



**JAHRESABSCHLUSSBERICHT 2020
DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN eG**

ÜBERBLICK

	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme T€	135.098	128.846	121.179	120.377	122.123
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€	16.636	15.500	15.363	14.823	14.923
Investition Sachanlagen T€	9.793	9.693	3.264	2.748	2.623
Instandhaltungsleistungen inklusive Modernisierung T€	4.389	4.095	3.486	2.742	3.089
Geschäftsguthaben T€	6.699	6.298	5.490	4.981	4.329
Rücklagen T€	31.710	31.360	31.120	30.880	30.716
Bilanzgewinn T€	374	238	278	190	144
Zahl der Wohnungen	2.224	2.164	2.164	2.166	2.225
Mitgliederzahl	2.638	2.626	2.578	2.540	2.422



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

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT	6
1.1 Geschäftsmodell der Baugenossenschaft	7
1.2 Ziele und Strategien	7
1.2.1 Ziele und Strategien	7
1.2.2 Mitgliederbindung und neue Zielgruppen	7
1.2.3 Quartiersentwicklung	7
1.2.4 Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen	8
2 WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT	8
2.1 Gesamtwirtschaft und Baubranche	8
2.1.1 Die Lage der Weltwirtschaft	8
2.1.2 Die Lage in der Europäischen Union	9
2.1.3 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland	10
2.1.4 Arbeitsmarkt	11
2.1.5 Kapitalmarkt	11
2.1.6 Baubranche	12
2.1.7 Mietpreisentwicklung und Mietnebenkosten	13
2.2 Geschäftsverlauf	13
2.2.1 Kennzahlen	13
2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand	14
2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe	14
2.2.4 Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse	17
2.2.5 Mietdauer	17
2.2.6 Bestandsentwicklung	18
2.2.7 Neubau	18
2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes	19
2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung	19
2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management	19
2.2.11 Wesentliche Investitionen	19
2.3 Lage der Genossenschaft	20
2.3.1 Vermögenslage	20
2.3.2 Finanzlage	22
2.3.3 Ertragslage	23
2.4 Beurteilung der Lage	24
2.5 Einschätzung des Vorstandes und Wirtschaftsplan	25
2.6 Projekte 2021: Quartiersentwicklung, Neubau, Großmodernisierung	25

3 RISIKOBERICHT	28
3.1 Risikomanagementsystem	28
3.2 Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen	28
3.3 Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung	29
4 CHANCENBERICHT	30
4.1 Chancen	30
4.2 Beurteilung der Chancen	30

JAHRESABSCHLUSS

1 Bilanz zum 31. Dezember 2020	32
2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020	34
3 Anhang für das Geschäftsjahr 2020	35
A. Allgemeine Angaben	35
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	35
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
D. Sonstige Angaben	39
4 Anlagengitter 2020 Anlage 1 zum Anhang	42
5 Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020 Anlage 2 zum Anhang	44
6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen	46

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020	49
Vertreter der Baugenossenschaft Dormagen EG	50
Impressum	51

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT

1.1 GESCHÄFTSMODELL DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Dormagen eG zählt zu den wichtigsten Akteuren der Dormagener Stadtentwicklung. Mit 2.224 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
- 2.224 Wohneinheiten in der Region Dormagen/Neuss
- Bewirtschaftung, Veräußerung, Errichtung, Vermittlung, Erwerb und Betreuung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen
- Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur
- Leitungsorgan: Vorstand (vom Aufsichtsrat beraten und kontrolliert)
- Seit 2017 Vertreterversammlung als zentrales Entscheidungsorgan

Vorteile der Genossenschaft

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

Förderauftrag der Genossenschaft

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

Tochter: Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH

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

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

1.2.1 Ziele und Strategien

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

1.2.2 Mitgliederbindung und neue Zielgruppen

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

1.2.3 Quartiersentwicklung

- Aufwertung des Stadtbildes durch ansprechende Architektur, Neuordnung und Belegung des öffentlichen Raumes, Förderung des Zusammenlebens und der soziokulturellen Entwicklung
- Neugestaltung von Grünflächen und Außenanlagen
- Übergreifende Verbindung einzelner Wohnanlagen („Unterquartiere“) durch Fußwege
- Zusammenarbeit mit städtischen Partnern (Stadt Dormagen, Versorgungsunternehmen) bei der Neuordnung des Straßenverkehrs und bei Beleuchtungskonzepten (Pilotprojekt gestartet, Umsetzungszeitraum für den kompletten Bestand: 10 bis 15 Jahre)
- 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 unserer Quartiersmanagerin, von Wohnungsverwaltern, Außendienstmitarbeitern und durch Mieterveranstaltungen
- Zweigleisige Wohnungsbelegungspolitik: verschiedene Nationalitäten in einem Haus – kombiniert mit dem Ansatz „Mieter werben Mieter“

1.2.4 Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen

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

2 WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFT UND BAUBRANCHE

2.1.1 Die Lage der Weltwirtschaft¹

- Die Weltwirtschaft ist durch die seit Anfang 2020 anhaltende Corona-Pandemie drastisch eingebrochen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität um etwa 10% niedriger als Ende 2019.
- Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr, auf die vor der Krise erwarteten, Wachstumstrends führen.
- Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden.
- All dies belastet die weitere globale Erholung, die Weltproduktion dürfte im Jahresdurchschnitt 2020 um 4,0 % sinken. In den Jahren 2021 dürfte sie um 5,6 % und 2022 um 3,7 % expandieren.
- Trotz einer zwischenzeitlichen Erholung wird der Welthandel im Gesamtjahr 2020 um 6,9 % gegenüber dem Vorjahr sinken. In den Jahren 2021 dürfte er um 5,7 % und 2022 um 3,1 % ausgeweitet werden. Dies ist allerdings stark vom weiteren Infektionsgeschehen abhängig.

- Gewisse Risiken birgt nach wie vor der Handelskonflikt zwischen China und den USA – mit

¹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Februar 2021

Folgen für den Welthandel und das verarbeitende Gewerbe. Besonders der Import und Export der USA und China leiden unter diesem Konflikt. Latent ist zudem der Handelsstreit zwischen den USA und der Europäischen Union. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen.

- Am Ölmarkt hat die von OPEC und Russland im April vereinbarte drastische Reduktion der Fördermengen dazu beigetragen, dass der Ölpreis sich nach seinem Einbruch stabilisiert hat. Mit etwa 41 US-Dollar je Barrel liegt er aber 30 % unter dem Vorjahresniveau.

