komplett vermietet. Die Innenausstattung folgt dem Konzept, den Bewohnern größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Neben einer hohen Energieeffizienz und oberirdischen Stellplätzen bieten die neuen Gebäude durchgängig barrierearmen Wohnkomfort sowie vier rollstuhlgerechte Wohneinheiten. So sind die Zwei- und Dreizimmerwohnungen des Komplexes auf die Bedürfnisse der Zukunft ausgerichtet und zeichnen sich durch großzügige und vielfältige Grundrisse aus.

Für den dritten Bauabschnitt in der Helbüchelstraße mit 23 Wohneinheiten und zwei Wohngruppen erfolgte der Baubeginn noch Ende 2019. Die Fertigstellung ist – ein reibungsloser Bauablauf vorausgesetzt – für das Jahr 2021 geplant.

Mit dem barrierearmen Wohnraum in zentraler Lage sind die „Höfe am alten Wochenmarkt“ ein wichtiger Meilenstein für die zentralen Wohnquartiere der Stadt Dormagen und bieten Raum für alle denkbaren Lebenssituationen: Familien, Alleinstehende oder Senioren. Im dritten Bauabschnitt finden auch pflegebedürftige Menschen ein zeitgemäßes und komfortables Zuhause.

### **Neubaumaßnahme: Am Hagedorn 17a**

Die Baugenossenschaft Dormagen eG und die Stadt Dormagen haben im Rahmen des städtebaulichen Gestaltungsprojektes „Bürgerpark“ an der Weilerstraße eine Bereinigung von Grundstücksflächen vereinbart. Ein Tausch von Teilflächen erfolgt unter dem Gesichtspunkt zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen. In diesem Verfahren wird der Baugenossenschaft unter anderem eine angrenzende Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude „Am Hagedorn 17“ und dem Bürgerpark zugeschrieben – verbunden mit der Verpflichtung, dort zu bauen.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von circa 884 m<sup>2</sup> – mit der Adresse „Am Hagedorn 17a“. Über die Bauvoranfrage entschied die Stadt Dormagen bereits positiv. Nach erfolgter Abwicklung des Grundstückflächentauschs und dem Vorliegen der Baugenehmigung streben wir eine Fertigstellung des Gebäudes für das Jahr 2022 an.

### **Großmodernisierung: Heinrich-Meising-Straße 1–7**

Auch 2020 verfolgen wir unser erfolgreiches Konzept der Großmodernisierung. An der Heinrich-Meising-Straße 1, 1a und der Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7 modernisieren wir 20 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (1.546 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und investieren rund 1,2 Mio. € in die dortigen Gebäude.

Den Mietparteien in dem Neubauprojekt „Höfe am alten Wochenmarkt“ und den genannten Großmodernisierungsvorhaben wird – in Kooperation mit dem Dormagener Energieversorger EVD – ein einheitliches Mieterstrommodell angeboten, um die Nebenkosten zu senken.

**Unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:**

<b>Neubauprojekte 2010–2019</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Lage</b>	<b>Whg.</b>	<b>Gew.</b>	<b>rd. T€*</b>
2013	Dormagen – Schulstraße 49 <sup>1</sup>	27		4.382
2013	Rösrath – Forsbacher Hof <sup>2,**</sup>	19		4.378
2014	Dormagen – Weilerstraße 11		1	5.530
2015	Dormagen – Weilerstraße 5, 7, 9	39		9.494
<b>Summe</b>		<b>85</b>	<b>1</b>	<b>23.784</b>

<b>Modernisierungen 2010–2019</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Lage</b>	<b>Whg.</b>	<b>Gew.</b>	<b>rd. T€*</b>
2012	Dormagen – Ulmenallee 2, 4	30		1.521
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, 17, 19	18		1.547
<b>Summe</b>		<b>216</b>		<b>19.943</b>
<b>Gesamtinvestition 2010–2019</b>		<b>301</b>	<b>1</b>	<b>43.727</b>

