



**JAHRESABSCHLUSSBERICHT 2021
DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN eG**

ÜBERBLICK

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bilanzsumme T€ | 137.096 | 135.098 | 128.846 | 121.179 | 120.377 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ | 16.875 | 16.636 | 15.500 | 15.363 | 14.823 |
| Investition Sachanlagen T€ | 7.549 | 9.793 | 9.693 | 3.264 | 2.748 |
| Instandhaltungsleistungen inklusive Modernisierung T€ | 5.162 | 4.389 | 4.095 | 3.486 | 2.742 |
| Geschäftsguthaben T€ | 6.876 | 6.699 | 6.298 | 5.490 | 4.981 |
| Rücklagen T€ | 32.110 | 31.710 | 31.360 | 31.120 | 30.880 |
| Bilanzgewinn T€ | 329 | 374 | 238 | 278 | 190 |
| Zahl der Wohnungen | 2.248 | 2.224 | 2.164 | 2.164 | 2.166 |
| Mitgliederzahl | 2.674 | 2.638 | 2.626 | 2.578 | 2.540 |



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

INHALT

LAGEBERICHT

| | |
|---|-----------|
| 1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT | 6 |
| 1.1 Geschäftsmodell der Baugenossenschaft | 6 |
| 1.2 Ziele und Strategien | 7 |
| 1.2.1 Ziele und Strategien | 7 |
| 1.2.2 Mitgliederbindung und neue Zielgruppen | 7 |
| 1.2.3 Quartiersentwicklung | 7 |
| 1.2.4 Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen | 8 |
| 2 WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT | 8 |
| 2.1 Gesamtwirtschaft und Baubranche | 8 |
| 2.1.1 Die Lage der Weltwirtschaft | 8 |
| 2.1.2 Die Lage in der Europäischen Union | 9 |
| 2.1.3 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland | 10 |
| 2.1.4 Arbeitsmarkt | 10 |
| 2.1.5 Kapitalmarkt | 11 |
| 2.1.6 Immobilienmarkt Deutschland | 11 |
| 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 | 16 |
| 2.2.5 Mietdauer | 16 |
| 2.2.6 Bestandsentwicklung | 17 |
| 2.2.7 Neubau | 17 |
| 2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes | 17 |
| 2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung | 18 |
| 2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management | 18 |
| 2.2.11 Wesentliche Investitionen | 18 |
| 2.3 Lage der Genossenschaft | 19 |
| 2.3.1 Vermögenslage | 19 |
| 2.3.2 Finanzlage | 21 |
| 2.3.3 Ertragslage | 22 |
| 2.4 Beurteilung der Lage | 23 |
| 2.5 Einschätzung des Vorstandes und Wirtschaftsplan | 23 |
| 2.6 Projekte 2022: Quartiersentwicklung, Neubau, Großmodernisierung | 24 |
| 3 RISIKOBERICHT | 27 |
| 3.1 Risikomanagementsystem | 27 |
| 3.2 Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen | 27 |
| 3.3 Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung | 28 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 4 CHANCENBERICHT | 29 |
| 4.1 Chancen | 29 |
| 4.2 Beurteilung der Chancen | 29 |

JAHRESABSCHLUSS

| | |
|---|-----------|
| 1 Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 32 |
| 2 Gewinn- und Verlustrechnung | 34 |
| 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2021 | 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 2021 – Anlage 1 zum Anhang | 42 |
| 5 Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021 – Anlage 2 zum Anhang | 44 |
| 6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen | 46 |

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT

1.1 GESCHÄFTSMODELL DER BAUGENOSSENSCHAFT

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

Baugenossenschaft Dormagen eG

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

Vorteile der Genossenschaft

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

Förderauftrag der Genossenschaft

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

Tochter: Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH

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

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

1.2.1 Ziele und Strategien

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

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 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 unserer Quartiersmanagerin, von Wohnungsverwaltern, Außendienstmitarbeitern und durch Mieterveranstaltungen
- Zweigleisige Wohnungsbelegungspolitik: verschiedene Nationalitäten in einem Haus – kombiniert mit dem Ansatz „Mieter werben Mieter“

1.2.4 Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen

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

2 WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFT UND BAUBRANCHE

2.1.1 Die Lage der Weltwirtschaft¹

- Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt.
- Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch rasch erholt und überstieg sein Vorkrisenniveau im März dieses Jahres um knapp 5 % und stagniert seither. Ursächlich für die mangelnde Dynamik sind vor allem mangelnde Kapazitäten im Seeverkehr, die sich vermutlich erst im Laufe des Jahres 2022 entspannen werden.
- Der globale Aufschwung im Produzierenden Gewerbe konnte sich aufgrund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Besonders in der Automobilindustrie macht sich ein Mangel an Halbleitern bemerkbar. Da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Krise wird allmählich überwunden – Handeln am geringen Wachstum ausrichten – Herbst 2021

können, wird sich die Situation erst längerfristig entspannen. Engpässe bei Baumaterialien oder Chemiegrundstoffen könnten sich hingegen schneller auflösen.

- Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die sich durch den nachlassenden Impuls der Rohstoffpreise im Verlauf des Jahres 2022 wieder senken dürfte.
- Auch während der laufenden Erholung stimuliert die Finanzpolitik die Wirtschaft weiterhin. Die fortschrittlichen Volkswirtschaften haben ihre entsprechenden Programme auch im Jahr 2021 verlängert.
- Mit dem zunehmenden Impffortschritt ist von einer weitergehenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis Mitte des Jahres 2022 auswirken. Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wird von einem Zuwachs um 4,2 % ausgegangen.
- Der Beginn des Ukraine-Krieges am 24.02.2022 stellt ein einschneidendes Ereignis für die Weltwirtschaft dar. Unmittelbar haben beispielsweise die Kapitalmärkte und Rohstoffmärkte reagiert. Letzteres führt zu weltweit höheren Inflationen und insbesondere einem Preisanstieg im Bausektor. Die Konjunktur ist stark durch die Unterbrechung von Lieferketten und insbesondere durch den Bereich der Energieversorgung eingetrübt.

2.1.2 Die Lage in der Europäischen Union²

- In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig.
- Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Corona-Wellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin. Die im Vergleich zu Japan und den USA hohen Impfraten haben auch nicht zu einem deutlichen Rückgang der Mobilität im Bereich des Gastgewerbes und im Freizeitbereich geführt.

| Daten Euroraum 2020 – 2023 | | | | |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Prognosen | | | | |
| Reales Bruttoinlandsprodukt | -6,0 % | +4,9 % | +4,5 % | +2,3 % |
| Verbraucherpreise | +0,6 % | +2,4 % | +2,1 % | +1,7 % |
| Arbeitslosenquote | 7,1 % | 7,0 % | 6,5 % | 6,2 % |

Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa³

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Krise wird allmählich überwunden – Handeln am geringen Wachstum ausrichten – Herbst 2021

³ In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2021 bis 2023: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Krise wird allmählich überwunden – Handeln am geringen Wachstum ausrichten – Herbst 2021

2.1.3 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland⁴

- Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.
- Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

| | In Prozentpunkten | |
|--------------------------|-------------------|------|
| Bruttoinlandsprodukt | -4,6 | 2,7 |
| Private Konsumausgaben | -5,9 | 0,0 |
| Ausrüstungsinvestitionen | -11,2 | -3,2 |
| Bauinvestitionen | 2,5 | 0,5 |

Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts – preisbereinigt⁵

- Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch.
- Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

2.1.4 Arbeitsmarkt⁶

| | | |
|---|--------|--------|
| Erwerbspersonen in Tsd. | 46.467 | 46.294 |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Tsd. | 33.323 | 33.802 |
| Registrierte Arbeitslose in Tsd. | 2.695 | 2.613 |
| Registrierte Arbeitslosenquote in % | 5,9 | 5,7 |

⁴ GdW Information 163 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland – Kurzbericht
⁵ Destatis – Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022
⁶ GdW Information 163 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland – Kurzbericht

2.1.5 Kapitalmarkt⁷

- Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

| Laufzeit | < 1 Jahr | | | 1-5 Jahre | | | > 5 Jahr | | |
|---------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| | 2020-12 in % | 2021-11 % | +/- %-Pkte. | 2020-12 % | 2021-11 % | +/- %-Pkte. | 2020-12 % | 2021-11 % | +/- %-Pkte. |
| < 1 Mio. Euro | 2,01 | 1,85 | -0,16 | 2,31 | 2,35 | 0,04 | 1,56 | 1,44 | -0,12 |
| > 1 Mio. Euro | 1,23 | 1,03 | -0,20 | 1,36 | 0,95 | -0,41 | 1,11 | 1,16 | 0,05 |

2.1.6 Immobilienmarkt Deutschland⁸

- Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Corona-Krise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.
- 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 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

⁷ Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften
⁸ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 Kennzahlen

Im Berichtsjahr beträgt der Bilanzgewinn T€ 329 (Vorjahr: T€ 374); die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 28,44 % (Vorjahr: 28,43 %). 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 01.01.2021 an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Die Vertreterversammlung beschloss am 28.05.2021 über die Verwendung des nicht verteilten Gewinns des Vorjahres. Hieraus wurde eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2020 ausgeschüttet, sowie ein Betrag von T€ 100 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt und ein Gewinn von € 21.543,57 auf neue Rechnung vorgetragen.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden den Gewinnrücklagen T€ 70 der gesetzlichen Rücklage und T€ 230 den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt, sodass diese zum Bilanzstichtag eine Gesamthöhe von T€ 32.110 ausweisen.

Die gesamten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr beliefen sich auf T€ 335 und damit um T€ 26 höher als 2020 mit T€ 309. Die Erhöhung resultiert überwiegend aus einem Anstieg der strategisch bedingten Erlösschmälerungen im Vermietungsbereich auf T€ 70 (Vorjahr: T€ 9).

Die Abschreibungen und erforderliche Wertberichtigungen auf Mietforderungen erhöhten sich im Geschäftsjahr auf T€ 120 (Vorjahr: T€ 71). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen lagen bei T€ 88 (Vorjahr: T€ 65); davon erstattet wurden T€ 82 (Vorjahr: T€ 63). Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr beliefen sich auf T€ 16.878 (Vorjahr: T€ 16.636).

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 608; der Cashflow belief sich auf T€ 3.629 – 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 2021 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von T€ 754, Umsatzerlöse von T€ 16.787 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 2.765.

2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand

Die Erträge aus Sollmieten stiegen auf T€ 12.943 (Vorjahr: T€ 12.504). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete (Nettokaltmiete) – bezogen auf den gesamten Bestand – belief sich per 31.12.2021 auf 6,60 €/m².

| | | |
|-----------------|----------|-----------------------|
| Dormagen | 2.142 WE | 6,59 €/m ² |
| Neuss | 106 WE | 6,86 €/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).

In dem Bestandsobjekt Knechtstedener Straße 28 in Dormagen-Horrem erfolgte zu Beginn des Geschäftsjahres der Abschluss der Umbauarbeiten von ursprünglich drei Gewerbeeinheiten zu einer Einheit. Dies wurde zur Unterbringung einer Wohngruppe mit 6 Einzelzimmern im „Betreuten Wohnen“ für erwachsene Menschen mit primär geistigen Beeinträchtigungen vermietet.

Mit Fertigstellung des dritten Bauabschnitts zum Projekt „Höfe am alten Wochenmarkt“ an der Helbüchelstraße 4–12 entstanden 24 neue Wohneinheiten sowie drei Gewerbeeinheiten. Hier konnte kurzfristig eine Vollvermietung erreicht werden.

Der Gesamtbestand der Wohnungen zum Stichtag 31.12.2021 erhöhte sich somit auf insgesamt 2.248 Wohneinheiten (Vorjahr: 2.224 Wohneinheiten), der Bestand, der im Eigentum der Baugenossenschaft befindlichen Gewerbeeinheiten, erhöhte sich auf 8 (Vorjahr: 7).

2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe

Die Erlösschmälerungen inklusive Eigennutzung bezogen auf die Sollmieten betragen im Berichtsjahr T€ 240 (Vorjahr: T€ 201). Den weiterhin eher geringen Erlösschmälerungen aus fluktuationsbedingten Leerständen zwischen Kündigung und Neuvermietung des Wohnungsbestandes von T€ 170 (Vorjahr: T€ 191) steht vor allem der strategisch bedingte Leerstand mit T€ 70 (Vorjahr: T€ 9) entgegen. Diese Erhöhung resultiert primär aus dem geplanten Leerzug der zum Rückbau vorgesehenen Objekte am Kastanienweg in Dormagen-Horrem.

Leerstand

Am 31.12.2021 standen insgesamt 46 Wohnungen leer, von denen 12 Wohnungen zu diesem Stichtag bereits wieder vermietet waren. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,0 % zum Bilanzstichtag.

Bei 25 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 stellen wir die Wohnungen mit einem hochwertigen Design-Plankenboden in Holzoptik 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 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Lage im Haus/Objektausstattung | 5 | 1 | 21 | 8 | 23 |
| Wohnumfeld | 5 | 18 | 14 | 8 | 23 |
| Aufteilung der Räume/Grundriss | 21 | 23 | 62 | 35 | 79 |
| Wohnungsausstattung | 8 | 10 | 13 | 16 | 18 |
| Miete und Nebenkosten zu hoch | 3 | 5 | 5 | 10 | 16 |
| Sonstiges (Schufa, WBS, andere WE gemietet) | 1 | 10 | 36 | 16 | 39 |
| Interessenten nicht erschienen | 39 | 8 | - | - | - |
| Gesamt | 82 | 75 | 151 | 93 | 198 |

Im Geschäftsjahresverlauf lehnten 82 Menschen die Ihnen angebotenen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ab (Vorjahr: 75 Ablehnungen). Die mit Abstand höchste Ursache in der Wertung als Ablehnung einer Wohnung war in 39 Fällen, dass der Interessent zu einem vereinbarten Besichtigungstermin nicht erschienen ist.

Die darauffolgende häufigste Ablehnung liegt weiterhin in der „Aufteilung der Räume und Grundrisse der Wohnung“ mit 21 Angaben begründet. Diese beziehen sich vor allem auf die offerierte Dachgeschosswohnung in der Goethestraße 39b, auf Grund weniger Stellmöglichkeiten für Möbel in den Dachschrägen. Außerdem bereitet die Vermietung einer Wohnung in der Buchenstraße 5 Schwierigkeiten, wozu der erschwerte Zugang zur Wohnung über eine Wendeltreppe expliziter benannt wird.