2.1.2 Die Lage in der Europäischen Union²

- In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15 % im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt.
- Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennaher Dienstleistungen ein.
- Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.
- Der wirtschaftliche Einbruch traf stärker Länder mit hohem Anteil an personennahen Dienstleistungen wie Tourismus sowie mit langanhaltenden strikten Eindämmungsmaßnahmen gegen die Pandemie. So war der Einbruch in Spanien mit 22 % besonders stark, in Frankreich, Italien, Portugal und Belgien schrumpfte die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr ebenfalls stärker als im Euroraum insgesamt. Die geringsten Rückgänge des Bruttoinlandsprodukts um etwa 5 % bis 8 % wurden in Finnland, Litauen und Estland verzeichnet.
- Angesichts wieder steigender Infektionszahlen in vielen Ländern dürften die Einschränkungen noch einige Zeit fortbestehen und teilweise wieder verschärft werden. Unter der Annahme, dass die Infektionsschutzmaßnahmen ab Mitte des Jahres 2021 allmählich aufgehoben werden, ist bis dahin nur mit einer langsam fortschreitenden Erholung, danach mit einer wieder kräftigeren konjunkturellen Dynamik zu rechnen.
- Die Inflation fiel im September auf -0,3 %, die Kerninflation ging auf nur noch 0,4 % zurück. Neben den krisenbedingt stark gesunkenen Energie- und Rohstoffpreisen dürften auch die spürbare Aufwertung des Euro und die temporäre Mehrwertsteuersenkung in Deutschland zu dieser Entwicklung beigetragen haben.
- Die Produktion in den mittel- und osteuropäischen Mitgliedsländern der EU dürfte im Jahr 2020 um 5,0% zurückgehen und in den kommenden beiden Jahren um 4,6 % bzw. 3,4 % expandieren.

² GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Februar 2021

- Im Zuge der Pandemiebekämpfung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank eine Reihe expansiver Maßnahmen wie Lockerungen für längerfristige Refinanzierungsgeschäfte. Die Leitzinsen blieben mit 0 % für den Hauptrefinanzierungssatz, 0,25 % für den Spitzenrefinanzierungssatz und -0,5 % für den Einlagesatz unverändert. Auch die Kreditzinsen zeigten sich zuletzt wenig beweglich – Zinsen für Unternehmens- oder Wohnungsbaukredite blieben nahezu unverändert bei 1,4 % bzw. 1,7 %.
- Im Juli 2020 einigten sich die Regierungen der EU-Länder auf das Programm „Next Generation EU“, das den mehrjährigen Finanzrahmen der Jahre 2021 bis 2027 ergänzt. Die Europäische Kommission kann sich nun bis zu 750 Mrd. Euro an den Kapitalmärkten leihen und diese den Mitgliedsländern zuteilen. Dadurch nimmt die EU erstmals gemeinschaftlich Schulden auf und die finanzpolitische Verflechtung der Mitgliedsländer wird weiter fortschreiten.
- Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes der EU-27 in 2020 von 7 % wird für das Jahr 2021 eine Erholung von 5,5 % erwartet, gefolgt von 3,1 % im Jahr 2022.

Daten Euroraum 2019 – 2022;				
Prognosen	2019	2020	2021	2022
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,5 %	-7,0 %	+5,5 %	+3,1 %
Verbraucherpreise	+1,3 %	+0,6 %	+1,3 %	+1,5 %
Arbeitslosenquote	6,8 %	7,3 %	8,1 %	7,4 %

Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote im Euroraum³

2.1.3 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland⁴

- Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.
- Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

In Prozentpunkten				
	2019	2020	2021	2022
Bruttoinlandsprodukt	+0,6 %	-5,4 %	+4,7 %	+2,7 %
Private Konsumausgaben	+1,6 %	-6,6 %	+4,9 %	+3,5 %
Ausrüstungsinvestitionen	+0,5 %	-14,1 %	+11,4 %	+3,8 %
Bauinvestitionen	+3,8 %	+2,5 %	+1,5 %	+2,5 %

Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts⁵

³ In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2020 bis 2022: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

⁴ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Februar 2021

⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

- Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 ein BIP-Rückgang von 5,0 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7 % aus. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren 5,4 % niedriger als im Vorjahr.
- Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 6,5 % dagegen sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung.⁶

2.1.4 Arbeitsmarkt⁷

- Die deutsche Wirtschaftsleistung erbrachte im Jahresdurchschnitt 2020 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland und damit rund 477.000 (1,1 %) Personen weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der 14 Jahre währende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland.
- Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

2.1.5 Kapitalmarkt⁸

- Zwischen Dezember 2019 und November 2020 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nicht-finanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre			
	Termin in	2019-12 %	2020-11 %	+/-	2019-12 %	2020-11 %	+/-	2019-12 %	2020-11 %	+/-
< 1 Mio. Euro		2,1	1,96	-0,14	2,4	2,25	-0,15	1,45	1,53	0,08
> 1 Mio. Euro		1,25	1,15	-0,1	1,47	1,36	-0,11	0,96	1,18	0,22

6 Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2021

7 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, Stand Februar 2021

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

2.1.6 Baubranche⁹

- Investitionen in der Baubranche bilden auch im Krisenjahr 2020 eine Stütze der Konjunktur und verzeichneten eine Steigerung von 1,5 %. Die Wachstumsdynamik blieb allerdings im Vergleich zum Vorjahr (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5% kaum noch zulegen konnten.
- Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich ebenfalls positiv (+1,7 %). Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über gut gefüllte öffentliche Kassen um neue Investitionsprojekte auf den Weg zu bringen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch Hilfspakete des Bundes unterstützt. Im Jahr 2021 ist somit mit einem Anzug der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.
- Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreizreduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.
- In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.
- Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.
- Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungsrate 3,7 % über dem Vorjahreswert. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 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 374.000 im Jahr 2020 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 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, um genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

⁹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: *Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, Stand Februar 2021*

- Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2021 anheizen.

2.1.7 Mietpreisentwicklung und Mietnebenkosten¹⁰

- Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmiten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 EUR/m².
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m² und lag damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4 % gestiegen.
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28 % zunahmten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33 %).

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 Kennzahlen

Im Berichtsjahr beträgt der Bilanzgewinn T€ 374 (Vorjahr: T€ 238); die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 28,43 % (Vorjahr: 29,23 %). 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 01.01.2020 an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Die Vertreterversammlung beschloss am 27.05.2020 eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2019 sowie einen Gewinnvortrag von € 18.823,02 aus dem nicht verteilten Gewinn des Vorjahres.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden den Gewinnrücklagen T€ 80 der gesetzlichen Rücklage und T€ 270 den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt, sodass diese zum Bilanzstichtag eine Gesamthöhe von T€ 31.710 ausweisen.

Die gesamten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr beliefen sich auf T€ 309 und damit um T€ 49 höher als 2019 mit T€ 260. Die Erhöhung resultiert überwiegend aus einem Anstieg der Erlösschmälerungen für Umlagen auf T€ 60 (Vorjahr: T€ 15) sowie einem leichten Anstieg im Vermietungsbereich.

Die Abschreibungen und erforderlichen Wertberichtigungen auf Mietforderungen verminderten sich im Geschäftsjahr auf T€ 71 (Vorjahr: T€ 157). Die Kosten für Miet und Räumungsklagen lagen bei T€ 65 (Vorjahr: T€ 55); davon erstattet wurden T€ 63 (Vorjahr: T€ 55). Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr beliefen sich auf T€ 16.636 (Vorjahr: T€ 15.501).