**Planung 2020 – 2022: Neubau**

<b>Jahr</b>	<b>Lage</b>	<b>Whg.</b>	<b>Gew.</b>	<b>rd. T€*</b>
2019	Dormagen – Friedrich-Ebert-Straße (Süd)	37		9.489
2020	Dormagen – Friedrich-Ebert-Straße (Nord)	23		6.383
2021	Dormagen – Helbüchelstraße	23	2	9.728
2022	Dormagen – Am Hagedorn 17a	12		2.940
<b>Summe</b>		<b>95</b>	<b>2</b>	<b>28.540</b>

**Planung 2020 – 2022: Großmodernisierung**

<b>Jahr</b>	<b>Lage</b>	<b>Whg.</b>	<b>Gew.</b>	<b>rd. T€*</b>
2020	Dormagen – Heinrich-Meising-Straße 1, 1a	2	2	660
2020	Dormagen – Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7	18		1.650
2021	Dormagen – Salentinstraße 7, 9, 11	18		1.815
2021	Dormagen – Gneisenaustraße 47	2		422
2022	Dormagen – Gneisenaustraße 49	4		422
2022	Dormagen – An der Langenfuhr 1, 1a	8		843
2022	Dormagen – Am Hagedorn 2, 4	12		1.265
2023	Dormagen – Goethestraße 2, 4, 6	18		1.815
2024	Dormagen – Am Hagedorn 20, 22, 24	18		1.980
2025	Dormagen – Kastanienweg 13, 15, 17	24		2.640
2026	Dormagen – Eichenweg 2, 4, 6	18		1.980
<b>Summe</b>		<b>142</b>	<b>2</b>	<b>15.492</b>
<b>Geplante Gesamtinvestition 2020–2022</b>		<b>210</b>	<b>4</b>	<b>44.032</b>

\*Projektkosten    \*\*im Jahr 2016 verkauft    1 = öffentlich gefördert    2 = 11 WE öffentlich gefördert, 8 WE frei finanziert

## 4 RISIKOBERICHT

### 4.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

#### 4.1.1 Risiken in der Weltwirtschaft<sup>15</sup>

- Gewisse Risiken birgt weiterhin der Handelskonflikt zwischen China und den USA – mit Folgen für den Welthandel und das verarbeitende Gewerbe. Besonders der Im- und Export der USA und China leiden unter diesem Konflikt.
- Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel großen Unsicherheiten ausgesetzt sind. Dies dämpft typischerweise die Investitionsbereitschaft von Unternehmen.

#### 4.1.2 Risiken innerhalb der Europäischen Union<sup>16</sup>

- Der zwischenzeitig zwar vertraglich geregelte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union (EU) zum 31. Januar 2020 stellt weiterhin ein erhebliches Risiko dar. In dem unterzeichneten Austrittsabkommen vom 24. Januar 2020 ist eine Übergangsphase bis zum 31. Dezember 2020 vorgesehen, in der die langfristigen Beziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der EU neu ausgehandelt werden sollen.
- Spätestens am 30. Juni 2020 kann der Übergangszeitraum noch einmal über den 31. Dezember 2020 hinaus verlängert werden. Sollte während des Übergangszeitraums kein Abkommen geschlossen werden, fielen der internationale Handel zwischen der EU und Großbritannien anschließend unter die Regeln der Welthandelsorganisation. Die daraus folgenden Zölle und Zollkontrollen würden sowohl die Wirtschaft Großbritanniens als auch seiner EU-Handelspartner stark belasten.
- Die künftigen Beziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union sind daher weiterhin unklar. Bisher wird angenommen, dass es bis zum Ende des Prognosezeitraums zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Handels zwischen Großbritannien und der EU kommt.

#### 4.1.3 Risiken für Deutschland<sup>17</sup>

- Auswirkungen des Brexits, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie der signifikante Technologiewandel in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft weiterhin mit etlichen Risiken.