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.

Kündigungen und Neuvermietungen

| Kündigungsgründe | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Wohnung ist zu klein | 10 | 7 | 12 | 10 | 38 |
| Wohnung ist zu groß | 2 | - | 1 | 5 | 6 |
| Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen | 8 | 11 | 17 | 9 | 19 |
| Mietpreis ist zu hoch | - | 3 | 2 | 2 | 1 |
| Grundriss entspricht nicht den Bedürfnissen | - | 2 | - | - | - |
| Anzahl der Zimmer entspricht nicht den Bedürfnissen | - | - | - | - | 1 |
| Wohnungsausstattung entspricht nicht den Bedürfnissen | 2 | 1 | - | 1 | - |
| Sterbefälle ohne Weitergabe der Wohnung an Hinterbliebene | 19 | 15 | 12 | 18 | 13 |
| Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung | 8 | 8 | 11 | 16 | 16 |
| Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim | 13 | 22 | 17 | 11 | 14 |
| Die Wohnung ist nicht altersgerecht/barrierefrei | 3 | 1 | - | 2 | 4 |
| Auflösung eines Haushaltes durch Zusammenlegung | 12 | 9 | 9 | 17 | 16 |
| Kündigung durch die Genossenschaft | 11 | 12 | 14 | 8 | 5 |
| Wohnumfeld | 2 | 1 | 1 | 3 | - |
| Sonstiges | 39 | 34 | 58 | 47 | 28 |
| Zwischensumme | 129 | 126 | 154 | 149 | 161 |
| Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft | 34 | 30 | 35 | 14 | 15 |
| Gesamt | 163 | 156 | 189 | 163 | 176 |

Die Wohnungskündigungen beliefen sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 163 (Vorjahr: 156).

Die 163 Kündigungen enthielten 34 Kündigungen aufgrund von „Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft“. Unsere Mitglieder orientieren sich bei Umzugswünschen sowie beabsichtigten Wohnraumveränderungen an dem Wohnungsangebot der Genossenschaft und erhalten entsprechend den neuen Gegebenheiten alternativen Wohnraum. In der Konsequenz verbleiben die Mitglieder langfristig bei der Baugenossenschaft. Der bereinigte Wert der Kündigungen (ohne Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft) belief sich im Jahr 2021 auf 129 (Vorjahr: 126).

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

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 7,25 % (Vorjahr 7,01 %), eine Fluktuationsrate deutlich unter 10 % gilt als gute Quote. Im Berichtsjahr verzeichneten wir dagegen 171 Neuvermietungen (Vorjahr: 211 Neuvermietungen).

Zielgruppe „junge Menschen“

Von 2010 bis 2021 vermieteten wir insgesamt 123 Wohnungen an Auszubildende, Studierende oder Schüler und Schülerinnen; 53 davon wohnten zum 31.12.2021 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 31.12.2021 hatte unsere Baugenossenschaft 2.674 Mitglieder (Vorjahr: 2.638 Mitglieder). Im Jahr 2021 haben wir 136 neue Mitglieder aufgenommen, 100 schieden aus. Die verbleibenden Genossenschaftsmitglieder hielten insgesamt 43.181 Genossenschaftsanteile.

Es wurden 3.184 Anteile neu gezeichnet, abgegangen waren 2.048 Anteile. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um circa 2,7 % auf T€ 6.909 erhöht (Vorjahr: T€ 6.727); davon waren per 31.12.2021 T€ 33 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 516 Mitgliedern und den 31- bis 40-Jährigen mit 504 Mitgliedern.

| Alter | Mitglieder | in % |
|---------------|--------------|------------|
| 0–20 | 18 | < 1 |
| 21–30 | 221 | 8 |
| 31–40 | 504 | 19 |
| 41–50 | 516 | 19 |
| 51–60 | 579 | 22 |
| 61–70 | 405 | 15 |
| 71–80 | 227 | 8 |
| 81–90 | 168 | 6 |
| 91–100 | 19 | < 1 |
| Sonstige | 17 | < 1 |
| Gesamt | 2.674 | 100 |

2.2.5 Mietdauer

Durchschnittlich 12,96 Jahre wohnen unsere Mitglieder in ihrer Genossenschaftswohnung.

Dabei sind 34,7 % aller Mitglieder erst seit weniger als fünf Jahren im Besitz eines Dauernutzungsvertrages. Danach folgen mit 21,5 % diejenigen, die zwischen 10 und 20 Jahren bei uns leben. Die drittstärkste Gruppe mit 20,4 % wohnt bereits zwischen fünf und zehn Jahren bei uns.

| Mietzeit | Anzahl DNV* |
|---------------|--------------|
| < 5 Jahre | 764 |
| 5–9 Jahre | 449 |
| 10–19 Jahre | 473 |
| 20–29 Jahre | 287 |
| 30–39 Jahre | 101 |
| 40–49 Jahre | 54 |
| 50–59 Jahre | 55 |
| ab 60 Jahre | 19 |
| Gesamt | 2.202 |

* 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 2021 bei rund 18 % (402 Wohnungen).

Am 31.12.2021 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft:

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

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 158.449,20 m² und setzen sich zusammen aus: 155.513,80 m² Wohnfläche der 2.248 Wohnungen und 2.935,40 m² Nutzfläche der 8 gewerblichen Einheiten.

Die Baugenossenschaft verfügte am Bilanzstichtag flächenmäßig über einen Grundbesitz von insgesamt 303.073 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.

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: Helbüchelstraße 4–12

Das frei finanzierte Neubauvorhaben Helbüchelstraße beschreibt den 3. Bauabschnitt des Gesamtkomplexes „Höfe am alten Wochenmarkt“. Die 24 Wohneinheiten, 2 Wohngruppen und eine Einrichtung zur Tagespflege wurden im August 2021 fertiggestellt. Am 01. September 2021 wurden die Wohnungen und zum 01. November 2021 die Wohngruppen und die Tagespflege durch die neuen Wohnungsnutzer bzw. Gewerbemieten bezogen. Die Bepflanzungen der Außenanlagen werden im Frühjahr 2022 fertiggestellt.

2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes

Großmodernisierung: Heinrich-Meising-Straße 3–7

Im Berichtsjahr stellten wir 18 energieeffiziente und komfortable Wohnungen im Gebäudekomplex Heinrich-Meising-Straße 3, 5 und 7 fertig. 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.

Großmodernisierung: Salentinstraße 7–11

Das Zeilengebäude aus dem Baujahr 1966, bestehend aus 18 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.212 m², wurde beginnend im Jahr 2021 vollumfänglich und energetisch im bewohnten Zustand modernisiert. Im Frühjahr 2022 erfolgt die Fertigstellung der Außenanlagen.

2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2021 wurden umfangreiche Instandhaltungs- und Sondermaßnahmen durchgeführt. Zu den Sondermaßnahmen gehörten insbesondere die Unterbringung von Fahrrädern in Fahrradboxen außerhalb, die Instandhaltung verschiedener Spielplatz- und Sportanlagen, Flachdachsanierungen, Neueinrichtung von Müllstandorten, Grünflächenmodellierungen, Balkonsanierungen und Fassadenreinigungen.

Um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, investierten wir im Geschäftsjahr 2021 für Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung/Modernisierung T€ 5.162.