¹⁰ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 705; der Cashflow belief sich auf T€ 3.065 – 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 2020 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von T€ 979, Umsatzerlöse von T€ 16.669 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 1.348.

2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand

Die Erträge aus Sollmieten stiegen auf T€ 12.504 (Vorjahr: T€ 11.661). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete (Nettokaltmiete) – bezogen auf den gesamten Bestand – belief sich per 31.12.2020 auf 6,52 €/m².

Dormagen	2.118 WE	6,50 €/m ²
Neuss	106 WE	6,85 €/m ²

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

Mit Fertigstellung der Neubauwohnungen „Höfe am Alten Wochenmarkt“ entstanden 60 neue Wohneinheiten, davon 6 Stadthäuser für junge Familien. Auch im Rahmen des Neubaus konnten wir unseren Mitgliedern diese exklusiv ausgestatteten Wohnungen zu einem Mietpreis von 10,-€ /m² günstig anbieten.

Der Gesamtbestand der Wohnungen zum Stichtag 31.12.2020 erhöhte sich somit auf insgesamt 2.224 Wohneinheiten (Vorjahr: 2.164 Wohneinheiten)

2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe

Die Erlösschmälerungen inklusive Eigennutzung bezogen auf die Sollmieten betragen im Berichtsjahr T€ 201 (Vorjahr: T€ 192). Die weiterhin eher geringen Erlösschmälerungen resultierten primär aus fluktuationsbedingten Leerständen zwischen Kündigung und Neuvermietung des Wohnungsbestandes.

Die leichte Erhöhung zum Vorjahr 2019 resultierte aus den anzupassenden Abläufen zur Anzahl der möglichen Besichtigungen und Steuerung von Kontaktbeschränkungen möglicher Interessenten aufgrund der Corona-Pandemie.

Leerstand

Am 31.12.2020 standen insgesamt 32 Wohnungen leer, von denen 15 Wohnungen zu diesem Stichtag bereits wieder vermietet waren. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 % zum Bilanzstichtag.

Bei 4 Wohneinheiten handelt es sich um einen geplanten Leerstand, welcher aufgrund der Projektplanungen zur Quartiersentwicklung Horrem aktuell nicht vermarktet wird.

Trotz der anhaltenden Corona-Pandemie sind unsere Leerstände weiterhin gering. Die Vermietungsabläufe wurden der aktuellen Situation und den erfahrenen Einschränkungen angepasst und effizienter gestaltet. Sanierungen und Modernisierungen konnten weiterhin konsequent durchgeführt werden. In aller Regel

statten wir die Wohnungen mit einem hochwertigen Design-Plankenboden in Holz Optik aus. Die Bäder werden modern gestaltet. Elektroinstallationen und Sanitäranlagen werden auf den neuesten Stand gebracht.

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

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

Ablehnungen

Ablehnungsgründe	2020	2019	2018	2017	2016
Lage im Haus/Objektausstattung	1	21	8	23	33
Wohnumfeld	18	14	8	23	32
Aufteilung der Räume/Grundriss	23	62	35	79	78
Wohnungsausstattung	10	13	16	18	34
Miete und Nebenkosten zu hoch	5	5	10	16	34
Sonstiges (Schufa, WBS, andere WE gemietet)	10	36	16	39	54
Interessenten nicht erschienen	8	-	-	-	-
Gesamt	75	151	93	198	265

Bis 31.12.2020 lehnten 75 Menschen die Ihnen angebotenen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ab (31.12.2019 151 Ablehnungen). Der mit Abstand am Häufigsten genannte Grund für die Ablehnung einer Wohnung war mit 23 Angaben die „Aufteilung der Räume/Grundriss“.

Diese bezogen sich größtenteils auf Liegenschaften in Dormagen - Horrem, insbesondere auf unseren Gebäudebestand in der Buchenstraße sowie im Bereich Kastanienweg. Das letztere Areal unterliegt derzeit einer mittelfristigen Neuplanung und Ausrichtung unseres Wohnungsbestandes.

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

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	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnung ist zu klein	7	12	10	38	19
Wohnung ist zu groß	-	1	5	6	2
Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen	11	17	9	19	11
Mietpreis ist zu hoch	3	2	2	1	4
Grundriss entspricht nicht den Bedürfnissen	2	-	-	-	-
Anzahl der Zimmer entspricht nicht den Bedürfnissen	-	-	-	1	-
Wohnungsausstattung entspricht nicht den Bedürfnissen	1	-	1	-	2
Sterbefälle ohne Weitergabe der Wohnung an Hinterbliebene	15	12	18	13	12
Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung	8	11	16	16	19
Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim	22	17	11	14	14
Die Wohnung ist nicht altersgerecht/barrierefrei	1	-	2	4	9
Auflösung eines Haushaltes durch Zusammenlegung	9	9	17	16	15
Kündigung durch die Genossenschaft	12	14	8	5	10
Wohnumfeld	1	1	3	-	-
Sonstiges	34	58	47	28	26
Zwischensumme	126	154	149	161	145
Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	30	35	14	15	7
Gesamt	156	189	163	176	152

Die Wohnungskündigungen beliefen sich zum 31.12.2020 auf insgesamt 156 (Vorjahr: 189) und verringerten sich deutlich zum Vorjahr 2019.

Die 156 Kündigungen enthielten 30 Kündigungen aufgrund von „Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft“. Unsere Mitglieder orientieren sich bei Umzugswünschen sowie beabsichtigten Wohnraumveränderungen an dem Wohnungsangebot der Genossenschaft und erhalten entsprechend den neuen Gegebenheiten alternativen Wohnraum. In der Konsequenz verbleiben die Mitglieder langfristig bei der Baugenossenschaft.

Der bereinigte Wert der Kündigungen (ohne Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft) belief sich im Jahr 2020 auf 126 (Vorjahr: 154). Diese rückläufigen 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 genannte Gründe „Umzug in ein Alters,- oder Pflegeheim“ und „Sterbefälle“.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 7,01 % (Vorjahr 8,73 %, eine Fluktuationsrate deutlich unter 10 % gilt als gute Quote. Im Berichtsjahr verzeichneten wir dagegen 211 Neuvermietungen (Vorjahr: 182 Neuvermietungen).

Zielgruppe „junge Menschen“

Von 2010 bis 2020 vermieteten wir insgesamt 111 Wohnungen an Auszubildende, Studierende oder Schüler und Schülerinnen; 65 davon wohnten zum 31.12.2020 noch bei uns. Größtenteils erhalten die jungen Menschen Umzugsprämien im Wert von 500,00 €, die auf die Genossenschaftsanteile angerechnet werden.

2.2.4 Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse

Zum 31.12.2020 hatte unsere Baugenossenschaft 2.638 Mitglieder (Vorjahr: 2.626 Mitglieder). Im Jahr 2020 haben wir 149 neue Mitglieder aufgenommen, 137 schieden aus. Die verbleibenden Genossenschaftsmitglieder hielten insgesamt 42.045 Genossenschaftsanteile.

