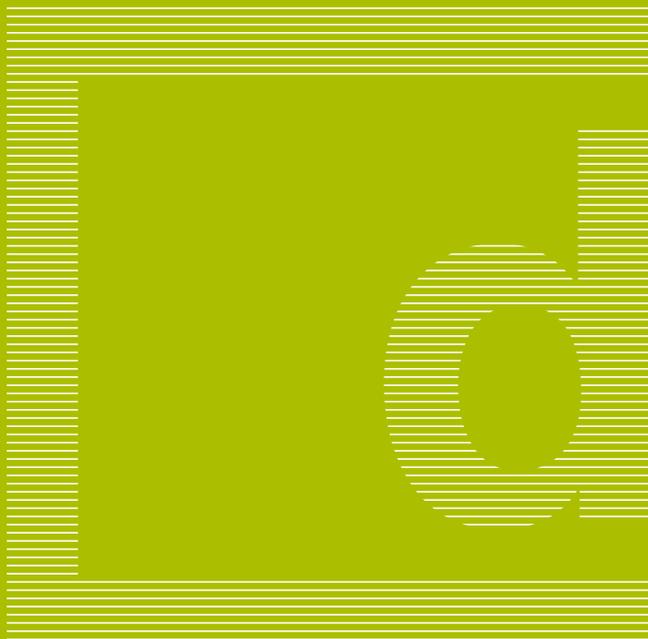




**JAHRESABSCHLUSSBERICHT 2023
DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN eG**

ÜBERBLICK

	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme T€	145.056	147.240	137.096	135.098	128.846
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€	17.112	17.095	16.875	16.636	15.500
Investition Sachanlagen T€	5.219	7.982	7.549	9.793	9.693
Instandhaltungsleistungen inklusive Modernisierung T€	3.768	5.385	5.162	4.389	4.095
Geschäftsguthaben T€	7.085	6.812	6.876	6.699	6.298
Rücklagen T€	32.280	32.280	32.110	31.710	31.360
Bilanzgewinn T€	170	1.413	329	374	238
Zahl der Wohnungen	2.210	2.248	2.248	2.224	2.164
Mitgliederzahl	2.762	2.652	2.674	2.638	2.626



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

LAGEBERICHT

1	GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT	6
1.1	Geschäftsmodell der Baugenossenschaft	6
1.2	Ziele und Strategien	7
1.2.1	Ziele und Strategien	7
1.2.2	Mitgliederbindung und neue Zielgruppen	7
1.2.3	Quartiersentwicklung	7
1.2.4	Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen	8
2	WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT	8
2.1	Gesamtwirtschaft und Baubranche	8
2.1.1	Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft	8
2.1.2	Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an	10
2.1.3	Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück	12
2.1.4	Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau	14
2.1.5	Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.	15
2.1.6	Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein	16
2.1.7	Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig	17
2.2	Geschäftsverlauf	18
2.2.1	Kennzahlen	18
2.2.2	Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand	18
2.2.3	Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe	19
2.2.4	Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse	22
2.2.5	Mietdauer	22
2.2.6	Bestandsentwicklung	23
2.2.7	Neubau	23
2.2.8	Großmodernisierung des Gebäudebestandes	25
2.2.9	Bestandserhaltung und Modernisierung	26
2.2.10	Betriebskostenentwicklung und -management	26
2.2.11	Wesentliche Investitionen	26
2.3	Lage der Genossenschaft	27
2.3.1	Vermögenslage	27
2.3.2	Finanzlage	29
2.3.3	Ertragslage	30
2.4	Beurteilung der Lage	31
2.5	Einschätzung des Vorstandes und Wirtschaftsplan	31
2.6	Projekte 2024: Quartiersentwicklung, Neubau, Großmodernisierung	32
3	RISIKOBERICHT	36
3.1	Risikomanagementsystem	36
3.2	Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen	36
3.3	Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung	37