Für die laufende Instandhaltung wendeten wir T€ 3.428 auf. Davon wurden von Versicherungen T€ 177,7 erstattet und T€ 74 als Schadensersatzforderungen an Mieter beziehungsweise gegenüber Dritten weiterbelastet. Des Weiteren entfielen auf die Herrichtung von Wohnungen zwecks Anschlussvermietung T€ 1.473 und T€ 240 auf nicht aktivierte Modernisierungsleistungen.

174 Wohnungen wurden 2021 zur Weitervermietung hergerichtet:

- 58 Wohnungen hatten eine Elektrogrundinstallation
- 60 Wohnungen wurden mit dem neuen Boden ausgestattet
- 56 Küchen haben einen neuen Fliesenspiegel
- 29 Bäder wurden teilsaniert (u.a. Fliesenbeschichtung, Sanitärgegenstände)
- 23 Badsanierungen

2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management

Die Aufwendungen für Betriebskosten inklusive Grundsteuern betragen T€ 4.693 (Vorjahr: T€ 4.498). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten in Summe um 4,32 % erhöht.

Die Steigerung der Betriebskosten resultiert primär aus den Neuzugängen der fertiggestellten und bezogenen 60 Wohneinheiten im Bauabschnitt I und II im Vorjahr sowie der 24 Wohn- sowie 3 Gewerbeeinheiten im Bauabschnitt III der Gesamtmaßnahme „Höfe am alten Wochenmarkt“ im Berichtsjahr.

2.2.11 Wesentliche Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen 2021 T€ 7.549 (Vorjahr: T€ 9.784).

2.3 LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg im Geschäftsjahr 2021 um T€ 1.998 auf T€ 137.096 (Vorjahr: T€ 135.098).

| Vermögensstruktur | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | Veränderung T€ |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Sachanlagen | 125.848 | 91,8 | 121.320 | 89,8 | 4.528 |
| Finanzanlagen | 1.872 | 1,4 | 1.872 | 1,4 | 0 |
| | 127.720 | 93,2 | 123.192 | 91,2 | 4.528 |
| Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung | | | | | |
| Langfristig | | | | | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Bausparguthaben | 3.825 | 2,8 | 3.342 | 2,5 | 483 |
| | 3.825 | 2,8 | 3.342 | 2,5 | 483 |
| Kurzfristig | | | | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 4.086 | 3,0 | 4.186 | 3,0 | -100 |
| Flüssige Mittel | 1.124 | 0,8 | 4.116 | 3,1 | -2.992 |
| Sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva | 341 | 0,2 | 262 | 0,2 | 79 |
| | 5.551 | 4,0 | 8.564 | 6,3 | -3.013 |
| Gesamtvermögen / Bilanzsumme | 137.096 | 100,0 | 135.098 | 100,0 | 1.998 |

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 und unfertigen Leistungen und anderer Vorräte zu verzeichnen.

Von der Bilanzsumme entfielen zum Bilanzstichtag T€ 127.720 (93,2 %) auf langfristiges Vermögen – hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und aktuelle Anlagen im Bau. Die Investitionen in Sachanlagen summierten sich im Jahr 2021 auf T€ 7.549; ihnen standen Abschreibungen in Höhe von T€ 3.021 gegenüber. Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf T€ 5.551 beziehungsweise 4,0 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur auf der Passivseite veränderte sich wie folgt:

| Kapitalstruktur | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | Veränderung T€ |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Langfristig | | | | | |
| Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder | 6.876 | 5,0 | 6.699 | 5,0 | 177 |
| Ergebnisrücklagen | 32.110 | 23,4 | 31.710 | 23,5 | 400 |
| | 38.986 | 28,4 | 38.409 | 28,5 | 577 |
| Kurzfristig | | | | | |
| Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und aus gekündigten Anteilen | 174 | 0,1 | 265 | 0,2 | -91 |
| Bilanzgewinn (Dividende) | 329 | 0,2 | 374 | 0,3 | -45 |
| | 503 | 0,3 | 639 | 0,5 | -136 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Langfristig | | | | | |
| Sonstige Rückstellungen | 264 | 0,2 | 264 | 0,2 | 0 |
| Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung | 88.834 | 64,8 | 87.128 | 64,5 | 1.706 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2 | 0,0 | 2 | 0,0 | 0 |
| | 89.100 | 65,0 | 87.394 | 64,7 | 1.706 |
| Kurzfristig | | | | | |
| Sonstige Rückstellungen | 616 | 0,4 | 1.589 | 1,2 | -973 |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.760 | 3,5 | 4.592 | 3,4 | 168 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern | 98 | 0,1 | 103 | 0,1 | -5 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.011 | 1,5 | 1.502 | 1,1 | 509 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 573 | 0,4 | 592 | 0,4 | -19 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 449 | 0,4 | 278 | 0,1 | 171 |
| | 8.507 | 6,3 | 8.656 | 6,3 | -149 |
| Gesamtkapital/Bilanzsumme | 137.096 | 100,0 | 135.098 | 100,0 | 1.998 |

Das langfristige Eigenkapital stieg leicht auf T€ 38.986 (Vorjahr: T€ 38.409), die Quote lag bei 28,4 % (Vorjahr: 28,5 %).

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, summierte

sich auf T€ 88.834 (Vorjahr: T€ 87.128). Im Verhältnis zum Gesamtkapital ergab sich eine gestiegene Fremdkapitalquote aus Dauerfinanzierungsmitteln von 64,8 % (Vorjahr: 64,5 %). Diese resultierte hauptsächlich aus (Teil-)Valutierungen zur Finanzierung der Neubautätigkeit und der Modernisierungen abzüglich planmäßiger Tilgungen.

An kurzfristigen Finanzierungsmitteln standen der Genossenschaft am 31.12.2021 T€ 8.507 (Vorjahr: T€ 8.656) zur Verfügung, diese hatten einen Anteil von 6,3 % am Gesamtkapital (Vorjahr: 6,3 %).

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

2.3.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Unterdeckung:

| | 31.12.2021 T€ | 31.12.2020 T€ | Veränderung T€ |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Langfristiger Bereich | | | |
| Anlagevermögen | 127.720 | 123.192 | 4.528 |
| Umlaufvermögen | 3.825 | 3.342 | 483 |
| | 131.545 | 126.534 | 5.011 |
| Eigenkapital | 38.986 | 38.409 | 277 |
| Fremdkapital | 89.100 | 87.394 | 1.706 |
| | 128.086 | 125.803 | 1.983 |
| Unterdeckung/Überdeckung | -3.459 | -731 | -2.728 |
| Kurzfristiger Bereich | | | |
| Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel) | 1.124 | 4.116 | -2.992 |
| Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten | 4.427 | 4.448 | -21 |
| | 5.551 | 8.564 | -3.013 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 9.010 | 9.295 | -285 |
| Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) | -3.459 | -731 | -2.728 |

Der größte Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen T€ 8.564 kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 3.629 (Vorjahr: T€ 3.065) aus, sowie einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2021 von T€ 1.124. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Genossenschaft konnte zu jeder Zeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Bei der Liquiditätsfort-

schreibung 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 2022 eingehalten werden.