Es wurden 3.743 Anteile neu gezeichnet, abgegangen waren 1.965 Anteile. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um circa 4,4 % auf T€ 6.727 erhöht (Vorjahr: T€ 6.443); davon waren per 31.12.2020 T€ 28 noch nicht eingezahlt.

Die Tabelle zeigt die Altersstruktur unserer Genossenschaftsmitglieder. Den größten Anteil stellt die Gruppe der 51- bis 60-Jährigen mit 579 Mitgliedern, gefolgt von den 41- bis 50-Jährigen mit 510 Mitgliedern und den 31- bis 40-Jährigen mit 495 Mitgliedern.

Alter	Mitglieder	in %
0 – 20	16	< 1
21 – 30	235	9
31 – 40	495	19
41 – 50	510	19
51 – 60	579	22
61 – 70	394	15
71 – 80	228	9
81 – 91	148	5
91 – 100	19	< 1
Sonstige	14	< 1
Gesamt	2.638	100

2.2.5 Mietdauer

Durchschnittlich 13,19 Jahre wohnen unsere Mitglieder in ihrer Genossenschaftswohnung. Dabei sind 36 % aller Mitglieder erst seit weniger als fünf Jahren im Besitz eines Dauernutzungsvertrages. Danach folgen mit 20 % diejenigen, die zwischen fünf und zehn Jahren bei uns leben. Die drittstärkste Gruppe mit über 23 % wohnt bereits zwischen elf und 20 Jahren bei uns.

Mietzeit	Anzahl DNV*
< 5 Jahre	777
5 – 10 Jahre	442
11 – 20 Jahre	492
21 – 30 Jahre	240
31 – 40 Jahre	88
41 – 50 Jahre	139
Gesamt	2.178

* 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 2020 bei rund 18 % (402 Wohnungen).

Am 31.12.2020 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft:

- 2.224 Wohneinheiten
- 7 gewerbliche Einheiten (zus. 4 fremd angemietete)
- 546 Garagen
- 445 Tiefgaragenstellplätze
- 483 Stellplätze

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 155.300 m² und setzten sich zusammen aus: 153.577 m² Wohnfläche der 2.224 Wohnungen und 1.723 m² Nutzfläche der sieben gewerblichen Einheiten.

Die Baugenossenschaft verfügte am Bilanzstichtag flächenmäßig über einen Grundbesitz von insgesamt 300.549 m². Hiervon entfallen 8.189 m² auf unbebaute Grundstücke: Davon sind 5.941 m² als Bauland ausgewiesen, die anderen 2.248 m² entfallen auf Park-, Wege- und Restflächen zwischen bebauten Wohnanlagen. Eine Grundstücksfläche von 3.808 m² befindet sich derzeit in der Bebauung.

Aus Wohnungseigentumsverhältnissen hält die Genossenschaft folgende Miteigentumsanteile (MEA):

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

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

2.2.7 Neubau

Neubaumaßnahme: Friedrich-Ebert-Straße Nord und Süd, „Höfe am alten Wochenmarkt“

Mit der Fertigstellung der Außenanlagen konnte ein weiterer Meilenstein unserer Neubautätigkeit erfolgreich abgeschlossen werden. 48 Wohnungen und zwölf Stadthäuser konnten – bis auf wenige Ausnahmen – Mitte des Jahres 2020 fristgerecht den neuen Mietern übergeben werden.

Neubaumaßnahme: Helbüchelstraße

Das freifinanzierte Neubauvorhaben Helbüchelstraße beschreibt den 3. Bauabschnitt des Gesamtkomplexes „Höfe am alten Wochenmarkt“. Mit den Bauarbeiten der 23 Wohneinheiten und zwei Wohngruppen wurde Ende 2019 begonnen. Der Rohbau mit Flachdacheindeckung sowie der Einbau der Fenster wurde bereits fertiggestellt. Ebenso die Estricharbeiten mit Fußbodenheizung. Die Gebäude werden bereits beheizt. Derzeit findet der Innenausbau statt. Die Erstvermietung ist für den 1. September 2021 geplant. Es besteht bereits jetzt Vollvermietung.

Dies gilt ebenso für unser Projekt mit der Diakonie Neuss-Süd gGmbH im Bereich des Betreuten Wohnens, dieser Bauteil befindet sich direkt im Anschluss an die 23 Wohneinheiten der Helbüchelstraße.

2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes

Großmodernisierung: Heinrich-Meising-Straße 1-7

Die energetische Großmodernisierung mit ihren 20 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (1.546 m² Wohn-/Nutzfläche) steht kurz vor der Fertigstellung. Budget und geplante Bauzeit wurden eingehalten.

2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2020 wurden umfangreiche Instandhaltungs- und Sondermaßnahmen durchgeführt. Der Fokus lag insbesondere auf den Themen Einzelmodernisierung, Außenanlagen, Sicherheit und Mobilität. So wurden 5 Aufzugsanlagen erneuert und Beleuchtungsanlagen in LED-Technik zur Ausleuchtung der Außenanlagen errichtet.

Um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, investierten wir im Geschäftsjahr 2020 für Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung/Modernisierung T€ 4.389.

Für die laufende Instandhaltung wendeten wir T€ 1.173 auf. Davon wurden von Versicherungen T€ 177 erstattet und T€ 68 als Schadenersatzforderungen an Mieter beziehungsweise gegenüber Dritten weiterbelastet. Des Weiteren entfielen auf Arbeiten im Zuge des Leerstandabbaus T€ 1.223 und T€ 1.992 auf nicht aktivierte Modernisierungsleistungen.

167 Wohnungen wurden 2020 zur Weitervermietung hergerichtet:

- 54 Wohnungen hatten eine Elektrogrundinstallation
- 63 Wohnungen wurden mit dem neuen Boden ausgestattet
- 53 Küchen haben einen neuen Fliesenspiegel
- 36 Bäder wurden teilsaniert (u.a. Fliesenbeschichtung, Sanitärgegenstände)
- 25 Badsanierungen

Umbaumaßnahme: Wohngruppe Knechtstedener Straße 28

Bei der Knechtstedener Straße handelt es sich um eine Gewerbeeinheit, die ursprünglich als Café bzw. Nagelstudio genutzt wurde. Nach Beendigung der Mietverträge wurde aus dem erdgeschossigen Ladenlokal eine betreute Wohngruppe (6 Parteien) eingerichtet und an den gewerblichen Mieter (Leben und Wohnen - Lebenshilfe Rhein Kreis Neuss gGmbH) zum 1. Januar 2021 übergeben

2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management

Die Aufwendungen für Betriebskosten inklusive Grundsteuern sanken auf T€ 4.498 (Vorjahr: T€ 4.704). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten somit um 4,4 % verringert. Eine wesentliche Optimierung der Betriebskosten konnte durch Neuausschreibung und Verhandlungen für den Dienstleistungsbereich zur Gebäudereinigung, Pflege der Außenanlagen und der Gartenpflege erzielt werden. Ebenfalls die Umstellung der Mediaversorgung (Bereitstellung von Glasfaseranschlüssen mit Kabelfernsehen) und einem Wechsel des Anbieters ermöglichte eine Kosteneinsparung. Die zeitweise Senkung der Umsatzsteuer von 19 % auf 16 % im zweiten Halbjahr 2020 hingegen führte nur zu leichten Kostenentlastungen.