4 CHANCENBERICHT	38
4.1 Chancen	38
4.2 Beurteilung der Chancen	38

JAHRESABSCHLUSS

1 Bilanz zum 31. Dezember 2023	40
2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023	42
3 Anhang für das Geschäftsjahr 2023	43
A. Allgemeine Angaben	43
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	43
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	45
D. Sonstige Angaben.	46
4 Anlagengitter 2023 – Anlage 1 zum Anhang	50
5 Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023 – Anlage 2 zum Anhang	52
6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen	54

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Sitzungen – Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:	57
Vertreter der Baugenossenschaft Dormagen eG	58
Impressum	59

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DER BAUGENOSSENSCHAFT

1.1 GESCHÄFTSMODELL DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Dormagen eG zählt zu den wichtigsten Akteuren der Dormagener Stadtentwicklung. Mit 2.210 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
- 2.210 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: Christian van Kan und Martin Klemmer
- Aufgabenbereiche: technische Instandhaltung der Gebäude, Modernisierungs- und Neubauprojekte, Wohnungsverwaltung, Mitglieder-Service, Finanz- und Rechnungswesen, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Personal mit großer Sachkompetenz und Innovationsbereitschaft
- Qualitätssicherung/Prozessoptimierung (Beispiele: Mieterselbstbeauftragung, Digitalisierung und Zufriedenheitsanalyse)

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

1.2.1 Ziele und Strategien

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

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, Neugestaltung von Grünflächen und Außenanlagen, Förderung des Zusammenlebens und der soziokulturellen Entwicklung
- Übergreifende Verbindung einzelner Wohnanlagen („Unterquartiere“) durch Fußwege
- Zusammenarbeit mit städtischen Partnern (Stadt Dormagen, Versorgungsunternehmen) bei der Neuordnung des Straßenverkehrs sowie bei Beleuchtungskonzepten und nachhaltigen Energiekonzepten
- Quartierscafé, professionelle und kostenlose Konfliktberatung sowie Integrationskurse durch den Internationalen Bund, Quartierssprecher
- Stabilisierung multiethnischer Quartiere (Handlungsfelder: Belegungspolitik, Mieterkommunikation, integrationsbezogene Maßnahmen)
- Quartiers- und Sozialmanagement durch Präsenz unserer Quartiersmanagerin, von Wohnungsverwaltern, Außendienstmitarbeitern und durch Mieterveranstaltungen
- Zweigleisige Wohnungsbelegungspolitik: verschiedene Nationalitäten in einem Haus – kombiniert mit dem Ansatz „Mieter werben Mieter“

1.2.4 Nachhaltige Entwicklung und energieeffizientes Bauen

- Zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Quartiere
- Verantwortungsvolles Risikomanagement
- Integration verschiedenster Mietergruppen
- Nachhaltige Energieversorgung und energieeffizientes Bauen
- Investitionen in Wärmedämmung und erneuerbare Energiekonzepte
- 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 ehrenamtlich 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.
 - GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
 - Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
 - MEINFAIRMIETER Gütesiegel e. V.
 - Arbeiterwohlfahrt OV Dormagen
 - Wohnen in Genossenschaften e. V.
 - Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWis e. V.

2 WIRTSCHAFTS- UND PROGNOSEBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFT UND BAUBRANCHE¹

2.1.1 Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen-geprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

¹ GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute² zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Die Bruttowertschöpfung war im Produzierenden-Gewerbe rückläufig. Die Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information

² In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

2.1.2 Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung,

Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.³ Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.⁴

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

³ IAB (2023): *Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt*, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

⁴ IAB (2015): *Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050*. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

2.1.3 Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %).

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Dieser resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	-3,8	3,2	1,8	-0,3	0,4
Privater Konsum	1,6	-5,9	1,5	3,9	-0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	-1,7	0,5
Bauinvestitionen	1,0	3,9	-2,6	-1,8	-2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	-2,3	-2,2	-2,8	-3,6
Exporte	2,3	-9,3	9,7	3,3	-1,8	0,5
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

2.1.4 Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seitden frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

2.1.5 Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %, insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauminvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

2.1.6 Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Baugenehmigungen

	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	260.000	-26,6 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	63.000	-40,5 %
davon Einfamilienhäuser	78.111	49.000	-37,3 %
Zweifamilienhäuser	27.728	14.000	-49,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	143.000	-24,9 %
davon: Eigentumswohnungen	81.620	64.000	-21,6 %
Mietwohnungen	108.788	79.000	-27,4 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2023 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