2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 608 (Vorjahr: T€ 705) und ist in der zusammengefassten Erfolgsrechnung dargestellt:

| | 2021 | | 2020 | | Veränderung | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Umsatzerlöse aus Vermietung | 12.667 | 74,0 | 12.262 | 72,4 | 405 | 3,3 |
| Umlagenerlöse inkl. Bestandsveränderungen | 4.105 | 24,0 | 4.213 | 24,9 | -108 | -2,6 |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen | 3 | 0,0 | 3 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Gesamtleistung | 16.775 | 98,0 | 16.478 | 97,3 | 297 | 1,8 |
| Sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale Erträge) | 345 | 2,0 | 450 | 2,7 | -105 | -23,3 |
| Betriebsleistung | 17.120 | 100,0 | 16.928 | 100,0 | 192 | 1,1 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 8.249 | 48,2 | 8.757 | 51,7 | -508 | -5,8 |
| Personalaufwand | 162 | 0,9 | 167 | 1,0 | -5 | -3,0 |
| Abschreibungen auf Bauten (planmäßig) | 2.672 | 15,6 | 2.360 | 13,9 | 312 | 13,2 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne neutrale Aufwendungen, ohne Geldbeschaffungskosten) | 2.556 | 14,9 | 2.622 | 15,5 | 560 | 21,4 |
| Kapitalkosten | 1.843 | 10,8 | 1.844 | 10,9 | -1 | -0,1 |
| Sonstige gewinnunabhängige Steuern | 365 | 2,1 | 364 | 2,2 | 1 | 0,3 |
| Betriebsaufwand | 16.473 | 92,6 | 16.114 | 95,2 | 359 | 2,2 |
| Betriebliches Leistungsergebnis | 1.273 | 7,4 | 814 | 4,8 | -167 | -20,5 |
| Finanzergebnis | -3 | | 7 | | -10 | |
| Ergebnis der ordentlichen Rechnung | 1.270 | | 821 | | -177 | |
| Neutrale Erträge | 353 | | 114 | | 239 | |
| Neutrale Aufwendungen | 1.015 | | 230 | | 160 | |
| Neutrales Ergebnis | -662 | | -116 | | 79 | |
| Gesamtergebnis vor Ertragssteuern | 608 | | 705 | | -98 | |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0 | | 0 | | 0 | |
| Jahresüberschuss | 608 | | 705 | | -98 | |

Die Erträge aus Netto-Kaltmieten (Sollmieten) beliefen sich insgesamt auf T€ 12.943 (Vorjahr: T€ 12.504)

und stiegen somit um T€ 439. Die Erlösschmälerungen, die aus Leerständen und Mietminderungen beziehungsweise Mietverzicht resultieren, summierten sich auf T€ 287 (Vorjahr: T€ 248). Sie befinden sich also weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Steigerung zum Vorjahr resultiert aus strategischem Leerstand bezüglich des geplanten Rückbaus von Bestandsobjekten.

Die Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf T€ 4.208. Die erfolgswirksame Bestandsveränderung für die im kommenden Jahr abzurechnenden umlagefähigen Kosten betrug T€ -103.

Für die Instandhaltung der Wohnungsbestände wurden T€ 3.668 (Vorjahr: T€ 4.389) aufgewendet. Die sonstigen betrieblichen Erträge (bereinigt um neutrale Erträge) betragen T€ 345 (Vorjahr: T€ 450). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um neutrale Aufwendungen) beliefen sich auf T€ 2.556 (Vorjahr: T€ 2.622).

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus folgenden Bereichen: Hausbewirtschaftung T€ 2.393, Mitglieder T€ -187, sonstiger betrieblicher Geschäftsbereich T€ -933, Finanzergebnis T€ -3 und dem neutralen Bereich T€ -662.

2.4 BEURTEILUNG DER LAGE

Der Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2021 die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage als stabil und geordnet. Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft entspricht der grundsätzlichen Erwartung und der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Planung. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

2.5 EINSCHÄTZUNG DES VORSTANDES UND WIRTSCHAFTSPLAN

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

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

Laut mittelfristigem Wirtschaftsplan vom 24.03.2022 erwartet der Vorstand für das Jahr 2022 einen Jahresüberschuss von T€ 467, Umsatzerlöse von T€ 17.003,9 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 2.206,1.

2.6 PROJEKTE 2022: QUARTIERSENTWICKLUNG, NEUBAU, GROSSMODERNISIERUNG

Quartiersentwicklung: Teilquartier Dormagen-Horrem

Im Jahr 2022 soll die Planung für das erste Baufeld, bestehend aus 3 Bauabschnitten, fertiggestellt werden. Aufgrund des geplanten 6-spurigen Ausbaus der angrenzenden A57 und der damit verbundenen Festlegung neuer Baugrenzen soll über Bauvoranfrageverfahren Planungssicherheit erlangt werden. Aufgrund stark steigender Baupreise und zunehmendem Mangel an Fachkräften des Bausektors soll die Planungs-, Kosten- und Terminalsicherheit durch den forcierten Einsatz der vorgefertigten Modulbauweise gesichert werden.

Durch umfängliche Ersatzneubaumaßnahmen im ersten Baufeld wird sich auch die Situation des ruhenden Verkehrs strategisch neu ausgerichtet. Es werden Garagenhöfe (Angsträume) und offene PKW-Stellplätze wegfallen. Stattdessen werden an verschiedenen Standorten Quartiersgaragen entstehen, um den ruhenden Verkehr zentralisiert neu zu ordnen. Eine erste Quartiersgarage wird im Vorfeld der Ersatzneubauvorhaben des ersten Baufeldes im Bereich Kastanienweg/Am Hagedorn in Fertigbauweise errichtet. Hierin sollen 161 PKW- und 216 Fahrradstellplätze untergebracht werden. 30 PKW-Stellplätze werden mit einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ausgestattet.

Neubaumaßnahme: Am Hagedorn 17a

Das Neubauvorhaben Am Hagedorn 17a umfasst 14 Wohneinheiten mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 963 m². Die Bauplanung wurde im Berichtsjahr abgeschlossen sowie die Baugenehmigung erteilt. Im Herbst 2021 wurde mit der Erstellung des Rohbaus begonnen. Die Fertigstellung soll fristgerecht zu Ende des Jahres 2022 erfolgen.

Unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 2012-2021 im Überblick:

| Neubauprojekte 2012–2021 | | | | |
|--------------------------|---|------------|----------|---------------|
| Jahr | Lage | Whg. | Gew. | rd T€* |
| 2013 | Dormagen - Schulstraße** | 27 | | 4.382 |
| 2014 | Dormagen - Weilerstraße 11 | | 1 | 5.530 |
| 2015 | Dormagen - Weilerstraße 5, 7, 9 | 39 | | 9.494 |
| 2020 | Dormagen - Friedrich-Erbert-Straße (Süd) | 37 | | 7.393 |
| 2020 | Dormagen - Friedrich-Erbert-Straße (Nord) | 23 | | 4.853 |
| 2021 | Dormagen - Helbüchelstraße | 24 | 3 | 9.728 |
| Summe | | 150 | 4 | 41.380 |

| Modernisierungen 2012–2021 | | | | |
|------------------------------------|--|------------|----------|---------------|
| 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 |
| 2021 | Dormagen - Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7 | 18 | | 1.741 |
| Summe | | 234 | | 21.684 |
| Gesamtinvestition 2012–2021 | | 384 | 4 | 63.064 |

Unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 2022–2027 im Überblick:

| Planung 2022–2024: Neubau | | | | |
|---------------------------|---|-------------|-----|---------------|
| Jahr | Lage | Whg. | Gew | rd T€* |
| 2022 | Dormagen - Am Hagedorn 17a | 14 | | 3.585 |
| 2022 | Dormagen - Quartiersgarage Am Hagedorn | | | 4.000 |
| 2024 | Dormagen-Horrem, Ersatzneubau- maßnahme Kastanienweg: Baufeld 1, Bauabschnitt 1 von 3 | ~ 72 | | 24.762 |
| Summe | | ~ 86 | | 32.347 |

| Planung 2022–2027: Großmodernisierung | | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------|------|---------------|
| Jahr | Lage | Whg. | Gew. | rd T€* |
| 2022 | Dormagen - Salentinstr. 7 – 11 | 18 | | 2.082 |
| 2023 | Dormagen - Gneisenaustraße 47 | 2 | | 500 |
| 2023 | Dormagen - Gneisenaustraße 49 | 4 | | 500 |
| 2023 | Dormagen - Am Hagedorn 17 | 6 | | 1.000 |
| 2024 | Dormagen - An der Langenfuhr 1, 1a | 8 | | 1.100 |
| 2024 | Dormagen - Am Hagedorn 2, 4 | 12 | | 1.500 |
| 2025 | Dormagen - Goethestraße 2, 4, 6 | 18 | | 2.400 |
| 2026 | Dormagen - Am Hagedorn 13, 15 | 12 | | 1.600 |
| 2027 | Dormagen - Eichenweg 2, 4, 6 | 18 | | 2.300 |
| Summe | | 98 | | 12.982 |

| | | |
|---|------------|---------------|
| Geplante Gesamtinvestition 2022–2027 | 181 | 45.329 |
|---|------------|---------------|

*Projektkosten ohne Grundstückskosten / **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

Leerstandsrisiko

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

Risiko einer Überalterung der Mitgliedschaft

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

Risiko von Bauverzögerungen

- 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 Leerstandszeiten 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 11 auf 8 % pro Jahr gesenkt⁹. 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 2021 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.

4 CHANCENBERICHT**4.1 CHANCEN****Ausreichende Liquidität und solide Finanzierung**

- Kontinuierlicher Liquiditätszufluss durch monatliche Mieteinnahmen
- Solide Finanzierung dank langfristiger Darlehensbedingungen
- 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

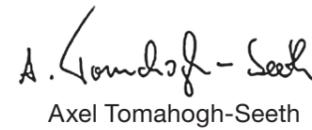
4.2 BEURTEILUNG DER CHANCEN

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 30.03.2022

Der Vorstand


Martin Klemmer


Axel Tomahogh-Seeth

⁹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/mehr-rechte-fuer-mieter-1521996>

JAHRESABSCHLUSS

| AKTIVA | Geschäftsjahr in € | Vorjahr in € |
|--|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 116.762.736,54 | 110.015.258,54 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.121.707,95 | 5.237.161,95 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 627.003,19 | 627.003,19 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 5.600,00 | 7.436,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 37.737,00 | 54.096,00 |
| 6. Anlagen im Bau | 2.873.866,21 | 5.178.395,74 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 418.932,77 | 200.770,84 |
| | 125.847.583,66 | 121.320.122,26 |
| 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 | 127.719.549,05 | 123.192.087,67 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 4.078.072,60 | 4.180.929,32 |
| 2. Andere Vorräte | 7.630,40 | 5.021,19 |
| 3. Geleistete Anzahlungen | 107.239,22 | 103.281,48 |
| | 4.192.942,22 | 4.289.231,99 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 78.055,25 | 88.516,70 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.354,82 | 3.358,16 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 150.915,59 | 61.906,33 |
| | 232.325,66 | 153.781,19 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.123.784,19 | 4.116.243,51 |
| 2. Bausparguthaben | 3.825.203,01 | 3.341.830,74 |
| | 4.948.987,20 | 7.458.074,25 |
| Umlaufvermögen insgesamt | 9.374.255,08 | 11.901.087,43 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 2.478,18 | 4.602,33 |
| Bilanzsumme | 137.096.282,31 | 135.097.777,41 |

| PASSIVA | Geschäftsjahr in € | Vorjahr in € |
|---|-----------------------|-----------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Geschäftsguthaben | | |
| – der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 148.009,24 | 260.787,72 |
| – der verbleibenden Mitglieder | 6.875.722,08 | 6.699.222,65 |
| – aus gekündigten Anteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 33.237,92 (Vorjahr: € 27.977,35) | 25.760,00 | 4.189,20 |
| | 7.049.491,32 | 6.964.199,57 |
| II. Gewinnrücklagen | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 70.000,00 (Vorjahr: € 80.000,00) | 3.540.000,00 | 3.470.000,00 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 0,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 230.000,00 (Vorjahr: € 270.000,00) | 28.570.000,00 | 28.240.000,00 |
| | 32.110.000,00 | 31.710.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | | |
| 1. Gewinnvortrag | 21.543,57 | 18.823,02 |
| 2. Jahresüberschuss | 607.730,48 | 705.122,74 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 300.000,00 | 350.000,00 |
| | 329.274,05 | 373.945,76 |
| Eigenkapital insgesamt | 39.488.765,37 | 39.048.145,33 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | 880.023,74 | 1.852.853,70 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 87.373.761,14 | 85.618.108,72 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.558.316,69 | 1.613.040,92 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 4.760.178,28 | 4.591.807,88 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 306.088,02 | 243.307,06 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.010.871,43 | 1.501.712,71 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 572.588,24 | 592.058,32 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 12.391,47 (Vorjahr: € 11.202,68) | 145.689,40 | 36.742,77 |
| | 96.727.493,20 | 94.196.778,38 |
| Bilanzsumme | 137.096.282,31 | 135.097.777,41 |

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

| | Geschäftsjahr in € | Vorjahr in € |
|--|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 16.875.429,39 | 16.632.685,17 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.903,07 | 3.358,16 |
| | 16.878.332,46 | 16.636.043,33 |
| 2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | -102.856,72 | -157.429,45 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 697.934,55 | 563.576,22 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 8.248.986,96 | 8.756.952,32 |
| Rohergebnis | 9.224.423,33 | 8.285.237,78 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 160.238,58 | 165.602,19 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 1.300,00 | 1.414,84 |
| | 161.538,58 | 167.017,03 |
| 6. Abschreibungen auf Sachanlagen | 3.021.178,99 | 2.359.865,34 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.233.790,08 | 2.853.266,28 |
| 8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 36,60 | 46,60 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 11.463,89 | 10.849,86 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.846.424,00 | 1.847.121,24 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | 972.992,17 | 1.068.864,35 |
| 12. Sonstige Steuern | 365.261,69 | 363.741,61 |
| 13. Jahresüberschuss | 607.730,48 | 705.122,74 |
| 14. Gewinnvortrag | 21.543,57 | 18.823,02 |
| 15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen | 300.000,00 | 350.000,00 |
| 16. Bilanzgewinn | 329.274,05 | 373.945,76 |

3 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**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 31.12.2021 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 2021 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Eigene technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen gemäß § 255 Abs. 2 HGB sind 2021 nicht erbracht worden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden aktivierungspflichtige Großmodernisierungen in Dormagen an den Objekten Heinrich-Meising-Straße 3–7 abgeschlossen sowie an der Salentinstraße 7–11 beginnend durchgeführt. In den Zugängen der gesamten Sachanlagen von insgesamt T€ 7.549 sind entstandene Kosten in Höhe von T€ 2.187 für die Großmodernisierungsmaßnahmen enthalten.