2.2.11 Wesentliche Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen 2020 T€ 9.784 (Vorjahr: T€ 9.693).

2.3 LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg im Geschäftsjahr 2020 um T€ 6.252 auf T€ 135.098 (Vorjahr: T€ 128.846).

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Sachanlagen	121.320	89,8	113.914	88,4	7.406
Finanzanlagen	1.872	1,4	1.872	1,5	0
	123.192	91,2	115.786	89,9	7.406
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung					
Langfristig					
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Bausparguthaben	3.342	2,5	2.860	2,2	482
	3.342	2,5	2.860	2,2	482
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.186	3,1	4.345	3,3	-159
Flüssige Mittel	4.116	3,0	5.621	4,4	-1.505
Sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	262	0,2	234	0,2	28
	8.564	6,3	10.200	7,9	-1.636
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	135.098	100,0	128.846	100,0	6.252

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

Von der Bilanzsumme entfielen zum Bilanzstichtag T€ 123.192 (91,2 %) auf langfristiges Vermögen – hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und aktuelle Anlagen im Bau. Die Investitionen in Sachanlagen summierten sich im Jahr 2020 auf T€ 9.784; ihnen standen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.360 gegenüber. Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf T€ 8.564 beziehungsweise 6,3 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur auf der Passivseite veränderte sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.699	5,0	6.298	4,9	401
Ergebnisrücklagen	31.710	23,5	31.360	24,3	350
	38.409	28,5	37.658	29,2	751
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	265	0,2	234	0,2	31
Bilanzgewinn (Dividende)	374	0,3	238	0,2	136
	639	0,5	472	0,4	167
Fremdkapital					
Langfristig					
Sonstige Rückstellungen	264	0,2	264	0,2	0
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	87.128	64,5	81.802	63,5	5.326
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,00	3	0,0	-1
	87.394	64,7	82.069	63,7	5.325
Kurzfristig					
Sonstige Rückstellungen	1.589	1,2	997	0,8	592
Erhaltene Anzahlungen	4.592	3,4	4.332	3,4	260
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern	103	0,1	40	0,0	63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.502	1,1	1.833	1,4	-331
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	592	0,4	1.073	0,8	-481
Übrige Verbindlichkeiten	278	0,1	372	0,3	-94
	8.656	6,3	8.647	6,7	9
Gesamtkapital/Bilanzsumme	135.098	100,0	128.846	100,0	6.252

Das langfristige Eigenkapital stieg leicht auf T€ 38.409 (Vorjahr: T€ 37.658), die Quote lag bei 28,5 % (Vorjahr: 29,2 %).

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, summierte sich auf T€ 87.128 (Vorjahr: T€ 81.802). Im Verhältnis zum Gesamtkapital ergab sich eine gestiegene Fremdkapitalquote aus Dauerfinanzierungsmitteln von 64,5 % (Vorjahr: 63,5 %). Diese resultierte hauptsächlich aus (Teil-)Valutierungen zur Finanzierung der Neubautätigkeit und der Modernisierungen abzüglich planmäßiger Tilgungen.

An kurzfristigen Finanzierungsmitteln standen der Genossenschaft am 31.12.2020 T€ 8.656 (Vorjahr: T€ 8.647) zur Verfügung, diese hatten einen Anteil von 6,3 % am Gesamtkapital (Vorjahr: 6,7 %).

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 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Unterdeckung:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Anlagevermögen	123.192	115.786	7.406
Umlaufvermögen	3.342	2.860	482
	126.534	118.646	7.888
Eigenkapital	38.409	37.658	751
Fremdkapital	87.394	82.069	5.325
	125.803	119.727	6.076
Überdeckung/Unterdeckung	-731	1.081	-1.812
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	4.116	5.621	-1.505
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	4.448	4.579	-131
	8.564	10.200	-1.636
Kurzfristige Verpflichtungen	9.295	9.119	176
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	-731	1.081	-1.812

Der größte Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen T€ 8.656 kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 3.065 (Vorjahr: T€ 2.489) aus sowie einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2020 von T€ 4.116. 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 2021 eingehalten werden.

2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 705 (Vorjahr: T€ 399) und ist in der zusammengefassten Erfolgsrechnung dargestellt:

	2020		2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Vermietung	12.262	72,4	11.425	70,5	837	7,3
Umlagenerlöse inkl. Bestandsveränderungen	4.213	24,9	4.421	27,3	-208	-4,7
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	3	0,0	2	0,0	1	50,0
Gesamtleistung	16.478	97,3	15.848	97,8	630	4,0
Sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale Erträge)	450	2,7	365	2,2	85	23,3
Betriebsleistung	16.928	100,0	16.213	100,0	715	4,4
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.757	51,7	8.637	53,3	120	1,4
Personalaufwand	167	1,0	147	0,9	20	13,6
Abschreibungen auf Bauten (planmäßig)	2.360	13,9	2.090	12,9	270	12,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne neutrale Aufwendungen, ohne Geldbeschaffungskosten)	2.622	15,5	2.628	16,2	-6	-0,2
Kapitalkosten	1.844	10,9	1.572	9,7	272	17,3
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	364	2,2	372	2,3	-8	-2,2
Betriebsaufwand	16.114	95,2	15.446	95,3	668	4,3
Betriebliches Leistungsergebnis	814	4,8	767	4,7	47	6,1
Finanzergebnis	7		-76		83	
Ergebnis der ordentlichen Rechnung	821		691		130	
Neutrale Erträge	114		136		-22	
Neutrale Aufwendungen	230		428		-198	
Neutrales Ergebnis	-116		-292		176	
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	705		399		306	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0	
Jahresüberschuss	705		399		306	

Die Erträge aus Netto-Kaltmieten (Sollmieten) beliefen sich insgesamt auf T€ 12.504 (Vorjahr: T€ 11.661) und stiegen somit um T€ 843. Die Erlösschmälerungen, die aus Leerständen und Mietminderungen beziehungsweise Mietverzicht resultieren, summierten sich auf T€ 248 (Vorjahr: T€ 245). Sie hielten sich somit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf T€ 4.370. Die erfolgswirksame Bestandsveränderung für die im kommenden Jahr abzurechnenden umlagefähigen Kosten betrug T€ -157.

Für die Instandhaltung der Wohnungsbestände wurden T€ 4.389 (Vorjahr: T€ 4.095) aufgewendet. Die sonstigen betrieblichen Erträge (bereinigt um neutrale Erträge) betrugen T€ 450 (Vorjahr: T€ 365). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um neutrale Aufwendungen) beliefen sich auf T€ 2.622 (Vorjahr: T€ 2.628).