2.1.7 Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 Kennzahlen

Im Berichtsjahr beträgt der Bilanzgewinn T€ 170 (Vorjahr: T€ 1.413); die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 27,14 % (Vorjahr: 26,55 %). Der positive Bilanzgewinn ermöglicht eine Gewinnausschüttung. Auf die Geschäftsanteile soll eine Dividende in Höhe von 2 % der bestehenden Geschäftsguthaben vom 01.01.2023 an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Die Vertreterversammlung beschloss am 25.05.2023 über die Verwendung des nicht verteilten Gewinns des Vorjahres. Hieraus wurde eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2022 ausgeschüttet, sowie ein Gewinn von € 1.137.917,73 auf neue Rechnung vorgetragen.

Die gesamten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr beliefen sich auf T€ 830 und sind damit um T€ 100 höher als 2022 mit T€ 730. Der überwiegende Anteil resultiert aus strategisch bedingten Erlösschmälerungen im Vermietungsbereich und beläuft sich auf T€ 263 (Vorjahr: T€ 331).

Die Abschreibungen und erforderliche Wertberichtigungen auf Mietforderungen verminderten sich im Geschäftsjahr auf T€ 102 (Vorjahr: T€ 128). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen lagen bei T€ 75 (Vorjahr: T€ 54); davon erstattet wurden T€ 65 (Vorjahr: T€ 53). Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr beliefen sich auf T€ 17.115 (Vorjahr: T€ 17.098).

Der Jahresfehlbetrag für das Berichtsjahr betrug T€ 968; der Cashflow belief sich auf T€ 2.224 – mehr dazu im Kapitel „2.3 Lage“.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen, insbesondere im Bausektor, sowie einer steigenden Entwicklung des Zinsniveaus zur Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln für geplante Investitionen angespannt. Erwartet hatte der Vorstand für das Jahr 2023 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresfehlbetrag von T€ 649, Umsatzerlöse von T€ 17.528 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 1.501.

2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand

Die Erträge aus Sollmieten stiegen auf T€ 13.637 (Vorjahr: T€ 13.342). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete (Nettokaltmiete) – bezogen auf den gesamten Bestand – belief sich per 31.12.2023 auf 7,13 €/m².

Dormagen	2.104 WE	7,13 €/m ²
Neuss	106 WE	7,11 €/m ²

Am Stammsitz Dormagen lag und liegt unsere Durchschnittsmiete weiterhin deutlich unter dem Niveau des derzeit gültigen Mietspiegels vom 01.01.2023 (Mittelwert für Wohnungen der Baujahre 1949 bis 2020 in mittlerer Lage: 8,47 €/m²).

Der Gesamtbestand der Wohnungen zum Stichtag 31.12.2023 mit insgesamt 2.210 Wohneinheiten entwickelte sich im Berichtsjahr mit 14 fertiggestellten Neubauwohnungen abzüglich des Rückbaus von 52 Wohneinheiten. Der im Eigentum der Baugenossenschaft befindlichen 8 Gewerbeeinheiten blieb unverändert.

Die im Vorjahr bereits entmieteten 52 Wohnungen am Kastanienweg 6–14 sowie 60 Garagen wurden vorbereitend für den 1. Bauabschnitt des Neubauprojektes „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ entkernt und zurückgebaut. Mit Bezugsfertigkeit zum 01.04.2023 konnte unser Neubau Am Hagedorn 17a in Dormagen Horrem mit 14 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe

Die Erlösschmälerungen inklusive Eigennutzung bezogen auf die Sollmieten betragen im Berichtsjahr T€ 627 (Vorjahr: T€ 569).

Davon entfallen T€ 364 (Vorjahr: T€ 237) auf fluktuationsbedingte Leerstände des Wohnungsbestandes, zwischen Kündigung bis zur Neuvermietung. Ein wesentlicher Anteil resultiert aus strategisch bedingtem Leerstand mit T€ 263 (Vorjahr: T€ 332). Dieser umfasst primär die geplante Entmietung der zum Rückbau vorgesehenen Objekte am Kastanienweg 16–24 und Am Hagedorn 26 sowie zeitanteilig der im 1. Quartal 2023 rückgebauten Bestände am Kastanienweg 6–14 in Dormagen-Horrem.