### 4.2 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

<sup>15</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

<sup>16</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

<sup>17</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Januar 2020

### 4.3 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

#### Leerstandrisiko

- 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

- Neubautätigkeit birgt grundsätzliche Risiken: Wartezeiten bezüglich Gutachten oder Baugenehmigungen, höhere Gewalt (Sturm, Überschwemmungen), Konkurs von Baufirmen
- Ertragseinbußen, da späterer Abschluss von Mietverträgen
- Baukostensteigerungen mit einer Veränderungsrate von 3,8 % zum Vorjahresquartal<sup>18</sup>

#### Risiko durch Pandemie

- Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, hiermit verbundene Kostensteigerungen
- Anstieg von Leerstandzeiten und Verzögerungen bei Neuvermietung
- Verzögerung von geplanten Einnahmen
- Anstieg der Mietforderungen und Verzögerung des Liquiditätszuflusses
- Anstieg von Mietausfällen

#### Risiko gesetzlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt

Die rigide Wohnungspolitik der Bundesregierung stellt zunehmend ein Risiko für die Wohnungswirtschaft dar. Das Gesetz zur Mietpreisbremse beispielsweise greift tief in das Marktgeschehen ein, behindert Finanzierungen und damit letztlich dringend benötigten Neubau. Zum 1. Januar 2019 sind die Regelungen der Mietpreisbremse nochmals verschärft worden. Die mögliche Umlage von Modernisierungskosten wurde von elf auf acht Prozent pro Jahr gesenkt.<sup>19</sup> Demgegenüber stehen steigende Bau- und Instandhaltungskosten, die wiederum gesetzlichen Anforderungen geschuldet sind.

<sup>18</sup> [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html), 4. Quartal 2019 für Wohngebäude, Stand Januar 2020

<sup>19</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/mehr-rechte-fuer-mieter-1521996>

#### 4.4 GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOEINSCHÄTZUNG

Aus Sicht des Vorstands war der Fortbestand der Baugenossenschaft im Jahr 2019 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.

### 5 CHANCENBERICHT

#### 5.1 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

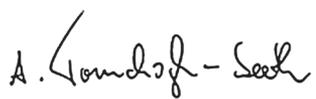
#### 5.2 BEURTEILUNG DER CHANCEN

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 30.03.2020

Der Vorstand

  
Martin Klemmer

  
Axel Tomahogh-Seeth

# JAHRESABSCHLUSS

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	99.081.835,97	97.716.314,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.354.713,95	5.447.515,44
3. Grundstücke ohne Bauten	627.003,19	653.774,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.459,00	6.491,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.354,00	67.342,00
6. Anlagen im Bau	8.685.742,74	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	106.335,34	2.420.044,44
		106.311.481,74
<b>III. Finanzanlagen</b>		
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	115.786.409,58	108.183.447,13
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,51
2. Unfertige Leistungen	4.338.358,77	3.991.386,13
3. Andere Vorräte	7.069,77	7.461,34
4. Geleistete Anzahlungen	97.984,20	106.121,29
	4.443.412,74	4.104.969,27
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	76.454,75	52.546,67
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.950,42	3.280,80
3. Sonstige Vermögensgegenstände	50.933,79	5.745.877,40
	129.338,96	5.801.704,87
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.620.512,17	710.851,79
2. Bausparguthaben	2.859.514,05	2.378.251,40
	8.480.026,22	3.089.103,19
Umlaufvermögen insgesamt	13.052.777,92	12.995.777,33
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.726,48	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>128.845.913,98</b>	<b>121.179.224,46</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>Geschäftsjahr in €</b>	<b>Vorjahr in €</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	202.891,64	193.894,43
– der verbleibenden Mitglieder	6.297.957,83	5.490.381,06
– aus gekündigten Anteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: € 144.762,17 (Vorjahr: € 141.298,94)	30.879,96	6.400,00
	6.531.729,43	5.690.675,49
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 50.000,00 (Vorjahr: € 60.000,00)	3.390.000,00	3.340.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 60.000,00 (Vorjahr: € 0,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 130.000,00 (Vorjahr: € 180.000,00)	27.970.000,00	27.780.000,00
	31.360.000,00	
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	19.089,47	17.408,90
2. Jahresüberschuss	399.402,98	500.759,40
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	180.000,00	240.000,00
	238.492,45	278.168,30
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>38.130.221,88</b>	<b>37.088.843,79</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	1.260.972,09	743.983,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.750.912,50	75.044.697,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.091.056,74	2.145.750,43
3. Erhaltene Anzahlungen	4.332.061,73	4.309.336,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	273.254,83	202.224,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.832.626,08	834.633,88
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.073.181,60	723.889,91
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 4.107,29 (Vorjahr: € 6.693,92)	101.626,53	85.865,66
	89.454.720,01	83.346.397,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>128.845.913,98</b>	<b>121.179.224,46</b>