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus folgenden Bereichen: Hausbewirtschaftung T€ 1.917, Mitglieder T€ -200, sonstiger betrieblicher Geschäftsbereich T€ -903, Finanzergebnis T€ 7 und dem neutralen Bereich T€ -116.

2.4 BEURTEILUNG DER LAGE

Der Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2020 die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage als stabil und geordnet. Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft entspricht der grundsätzlichen Erwartung und der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Planung. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

2.5 EINSCHÄTZUNG DES VORSTANDES UND WIRTSCHAFTSPLAN

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

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

Laut mittelfristigem Wirtschaftsplan vom 24.03.2021 erwartet der Vorstand für das Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von T€ 754,4, Umsatzerlöse von T€ 16.786,9 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 2.765,1.

2.6 PROJEKTE 2021: QUARTIERSENTWICKLUNG, NEUBAU, GROSSMODERNISIERUNG

Quartiersentwicklung: Teilquartier Dormagen-Horrem

Der Masterplan Horrem beschreibt die komplette strategische Neuausrichtung der westlichen Teilquartiersfläche Dormagen-Horrem. Es basiert auf einem im Jahre 2019/2020 durchgeführten städtebaulichen Architektenwettbewerb und umfasst 3 Baufelder an der Peripherie der Autobahn A 57. Es sind Ersatzneubauten und Großmodernisierungen vorgesehen. Mit dem Wettbewerbssieger wird derzeit das erste Baufeld mit 3 Bauabschnitten entwickelt. Zudem wird eine erste Hochgarage noch bis Anfang des kommenden Jahres realisiert werden.

Neubaumaßnahme: Am Hagedorn 17a

Durch die Optimierung der Planung konnte die Anzahl von ursprünglich 12 WE auf 14 WE erhöht werden und die Wohnfläche von 884 m² auf rund 963 m². Die Baugenehmigung liegt seit Ende März 2021 vor. Das Wohngebäude wird im Rahmen einer öffentlichen Förderung mit einer „mittelbaren Belegungsbindung“ belegt. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln. Derzeit laufen die bauvorbereitenden Maßnahmen. Der Baubeginn ist nach Zusage der Fördermittel im Frühsommer 2021 geplant. Die Bezugsfertigkeit wird für das letzte Quartal 2022 erwartet.

Großmodernisierung: Salentinstraße 7-11

Bei der Salentinstraße 7-11 handelt es sich um ein Zeilengebäude mit 3 Hauseingängen, Baujahr 1966 mit 18 Wohneinheiten und 1.212 m² Wohnfläche. Es werden überwiegend energetische Maßnahmen durchgeführt, neue Heizungsanlage, Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke und dem Dach, des Weiteren Anbau von Vorsatzbalkonen, neue Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Einbau von barrierearmen Bädern. Baubeginn: Juni 2021, Fertigstellung: voraussichtlich November 2021.

Unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:

Neubauprojekte 2011 – 2020				
Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2013	Dormagen - Schulstraße 491 ¹	27		4.382
2014	Dormagen - Weilerstraße 11		1	5.530
2015	Dormagen - Weilerstraße 5, 7, 9	39		9.494
2020	Dormagen - Friedrich-Erbert-Straße (Süd)*	37		9.409
2020	Dormagen - Friedrich-Erbert-Straße (Nord)*	23		6.572
Summe		126	1	35.387

Modernisierungen 2011 – 2020				
Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
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
Summe		216		19.943
Gesamtinvestition 2011 – 2020		342	1	55.330

Planung 2021 – 2022: Neubau

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2021	Dormagen - Helbüchelstraße	23	2	9.728
2022	Dormagen - Am Hagedorn 17a	12		3.585
2022	Dormagen - Quartiersgarage Am Hagedorn			4.000
Summe		35	2	17.313

Planung 2021 – 2026: Großmodernisierung

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2021	Dormagen - Heinrich-Meising-Straße 1, 1a	2	2	660
2021	Dormagen - Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7	18		1.650
2021	Dormagen - Salentinstraße 7, 9, 11	18		2.082
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
Summe		142	2	15.759
Gesamtinvestition 2021 – 2026		178	4	33.072

*Projektkosten

1 = öffentlich gefördert

3 RISIKOBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

3.2 RISIKEN DER GENOSSENSCHAFT UND GEGENMASSNAHMEN

Zinsänderungsrisiko für Verbindlichkeiten

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

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

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

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 gesenkt¹¹. Demgegenüber stehen steigende Bau- und Instandhaltungskosten, die wiederum gesetzlichen Anforderungen geschuldet sind.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOEINSCHÄTZUNG

Aus Sicht des Vorstands war der Fortbestand der Baugenossenschaft im Jahr 2020 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.

¹¹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/mehr-rechte-fuer-mieter-1521996>

4 CHANCENBERICHT

4.1 CHANCEN

Ausreichende Liquidität und solide Finanzierung

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

Neubau, Bestandsmodernisierung, Quartiersentwicklung

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

Weiterentwicklung als Qualitätsdienstleister

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

4.2 BEURTEILUNG DER CHANCEN

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

Dormagen, den 30.03.2021

Der Vorstand



Martin Klemmer



Axel Tomahogh-Seeth

JAHRESABSCHLUSS

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	110.015.258,54	99.081.835,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.237.161,95	5.354.713,95
3. Grundstücke ohne Bauten	627.003,19	627.003,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.436,00	5.459,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung, Andere Anlagen	54.096,00	53.354,00
6. Anlagen im Bau	5.178.395,74	8.685.742,74
7. Bauvorbereitungskosten	200.770,84	106.335,34
	121.320.122,26	113.914.444,19
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.870.685,39	1.870.685,39
2. Andere Finanzanlagen	1.280,00	1.280,00
	1.871.965,39	1.871.965,39
Anlagevermögen insgesamt	123.192.087,65	115.786.409,58
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.180.929,32	4.338.358,77
2. Andere Vorräte	5.021,19	7.069,77
3. Geleistete Anzahlungen	103.281,48	97.984,20
	4.289.231,99	4.443.412,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	88.516,70	76.454,75
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.358,16	1.950,42
3. Sonstige Vermögensgegenstände	61.906,33	50.933,79
	153.781,19	129.338,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.116.243,51	5.620.512,17
2. Bausparguthaben	3.341.830,74	2.859.514,05
	7.458.074,25	8.480.026,22
Umlaufvermögen insgesamt	11.901.087,43	13.052.777,92
B. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.602,33	6.726,48
Bilanzsumme	135.097.777,41	128.845.913,98

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	260.787,72	202.891,64
– der verbleibenden Mitglieder	6.699.222,65	6.297.957,83
– aus gekündigten Anteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 27.977,35 (Vorjahr: € 144.762,17)	4.189,20	30.879,96
	6.964.199,57	6.531.729,43
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 80.000,00 (Vorjahr: € 50.000,00)	3.470.000,00	3.390.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 60.000,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 270.000,00 (Vorjahr: € 130.000,00)	28.240.000,00	27.970.000,00
	31.710.000,00	31.360.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	18.823,02	19.089,47
2. Jahresüberschuss	705.122,74	399.402,98
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	350.000,00	180.000,00
	373.945,76	238.492,45
Eigenkapital insgesamt	39.048.145,33	38.130.221,88
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	1.852.853,70	1.260.972,09
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.618.108,72	79.750.912,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.613.040,92	2.091.056,74
3. Erhaltene Anzahlungen	4.591.807,88	4.332.061,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	243.307,06	273.254,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.501.712,71	1.832.626,08
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	592.058,32	1.073.181,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.202,68 (Vorjahr: € 4.107,29)	36.742,77	101.626,53
	94.196.778,38	89.454.720,01
Bilanzsumme	135.097.777,41	128.845.913,98