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

Einzelmodernisierungen von Wohnungen erfassen wir überwiegend als Instandhaltungsaufwand. 174 Wohnungen wurden zur Weitervermietung hergerichtet beziehungsweise (teil)modernisiert. Davon erfolgte bei 23 Wohnungen eine komplette Badmodernisierung.

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

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

Im Geschäftsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Wert des Gebäudes Kastanienweg 6 sowie der Gebäudezeile Kastanienweg 8–14 in Höhe der Restbuchwerte von T€ 350 vorgenommen.

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 2021 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 2022 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 2021 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€ 4.078 enthalten.

Demgegenüber werden die hierauf von den Mietparteien geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 4.760 unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

4. Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben der Genossenschaft beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt € 7.049.491,32.

| | Bestand am Anfang des Geschäfts- jahres in € | Einstellungen aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres in € | Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss des Jahres in € | Bestand am Ende des Geschäfts- jahres in € |
|------------------------|---|--|--|---|
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.470.000,00 | | 70.000,00 | 3.540.000,00 |
| Andere Gewinnrücklagen | 28.240.000,00 | 100.000,00 | 230.000,00 | 28.570.000,00 |

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

Aus dem unverteilter Gewinn aus 2020 wurde ein Betrag von € 100.000,00 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt sowie in Höhe von € 21.543,57 ein Vortrag gebildet, welcher den Bilanzgewinn für das laufende Geschäftsjahr erhöht. Der Beschluss über die Verwendung erfolgte in der Vertreterversammlung vom 28.05.2021.

5. Sonstige Rückstellungen

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

| Sonstige Rückstellungen | |
|--|--------------|
| Unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen | € 464.618,74 |
| Behördliche Verpflichtung (Kanaldichtigkeitsprüfung) | € 264.000,00 |
| Bewirtschaftungskosten (WEG-Abrechnung) | € 107.900,00 |
| Prüfungsgebühren | € 32.400,00 |

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 € 572.588,24 aus Lieferungen und Leistungen aus der Geschäftsbesorgung der Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo aus vergebenen Neubaufträgen für 2022 bis 2023 (siehe Punkt 3.3) für die Projekte Am Hagedorn 17a sowie für die Quartiersgarage Am Hagedorn beträgt T€ 6.223,8. Für Großmodernisierungsmaßnahmen bestanden zum 31.12.2021 noch nicht abgerechnete Aufträge in Höhe von T€ 422,6. Die Finanzierung ist in gleicher Höhe mit Fremdmitteln geplant.

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

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

Beteiligungen

Die Baugenossenschaft hält 100 % der Anteile am Stammkapital von T€ 1.533,9 der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, mit Sitz auf der Weilerstraße 11 in 41540 Dormagen. Deren Eigenkapital betrug zum 30.09.2021 T€ 1.553,3. Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat für 2021 einen Jahresüberschuss von T€ 15,4 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 2021 | 2.638 Mitglieder |
| Zugang 2021 | 136 Mitglieder |
| Abgang 2021 | 100 Mitglieder |
| Ende 2021 | 2.674 Mitglieder |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 176.499,43 auf € 6.875.722,08 erhöht. Es bestehen per 31. Dezember 2021 rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 33.237,92.

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

Arbeitnehmer

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

Organe

a) Mitglieder des Vorstands:

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

b) Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

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

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2021 kamen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen zustande.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Vor allem sind keine gravierenden Risiken erkennbar, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können.

Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, im Rahmen einer Vorwegzuweisung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 607.730,48 einen Betrag von € 70.000,00 gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung einen Betrag von € 230.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie den Anhang in vorliegender Form zu beschließen.

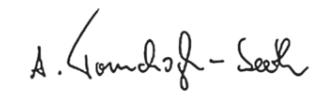
Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von € 329.274,05 vor:

| | |
|---|---------------------|
| Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2021 | € 263.784,72 |
| Vortrag auf neue Rechnung | € 65.489,33 |
| Bilanzgewinn | € 329.274,05 |

Dormagen, den 12.04.2022

Der Vorstand


 Martin Klemmer


 Axel Tomahogh-Seeth

4 ANLAGENGITTER 2021

ANLAGE 1 ZUM ANHANG

| in € | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | Buchwert | |
|--|--------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 01.01.2021 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2021 | 01.01.2021 | Zugang im Geschäftsjahr | 31.12.2021 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 156.629.564,43 | 1.234.871,77 | 649,41 | 8.396.876,73 | 166.260.663,52 | 46.614.305,89 | 2.883.621,09 | 49.497.926,98 | 116.762.736,54 | 110.015.258,54 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 6.315.121,89 | 2.142,00 | 0,00 | 0,00 | 6.317.263,89 | 1.077.959,94 | 117.596,00 | 1.195.555,94 | 5.121.707,95 | 5.237.161,95 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 627.003,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 627.003,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 627.003,19 | 627.003,19 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 86.317,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 86.317,33 | 78.881,33 | 1.836,00 | 80.717,33 | 5.600,00 | 7.436,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 188.931,69 | 1.766,90 | 0,00 | 0,00 | 190.698,59 | 134.835,69 | 18.125,90 | 152.961,59 | 37.737,00 | 54.096,00 |
| 6. Anlagen im Bau | 5.178.395,74 | 5.711.266,25 | 0,00 | -8.015.755,78 | 2.873.866,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.873.866,21 | 5.178.395,74 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 200.770,84 | 599.282,88 | 0,00 | -381.120,95 | 418.932,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 418.932,77 | 200.770,84 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.870.685,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.870.685,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.870.685,39 | 1.870.685,39 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 1.280,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.280,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.280,00 | 1.280,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 171.098.070,50 | 7.549.289,80 | 649,41 | 0,00 | 178.646.710,89 | 47.905.982,85 | 3.021.178,99 | 50.927.161,84 | 127.719.549,05 | 123.192.087,65 |

5 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021

ANLAGE 2 ZUM ANHANG

| VERBINDLICHKEITEN IN € | insgesamt | Restlaufzeiten | | | | davon gesichert durch | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| | | unter 1 Jahr | über 1 Jahr | davon 1–5 Jahre | davon über 5 Jahre | Grundpfandrechte | Bürgschaft |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 87.373.761,14 | 3.634.387,67 | 83.739.373,47 | 23.914.750,55 | 59.824.622,92 | 87.373.761,14 | 0,00 |
| Vorjahr | (85.618.108,72) | (3.480.835,76) | (82.137.272,96) | (24.146.925,42) | (57.990.347,54) | (85.618.108,72) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.558.316,69 | 64.644,40 | 1.493.672,29 | 243.136,41 | 1.250.535,88 | 1.558.316,69 | 0,00 |
| Vorjahr | (1.613.040,92) | (64.253,62) | (1.548.787,30) | (233.866,37) | (1.314.900,93) | (1.613.040,92) | (0,00) |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.760.178,28 | 4.760.178,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | (4.591.807,88) | (4.591.807,88) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 306.088,02 | 306.088,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | (243.307,06) | (243.307,06) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.010.871,43 | 2.010.871,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | (1.501.712,71) | (1.501.712,71) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 572.588,24 | 572.588,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | (592.058,32) | (592.058,32) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 145.689,40 | 145.689,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | (36.742,77) | (36.742,77) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten gesamt: | 96.727.493,20 | 11.494.447,44 | 85.233.045,76 | 24.157.886,96 | 61.075.158,80 | 88.932.077,83 | 0,00 |
| Vorjahr | (94.196.778,38) | (10.510.718,12) | (83.686.060,26) | (24.380.811,79) | (59.305.248,47) | (87.231.149,64) | (0,00) |