## 2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.499.606,95	15.363.060,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.654,67	2.910,37
	15.501.261,62	15.365.971,29
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	346.972,64	61.088,77
3. Sonstige betriebliche Erträge	501.079,15	436.466,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.636.759,99	7.727.918,08
<b>Rohergebnis</b>	<b>7.712.553,42</b>	<b>8.135.608,10</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	146.166,11	148.984,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.000,00	1.868,45
	147.166,11	150.852,57
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.089.630,79	2.278.934,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.137.339,72	3.014.706,61
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen	62,40	62,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.757,78	6.719,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.575.343,03	1.831.409,40
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,51
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>771.893,95</b>	<b>866.487,04</b>
13. Sonstige Steuern	372.490,97	365.727,64
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>399.402,98</b>	<b>500.759,40</b>
15. Gewinnvortrag	19.089,47	17.408,90
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	180.000,00	240.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>238.492,45</b>	<b>278.168,30</b>

### 3 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

#### 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 31.12.2019 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 2019 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Eigene technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen gemäß § 255 Abs. 2 HGB sind 2019 nicht erbracht worden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Im Geschäftsjahr 2019 wurden aktivierungspflichtige Großmodernisierungen in Dormagen an den Objekten Heinrich-Meising-Straße 9, 11, 13 sowie Heinrich-Meising-Straße 15, 17, 19 durchgeführt, die in den Zugängen der gesamten Sachanlagen von insgesamt T€ 9.693 mit entstandenen Kosten in Höhe von T€ 3.090 enthalten sind.

Einzelmodernisierungen von Wohnungen erfassen wir überwiegend als Instandhaltungsaufwand. 186 Wohnungen wurden zur Weitervermietung hergerichtet beziehungsweise (teil)modernisiert. Davon erfolgte bei 16 Wohnungen eine komplette Badmodernisierung.

Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. 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.

Bei den modernisierten Gebäuden Heinrich-Meising-Straße 9, 11, 13 sowie Heinrich-Meising-Straße 15, 17, 19 verlängert sich die planmäßige AfA aufgrund der durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erzielten verlängerten Nutzungsdauern auf eine weitere Nutzungsdauer von 50 Jahren. 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 2019 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 2020 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 2019 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 Anlagen-gitter (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€ 4.338 enthalten.

Demgegenüber werden die hierauf von den Mietparteien geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 4.332 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 € 6.531.729,43.

Ergebnis-rücklagen in €	Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	Einstellungen aus dem Bilanz-gewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahres-überschuss des Jahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	3.340.000,00		50.000,00	3.390.000,00
Andere Gewinnrücklagen	27.780.000,00	60.000,00	130.000,00	27.970.000,00

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

Aus dem unverteilten Gewinn aus 2018 wurde ein Betrag von € 60.000,00 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt sowie in Höhe von € 19.089,47 ein Vortrag gebildet, welcher den Bilanzgewinn für das laufende Geschäftsjahr erhöht. Der Beschluss über die Verwendung erfolgte in der Vertreter-versammlung vom 23.05.2019.

## 5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	
Unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen	€ 682.345,37
Behördliche Verpflichtung (Kanaldichtigkeitsprüfung)	€ 264.000,00
Städtebaulicher Architektenwettbewerb	€ 150.000,00
Bewirtschaftungskosten (WEG-Abrechnung)	€ 122.486,72
Prüfungsgebühren	€ 30.600,00

## 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 € 1.073.181,60 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 der Gewinn- und Verlustrechnung sind enthalten: sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 35,2 (Gewinne aus Zahlungseingängen zu abgeschriebenen Forderungen, andere Erträge aus früheren Jahren und aus der Auflösung von Rückstellungen) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 10,7 (Aufwendungen für frühere Jahre, ausgewiesen als Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung beziehungsweise als periodenfremde Erträge und Aufwendungen).

## D. SONSTIGE ANGABEN

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse für die Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH in Form von Bürgschaften gegenüber:

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| a) Münchener Hypothekenbank eG | € 648.000,00 |
| b) WL Bank AG                  | € 189.782,08 |

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 46,7 aus einem Leasingvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.08.2020.