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.632.685,17	15.499.606,95
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.358,16	1.654,67
	16.636.043,33	15.501.261,62
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)	-157.429,45	346.972,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	563.576,22	501.079,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.756.952,32	8.636.759,99
Rohergebnis	8.285.237,78	7.712.553,42
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	165.602,19	146.166,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.414,84	1.000,00
	167.017,03	147.166,11
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.359.865,34	2.089.630,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.853.266,28	3.137.339,72
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,60	62,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.849,86	8.757,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.847.121,24	1.575.343,03
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	1.068.864,35	771.893,95
13. Sonstige Steuern	363.741,61	372.490,97
14. Jahresüberschuss	705.122,74	399.402,98
15. Gewinnvortrag	18.823,02	19.089,47
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	350.000,00	180.000,00
17. Bilanzgewinn	373.945,76	238.492,45

3 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 31.12.2020 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 2020 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Eigene technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen gemäß § 255 Abs. 2 HGB sind 2020 nicht erbracht worden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden aktivierungspflichtige Großmodernisierungen in Dormagen an den Objekten Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7 begonnen, die im Jahr 2021 fertiggestellt werden. Des Weiteren erfolgte der Umbau von 3 Gewerbeeinheiten in Dormagen im Objekt Knechtstedener Straße 28 zu einer Wohngruppe mit Fertigstellung zum 31.12.2020. In den Zugängen der gesamten Sachanlagen von insgesamt T€ 9.783,9 sind entstandene Kosten in Höhe von T€ 1.978,0 für die Großmodernisierungsmaßnahmen und Umbauten enthalten.

Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden wird die Nutzungsdauer verlängert, somit erhöht sich die Restnutzungsdauer um weitere 50 Jahre. Der Restbuchwert zzgl. der Modernisierungskosten wird planmäßig abgeschrieben.

Einzelmodernisierungen von Wohnungen erfassen wir überwiegend als Instandhaltungsaufwand. 167 Wohnungen wurden zur Weitervermietung hergerichtet beziehungsweise (teil)modernisiert. Davon erfolgte bei 25 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.

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 2020 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 2021 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 2020 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

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

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von T€ 4.181 enthalten.

Demgegenüber werden die hierauf von den Mietparteien geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 4.592 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 € 6.964.199,57.

	Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	Einstellungen aus dem Jahresüber- schluss des Jahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.390.000,00	80.000,00	3.470.000,00
Andere Gewinnrücklagen	27.970.000,00	270.000,00	28.240.000,00

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

Aus dem unverteilter Gewinn aus 2019 wurde ein Vortrag in Höhe von € 18.823,02 gebildet, welcher den Bilanzgewinn für das laufende Geschäftsjahr erhöht. Der Beschluss über die Verwendung erfolgte in der Vertreterversammlung vom 27.05.2020.

5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	
Unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen	€ 1.446.833,70
Behördliche Verpflichtung (Kanaldichtigkeitsprüfung)	€ 264.000,00
Bewirtschaftungskosten (WEG-Abrechnung)	€ 102.800,00
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 € 592.058,32 aus Lieferungen und Leistungen aus der Geschäftsbesorgung der Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von T€ 30,5 (Gewinne aus Zahlungseingängen zu abgeschrieben Forderungen, andere Erträge aus früheren Jahren und aus der Auflösung von Rückstellungen) enthalten.

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

Das Bestellobligo aus vergebenen Neubaufträgen für 2021 bis 2022 (siehe Punkt 3.3) für die Projekte Friedrich-Ebert-Straße Nord und Süd sowie für das Projekt Helbüchelstraße beträgt T€ 5.986,8. Die Finanzierung ist in gleicher Höhe mit Fremdmitteln geplant. Für Modernisierungsmaßnahmen bestanden zum 31.12.2020 noch nicht abgerechnete Aufträge in Höhe von T€ 654,3.

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 30.09.2020 T€ 1.538. Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat für 2020 einen Jahresüberschuss von T€ 18,8 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 2020	2.626 Mitglieder
Zugang 2020	149 Mitglieder
Abgang 2020	137 Mitglieder
Ende 2020	2.638 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 401.264,82 auf € 6.699.387,24 erhöht. Es bestehen per 31. Dezember 2020 rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 27.977,35.

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 (i. R.) - *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-Schmitt** Beamtin (a. D.)
- **Erhan Karaca** Bankkaufmann

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

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2020 kamen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen zustande.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 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. Trotz Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie Kurzarbeit konnten bislang keine signifikanten Mietausfälle beobachtet werden.

Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, im Rahmen einer Vorwegzuweisung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 705.122,74 einen Betrag von € 80.000,00 gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung einen Betrag von € 270.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie den Anhang in vorliegender Form zu beschließen.

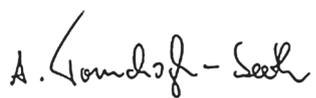
Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von € 373.945,76 € vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2020	252.402,19 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	100.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	21.543,57 €
Bilanzgewinn	373.945,76 €

Dormagen, den 30.03.2021

Der Vorstand


Martin Klemmer


Axel Tomahogh-Seeth

4 ANLAGENGITTER 2020

ANLAGE 1 ZUM ANHANG

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	143.493.753,41	3.118.209,38	18.375,96	10.035.977,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.315.121,89	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	627.003,19	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.913,77	3.211,78	1.808,22	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.498,58	39.433,11	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	8.685.742,74	6.528.630,60	0,00	-10.035.977,60
7. Bauvorbereitungskosten	106.335,34	94.435,50	0,00	0,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.870.685,39	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.280,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	161.334.334,31	9.783.920,37	20.184,18	0,00

31.12.2020	Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2020	Zugang im Geschäftsjahr	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
156.629.564,43	44.411.917,44	2.202.388,45	0,00	46.614.305,89	110.015.258,54	99.081,835,97
6.315.121,89	960.407,94	117.552,00	0,00	1.077.959,94	5.237.161,95	5.354.713,95
627.003,19	0,00	0,00	0,00	0,00	627.003,19	627.003,19
86.317,33	79.454,77	1.233,78	1.807,22	78.881,33	7.436,00	5.459,00
188.931,69	96.144,58	38.691,11	0,00	134.835,69	54.096,00	53.354,00
5.178.395,74	0,00	0,00	0,00	0,00	5.178.395,74	8.685.742,74
200.770,84	0,00	0,00	0,00	0,00	200.770,84	106.335,34
1.870.685,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1.870.685,39	1.870.685,39
1.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.280,00	1.280,00
171.098.070,50	45.547.924,73	2.359.865,34	1.807,22	47.905.982,85	123.192.087,65	115.786.409,58