6 VERÄNDERUNG DER JAHRESABSCHLUSSZAHLEN

| | Einheit | 2021 | 2020 | Veränderung | % |
|---|-----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| Mitgliederbestand | Anz. | 2.674 | 2.638 | 36 | 1,36 |
| Geschäftsanteile | Anz. | 43.181 | 42.045 | 1.136 | 2,70 |
| Geschäftsguthaben | T€ | 6.876 | 6.699 | 177 | 2,64 |
| Bilanzsumme | T€ | 137.096 | 135.098 | 1.998 | 1,48 |
| + kumulierte Abschreibungen | T€ | 50.927 | 47.906 | 3.021 | 6,31 |
| = Bruttovermögen | T€ | 188.023 | 183.004 | 5.019 | 2,74 |
| Sachanlagevermögen | T€ | 125.848 | 121.320 | 4.528 | 3,73 |
| Anlagenintensität | % | 91,80 | 89,80 | 1,99 | 2,22 |
| Anlagenabnutzungsgrad | % | 28,81 | 29,09 | -0,28 | -0,96 |
| Investitionen in Sachanlagen | T€ | 7.549 | 9.784 | -2.235 | -22,84 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | T€ | 3.021 | 2.360 | 661 | 28,01 |
| Langfristiges Eigenkapital | T€ | 38.986 | 38.409 | 277 | 0,72 |
| Langfristiges Eigenkapital | % | 28,44 | 28,43 | -0,21 | -0,74 |
| Langfristiges und mittel- fristiges Fremdkapital (Darl.) | T€ | 88.834 | 87.128 | 1.706 | 1,96 |
| zur Bilanzsumme (FK-Quote) | % | 64,80 | 64,49 | 0,31 | 0,48 |
| Jahresüberschuss | T€ | 608 | 705 | -97 | -13,76 |
| Cashflow (JÜ + Abschreibung) | T€ | 3.629 | 3.065 | 564 | 18,40 |
| ./. Tilgung (planmäßige) | T€ | 3.500 | 3.124 | 376 | 12,04 |
| ./. Ausschüttung (Bilanzgewinn) | T€ | 329 | 374 | -45 | -12,03 |
| = Cashflow (netto) | T€ | -200 | -433 | 233 | -53,81 |
| Umsatzerlöse | T€ | 16.878 | 16.636 | 242 | 1,45 |
| davon aus Umlagen | T€ | 4.259 | 4.433 | -174 | -3,93 |
| Personalaufwand | T€ | 162 | 167 | -5 | -2,99 |

| | Einheit | 2021 | 2020 | Veränderung | % |
|---|------------------|---------|---------|-------------|--------|
| Bestandszahlen | | | | | |
| Wohneinheiten | Anz. | 2.248 | 2.224 | 24 | 1,08 |
| Gewerbeeinheiten | Anz. | 12 | 11 | 1 | 9,09 |
| Garagen | Anz. | 546 | 546 | - | - |
| Tiefgaragenstellplätze | Anz. | 445 | 445 | - | - |
| Außenstellplätze | Anz. | 515 | 483 | 32 | 6,63 |
| Verwaltungseinheiten (gew. Mittelwert) | Anz. | 2.762 | 2.726 | 36 | 1,32 |
| Wohn-/Nutzfläche | m ² | 155.514 | 153.577 | 1.937 | 1,26 |
| Betriebsergebnis | T€ | 1.273 | 814 | 459 | 56,39 |
| davon aus der Haus- bewirtschaftung | T€ | 2.393 | 1.918 | 475 | 24,77 |
| Netto-Kaltmiete (Sollmiete) | T€ | 12.943 | 12.504 | 439 | 3,51 |
| Betriebskosten (inkl. Grundsteuern) | T€ | 4.693 | 4.498 | 195 | 4,32 |
| Betriebskosten/Sollmieten | % | 36,26 | 35,98 | 0,28 | 0,78 |
| Instandhaltungskosten | T€ | 3.668 | 4.389 | -721 | -16,43 |
| Instandhaltungskosten/Sollmieten | % | 28,34 | 35,10 | -6,76 | -19,26 |
| Instandhaltungskosten/Wohnfläche | €/m ² | 23,59 | 28,58 | -4,99 | -17,46 |
| Abschreibungen (Hausbewirtschaftung) | T€ | 2.672 | 2.360 | 312 | 13,21 |
| Abschreibungen/Sollmieten | % | 20,64 | 18,87 | 1,77 | 9,38 |
| Kapitalkosten | T€ | 1.843 | 1.844 | -1 | -0,04 |
| Kapitalkosten/Sollmieten | % | 14,24 | 14,75 | -0,51 | -3,46 |
| Abschreibungen (Mietforderungen) | T€ | 120 | 71 | 49 | 69,01 |
| Abschreibungen/Sollmieten | % | 0,93 | 0,57 | 0,36 | 63,16 |
| Erlösschmälerungen (Leerstand + Mietminderung) | T€ | 287 | 249 | 38 | 15,26 |
| Erlösschmälerungen/Sollmieten | % | 2,22 | 1,99 | 0,23 | 11,56 |
| Erlösschmälerungen (Umlagen) | T€ | 48 | 60 | -12 | -20,00 |
| Erlösschmälerungen/Umlagenerlöse | % | 1,13 | 1,35 | -0,22 | -16,30 |

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

SITZUNGEN – Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

| | |
|--|-----|
| ■ Gemeinsame Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes | 4 x |
| ■ Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand | 2 x |
| ■ Konstituierende Sitzung | 1 x |
| ■ Klausurtagung des Aufsichtsrates und des Vorstandes, Schwerpunkte: „Kennzahlen am Beispiel unserer Jahresabschlüsse“ und „Baugenossenschaft 2.0 – Mit welchen Werten gestalten wir die Zukunft von Nachbarschaft und Zusammenleben?“ | 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 2021.

Der Jahresabschluss 2020 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2020 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 23.09.2021 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 2021 inklusive des Anhangs auf der Basis der Feststellungen des Prüfungsausschusses in der Sitzung am 28.04.2022 beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt. Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- den Jahresabschluss 2021 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 2021 zur Kenntnis zu nehmen.
- Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde auch 2021 fortgesetzt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Dormagen, den 28.04.2022



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 2022 setzt sich die Vertreterversammlung aus 68 Vertretern/-innen zusammen.

Vorteile der Vertreterversammlung

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

Die ordentliche Vertreterversammlung findet jährlich im Mai statt. 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@bgd-wohnen.de

www.bgd-wohnen.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.