Das Bestellobligo aus vergebenen Neubaufträgen für 2020 bis 2022 (siehe Punkt 3.3) für die Projekte Friedrich-Ebert-Straße Nord und Süd sowie für das Projekt Helbüchelstraße beträgt T€ 7.830,5. Die Finanzierung ist in gleicher Höhe mit Fremdmitteln geplant. Für Modernisierungsmaßnahmen wurden zum 31.12.2019 keine Aufträge erteilt.

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

Zukünftige Bauinstandhaltung, soweit nicht passiviert, wird wie in den Vorjahren mit Eigenmitteln aus den Jahresabschlüssen 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 30.09.2019 T€ 1.519. Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat für 2019 einen Jahresüberschuss von T€ 63 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 2019	2.578 Mitglieder
Zugang 2019	203 Mitglieder
Abgang 2019	155 Mitglieder
Ende 2019	2.626 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 807.576,77 auf € 6.297.957,83 erhöht. Es bestehen per 31. Dezember 2019 rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 144.762,17.

Es besteht 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 (Betriebsrat)  
– Vorsitzender –
- **Theodor Siebers**  
Bankvorstand (i. R.)  
– Stellvertretender Vorsitzender –
- **Stefan Alef**  
Techn. Angestellter
- **Ralf Kerp**  
Unternehmer – Gastronom (i. R.)
- **Bernhard Schmitt**  
Techn. Angestellter (i. R.)
- **Gudrun Weiß-Schmidt**  
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 2019 kamen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen zustande.

**Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Vor allem sind keine gravierenden Risiken erkennbar, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

**Ergebnisverwendung**

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 399.402,98 einen Betrag von € 50.000,00 gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung einen Betrag von € 130.000,00 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 € 238.492,45 € vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2019	€ 219.669,43
Vortrag auf neue Rechnung	€ 18.823,02
Bilanzgewinn	€ 238.492,45

Dormagen, den 30.03.2020

Der Vorstand



Martin Klemmer



Axel Tomahogh-Seeth

**4 ANLAGENGITTER 2019**

**ANLAGE 1 ZUM ANHANG**

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	140.172.686,22	3.321.067,19	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.290.866,97	24.254,41	0,51
3. Grundstücke ohne Bauten	653.774,42	0,00	-26.771,23
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.913,77	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.489,86	2.008,72	0,00
6. Anlagen im Bau	0,00	6.204.612,21	2.481.130,53
7. Bauvorbereitungskosten	2.420.044,44	140.650,20	-2.454.359,30
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.870.685,39	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.280,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>151.641.741,07</b>	<b>9.692.592,73</b>	<b>0,51</b>

31.12.2019	Abschreibungen			Buchwert	
	01.01.2019	Zugang im Geschäftsjahr	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
143.493.753,41	42.456.371,78	1.955.545,66	44.411.917,44	99.081.835,97	97.716.314,44
6.315.121,89	843.351,53	117.056,41	960.407,94	5.354.713,95	5.447.515,44
627.003,19	0,00	0,00	0,00	627.003,19	653.774,42
84.913,77	78.422,77	1.032,00	79.454,77	5.459,00	6.491,00
149.498,58	80.147,86	15.996,72	96.144,58	53.354,00	67.342,00
8.685.742,74	0,00	0,00	0,00	8.685.742,74	0,00
106.335,34	0,00	0,00	0,00	106.335,34	2.420.044,44
1.870.685,39	0,00	0,00	0,00	1.870.685,39	1.870.685,39
1.280,00	0,00	0,00	0,00	1.280,00	1.280,00
<b>161.334.334,31</b>	<b>43.458.293,94</b>	<b>2.089.630,79</b>	<b>45.547.924,73</b>	<b>115.786.409,58</b>	<b>108.183.447,13</b>