5 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2020

ANLAGE 2 ZUM ANHANG

VERBINDLICHKEITEN IN €	insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.618.108,72	3.480.835,76
Vorjahr	(79.750.912,50)	(3.121.630,99)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.613.040,92	64.253,62
Vorjahr	(2.091.056,74)	(68.066,36)
Erhaltene Anzahlungen	4.591.807,88	4.591.807,88
Vorjahr	(4.332.061,73)	(4.332.061,73)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	243.307,06	243.307,06
Vorjahr	(273.254,83)	(273.254,83)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.501.712,71	1.501.712,71
Vorjahr	(1.832.626,08)	(1.832.626,08)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	592.058,32	592.058,32
Vorjahr	(1.073.181,60)	(1.073.181,60)
Sonstige Verbindlichkeiten	36.742,77	36.742,77
Vorjahr	(101.626,53)	(101.626,53)
Verbindlichkeiten gesamt:	94.196.778,38	10.510.718,12
Vorjahr	(89.454.720,01)	(10.802.448,12)

Restlaufzeiten			davon gesichert durch	
über 1 Jahr	davon 1 – 5 Jahre	davon über 5 Jahre	Grundpfandrechte	Bürgschaft
82.137.272,96	24.146.925,42	57.990.347,54	85.618.108,72	0,00
(76.629.281,51)	(24.386.612,61)	(52.242.668,90)	(79.750.912,50)	(0,00)
1.548.787,30	233.886,37	1.314.900,93	1.613.040,92	0,00
(2.022.990,38)	(250.423,08)	(1.772.567,30)	(2.091.056,74)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
83.686.060,26	24.380.811,79	59.305.248,47	87.231.149,64	0,00
(78.652.271,89)	(24.637.035,69)	(54.015.236,20)	(81.841.969,24)	(0,00)

6 VERÄNDERUNG DER JAHRESABSCHLUSSZAHLEN

	Einheit	2020	2019	Veränderung	%
Mitgliederbestand	Anz.	2.638	2.626	12	0,46
Geschäftsanteile	Anz.	42.045	40.267	1.778	4,42
Geschäftsguthaben	T€	6.699	6.339	360	5,68
Bilanzsumme	T€	135.098	128.846	6.252	4,85
+ kumulierte Abschreibungen	T€	47.906	45.548	2.358	5,18
= Bruttovermögen	T€	183.004	174.394	8.610	4,94
Sachanlagevermögen	T€	121.320	113.914	7.406	6,50
Anlagenintensität	%	89,80	88,41	1,39	1,57
Anlagenabnutzungsgrad	%	28,31	29,09	-0,78	- 2,68
Investitionen in Sachanlagen	T€	9.784	9.693	91	0,94
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.360	2.090	270	12,92
Langfristiges Eigenkapital	T€	38.409	37.658	751	1,99
Langfristiges Eigenkapital	%	28,43	29,23	- 0,80	- 2,74
Langfristiges und mittel- fristiges Fremdkapital (Darl.)	T€	87.128	81.802	5.326	6,51
zur Bilanzsumme (FK-Quote)	%	64,49	63,49	1,00	1,58
Jahresüberschuss	T€	705	399	306	76,69
Cashflow (JÜ + Abschreibung)	T€	3.065	2.489	576	23,14
./. Tilgung (planmäßige)	T€	3.124	2.810	314	11,17
./. Ausschüttung (Bilanzgewinn)	T€	374	238	136	57,14
= Cashflow (netto)	T€	-433	-559	126	- 22,54
Umsatzerlöse	T€	16.636	15.501	1.135	7,32
davon aus Umlagen	T€	4.433	4.093	340	8,31
Personalaufwand	T€	167	147	20	13,61

	Einheit	2020	2019	Veränderung	%
Bestandszahlen					
Wohneinheiten	Anz.	2.224	2.164	60	2,77
Gewerbeeinheiten	Anz.	11	11	-	-
Garagen	Anz.	546	545	1	0,18
Tiefgaragenstellplätze	Anz.	445	445	-	-
Außenstellplätze	Anz.	483	393	90	22,90
Verwaltungseinheiten (gew. Mittelwert)	Anz.	2.726	2.636	90	3,41
Wohn-/Nutzfläche	m ²	153.577	150.151	3.426	2,28
Betriebsergebnis	T€	814	767	47	6,13
davon aus der Haus- bewirtschaftung	T€	1.918	1.938	-20	-1,03
Netto-Kaltmiete (Sollmiete)	T€	12.504	11.661	843	7,23
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	T€	4.498	4.703	-205	-4,36
Betriebskosten/Sollmieten	%	35,97	40,33	-4,36	-10,81
Instandhaltungskosten	T€	4.389	4.095	294	7,18
Instandhaltungskosten/Sollmieten	%	35,10	35,12	-0,02	-0,06
Instandhaltungskosten/Wohnfläche	€/m ²	28,58	27,27	1,31	4,79
Abschreibungen (Hausbewirtschaftung)	T€	2.360	2.090	270	12,93
Abschreibungen/Sollmieten	%	18,87	17,92	0,95	5,30
Kapitalkosten	T€	1.844	1.572	272	17,29
Kapitalkosten/Sollmieten	%	14,75	13,48	1,27	9,42
Abschreibungen (Mietforderungen)	T€	71	157	-86	-54,78
Abschreibungen/Sollmieten	%	0,57	1,35	-0,78	-57,78
Erlösschmälerungen (Leerstand + Mietminderung)	T€	249	245	4	1,63
Erlösschmälerungen/Sollmieten	%	1,99	2,10	-0,11	-5,24
Erlösschmälerungen (Umlagen)	T€	60	15	45	300,00
Erlösschmälerungen/Umlagenerlöse	%	1,35	0,37	0,98	264,86

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

IM BERICHTSJAHR FANDEN FOLGENDE SITZUNGEN STATT:

■ Gemeinsame Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes	4 x
■ Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand	2 x
■ Sitzungen des Hauptausschusses	2 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 2020.

Der Jahresabschluss 2019 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2019 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 24.09.2020 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 2020 inklusive des Anhangs auf der Basis der Feststellungen des Prüfungsausschusses in der Sitzung am 29.04.2021 beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt. Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- den Jahresabschluss 2020 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 2020 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde auch 2020 fortgesetzt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Dormagen, den 29.04.2021



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 2021 setzt sich die Vertreterversammlung aus 66 Vertreter:innen zusammen.

Vorteile der Vertreterversammlung

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

Die ordentliche Vertreterversammlung findet jährlich im Mai statt. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie konnte diese nicht wie üblich, mit einer persönlichen Anwesenheit, sondern durch schriftliche Beschlussfassung durchgeführt werden. 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

Konzeption

Martin Klemmer

Axel Tomahogh-Seeth

Carolin Hünseler

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.