**5 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019**

**ANLAGE 2 ZUM ANHANG**

VERBINDLICHKEITEN IN €	insgesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.750.912,50
Vorjahr	(75.044.697,21)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.091.056,74
Vorjahr	(2.145.750,43)
Erhaltene Anzahlungen	4.332.061,73
Vorjahr	(4.309.336,36)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	273.254,83
Vorjahr	(202.224,22)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.832.626,08
Vorjahr	(834.633,88)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.073.181,60
Vorjahr	(723.889,91)
Sonstige Verbindlichkeiten	101.626,53
Vorjahr	(85.865,66)
<b>Verbindlichkeiten gesamt:</b>	<b>89.454.720,01</b>
Vorjahr	(83.346.397,67)

Restlaufzeiten				davon gesichert durch Grundpfandrechte
unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 – 5 Jahre	davon über 5 Jahre	
3.121.630,99	76.629.281,51	24.386.612,61	52.242.668,90	79.750.912,50
(7.372.343,27)	(67.672.353,94)	(19.378.211,60)	(48.294.142,34)	(75.044.697,21)
68.066,36	2.022.990,38	250.423,08	1.772.567,30	2.091.056,74
(65.928,91)	(2.079.821,52)	(241.002,77)	(1.838.818,75)	(2.145.750,43)
4.332.061,73	0,00	0,00	0,00	0,00
(4.309.336,36)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
273.254,83	0,00	0,00	0,00	0,00
(202.224,22)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
1.832.626,08	0,00	0,00	0,00	0,00
(834.633,88)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
1.073.181,60	0,00	0,00	0,00	0,00
(723.889,91)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
101.626,53	0,00	0,00	0,00	0,00
(85.865,66)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
10.802.448,12	78.652.271,89	24.637.035,69	54.015.236,20	81.841.969,24
(13.594.222,21)	(69.752.175,46)	(19.619.214,37)	(50.132.961,09)	(77.190.447,64)

## 6 VERÄNDERUNG DER JAHRESABSCHLUSSZAHLEN

	Einheit	2019	2018	Veränderung	%
Mitgliederbestand	Anz.	2.626	2.578	48	1,86
Geschäftsanteile	Anz.	40.267	35.198	5.069	14,40
Geschäftsguthaben	T€	6.339	5.490	849	15,46
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	<b>128.846</b>	<b>121.179</b>	<b>7.667</b>	<b>6,33</b>
+ kumulierte Abschreibungen	T€	45.548	43.458	2.090	4,81
= Bruttovermögen	T€	174.394	164.637	9.757	5,93
Sachanlagevermögen	T€	113.914	106.311	7.603	7,15
Anlagenintensität	%	88,41	87,73	0,68	0,78
Anlagenabnutzungsgrad	%	28,56	29,02	-0,53	-1,82
Investitionen in Sachanlagen	T€	9.693	3.264	6.429	196,97
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.090	2.279	-189	-8,29
<b>Langfristiges Eigenkapital</b>	<b>T€</b>	<b>37.658</b>	<b>36.610</b>	<b>1.048</b>	<b>2,86</b>
Langfristiges Eigenkapital	%	29,23	30,21	-0,98	-3,24
<b>Langfristiges und mittel- fristiges Fremdkapital (Darl.)</b>	<b>T€</b>	<b>81.802</b>	<b>75.512</b>	<b>9.290</b>	<b>12,81</b>
zur Bilanzsumme (FK-Quote)	%	63,49	59,84	3,65	6,10
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	<b>399</b>	<b>501</b>	<b>-102</b>	<b>-20,36</b>
<b>Cashflow (JÜ + Abschreibung)</b>	<b>T€</b>	<b>2.489</b>	<b>2.780</b>	<b>-291</b>	<b>-10,47</b>
./. Tilgung (planmäßige)	T€	2.810	2.808	2	0,07
./. Ausschüttung (Bilanzgewinn)	T€	238	279	-41	-14,70
= Cashflow (netto)	T€	-559	-307	-252	82,08
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>T€</b>	<b>15.501</b>	<b>15.366</b>	<b>135</b>	<b>0,88</b>
davon aus Umlagen	T€	4.093	4.127	-34	-0,82
<b>Personalaufwand</b>	<b>T€</b>	<b>147</b>	<b>151</b>	<b>-4</b>	<b>-2,65</b>

	Einheit	2019	2018	Veränderung	%
<b>Bestandszahlen</b>					
Wohneinheiten	Anz.	2.164	2.164	–	–
Gewerbeeinheiten	Anz.	11	11	–	–
Garagen	Anz.	545	545	–	–
Tiefgaragenstellplätze	Anz.	445	444	1	0,23
Außenstellplätze	Anz.	393	370	23	6,22
Verwaltungseinheiten (gew. Mittelwert)	Anz.	2.636	2.628	8	0,30
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	150.151	150.087	64	0,04
Betriebsergebnis	T€	743	960	–217	–22,60
davon aus der Haus- bewirtschaftung	T€	1.938	2.124	–186	–8,76
Netto-Kaltmiete (Sollmiete)	T€	11.661	11.503	158	1,37
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	T€	4.703	4.406	297	6,75
Betriebskosten/Sollmieten	%	40,33	38,30	2,03	5,30
Instandhaltungskosten	T€	4.095	3.486	609	17,47
Instandhaltungskosten/Sollmieten	%	35,12	30,31	4,81	15,87
Instandhaltungskosten/Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	27,27	23,23	4,04	17,39
Abschreibungen (Hausbewirtschaftung)	T€	2.090	2.092	–2	–0,12
Abschreibungen/Sollmieten	%	17,92	18,19	–0,27	–1,48
Kapitalkosten	T€	1.572	1.828	–256	–14,01
Kapitalkosten/Sollmieten	%	13,48	15,89	–2,41	–15,17
Abschreibungen (Mietforderungen)	T€	157	94	63	67,02
Abschreibungen/Sollmieten	%	1,35	0,82	0,53	64,63
Erlösschmälerungen (Leerstand + Mietminderung)	T€	245	221	24	10,86
Erlösschmälerungen/Sollmieten	%	2,10	1,92	0,18	9,38
Erlösschmälerungen (Umlagen)	T€	15	54	–39	–72,22
Erlösschmälerungen/ Umlagenerlöse	%	0,37	1,31	–0,94	–71,76

# **BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

**IM BERICHTSJAHR FANDEN FOLGENDE SITZUNGEN STATT:**

■ Gemeinsame Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes	5 x
■ Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand	2 x
■ Sitzungen des Hauptausschusses	2 x
■ Klausurtagung des Aufsichtsrates und Vorstandes Schwerpunkt: „Modulare Bauweise“	1 x
■ Konstituierende Sitzung	1 x

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 2019.

Der Jahresabschluss 2018 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2018 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 26.09.2019 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 2019 inklusive des Anhangs auf der Basis der Feststellungen des Prüfungsausschusses in der Sitzung am 23.04.2020 beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt. Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- den Jahresabschluss 2019 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 2019 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde auch 2019 fortgesetzt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Dormagen, den 23.04.2020



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 2017 im Amt. Zum Stichtag 31. März 2020 setzt sich die Vertreterversammlung aus 66 Vertretern/-innen zusammen.

Die Vertreter/-innen erhielten in unserem Hause einen Workshop zu deren Rechten und Pflichten bei der Genossenschaft, um diese umfassend wahrnehmen zu können. Herr Thomas Schlüter, Fachanwalt für Immobilienrecht und Genossenschaftsrecht, schulte und beriet die Vertreter/-innen zu konkreten Fragen ihrer Tätigkeit. Es herrschte eine rege Beteiligung unter den Anwesenden, deren Anmerkungen und Fragen kurzfristig und ausführlich sowohl durch den anwesenden Vorstand als auch den Referenten geklärt wurden.

### **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

Unsere Vertreter/-innen luden wir am 27. September 2019 zum feierlichen Richtfest der „Höfe am alten Wochenmarkt“ ein. Hier konnten sie sich ortsnah über die Entwicklungen der Baugenossenschaft und deren Investitionen in den Immobilienstand informieren und sich vom Stand der Neubautätigkeit überzeugen.

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@dowobau.de

www.dowobau.de

Vertretungsberechtigt:

Martin Klemmer, Axel Tomahogh-Seeth

Aufsichtsratsvorsitzender:

Theodor Baikowski

### LEKTORAT LAGEBERICHT

Brigitte Anders (anderstexte) · Lokomotivstraße 32 · 50733 Köln

www.anderstexte.de

### 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.