Leerstand

Am 31.12.2023 standen insgesamt 91 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandquote von 4,12 % zum Bilanzstichtag.

Der stichtagsbezogene Leerstand gliedert sich in einen strategisch bedingten Leerstand von insgesamt 46 Wohnungen auf. Diese betreffen die Liegenschaften am Kastanienweg 16–30 und Am Hagedorn 26 mit 36 Wohneinheiten, begründet im geplanten Rückbau der Gebäude und Realisierung der Neubaumaßnahme „Stadtquartier Dormagen-Horrem“. Weitere 10 leerstehende Wohneinheiten befinden sich im Gebäude Kastanienweg 4a, welches substanziell bedingt mittelfristig einer Kernsanierung unterzogen werden soll.

Der fluktuationsbedingte Leerstand umfasst 45 freie Wohneinheiten, hierzu erfolgt eine Renovierung oder eine umfassende Modernisierung der Wohnung mit zeitnaher Anschlussvermietung. Die bereinigte fluktuationsbedingte Leerstandquote (ohne zum Rückbau und Sanierung beabsichtigte Gebäude) liegt bei 2,12 %.

Wir bauen unsere Leerstände weiterhin zügig ab. Dies ist mitunter ein Ergebnis der effizienteren Vermietungsabläufe und wie in den Vorjahren konsequenter Sanierungen und Modernisierungen. Dadurch bieten wir unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum. 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 weiteren Großmodernisierungen unserer Liegenschaften erhalten unsere Mitglieder ein attraktives kostengünstiges Zuhause.

Neue und freiwerdende Wohnungen bieten wir satzungskonform bevorzugt unseren Mitgliedern an. Im Anschluss werden die Wohnungen über Vermietungsportale am Wohnungsmarkt platziert und zeitnah einer Vermietung zugeführt.

Ablehnungen zum Wohnungsangebot

Ablehnungsgründe	2023	2022	2021	2020	2019
Lage im Haus/Objektausstattung	4	15	5	1	21
Wohnumfeld	2	9	5	18	14
Aufteilung der Räume/Grundriss	8	18	21	23	62
Wohnungsausstattung	2	5	8	10	13
Miete und Nebenkosten zu hoch	2	4	3	5	5
Sonstiges (Schufa, WBS, andere WE gemietet)	5	0	1	10	36
Interessenten nicht erschienen	3	20	39	8	-
Gesamt	28	71	82	75	151

Nach den im Geschäftsjahresverlauf erfassten Informationen lehnten 28 Menschen die Ihnen angebotenen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ab.

Die am häufigsten genannte Gründe für die Ablehnung einer Wohnung war die „Aufteilung der Räume/ Grundriss“. Diese bezogen sich größtenteils auf Liegenschaften in Dormagen Horrem, insbesondere auf unseren Gebäudebestand an der Buchenstraße und den Bereich Kastanienweg.

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

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

Kündigungen und Neuvermietungen

Kündigungsgründe	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnung ist zu klein	8	2	10	6	12
Wohnung ist zu groß	0	1	2	0	1
Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen	4	8	8	11	17
Mietpreis ist zu hoch	0	0	0	3	2
Grundriss entspricht nicht den Bedürfnissen	0	0	0	2	0
Anzahl der Zimmer entspricht nicht den Bedürfnissen	1	0	0	0	0
Wohnungsausstattung entspricht nicht den Bedürfnissen	0	0	0	0	0
Sterbefälle ohne Weitergabe der Wohnung an Hinterbliebene	23	21	19	15	12
Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung	8	6	8	7	11
Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim	16	14	13	22	17
Die Wohnung ist nicht altersgerecht/barrierefrei	1	4	3	1	0
Auflösung eines Haushaltes durch Zusammenlegung	9	8	11	9	9
Kündigung durch die Genossenschaft	5	4	13	12	14
Wohnumfeld	2	1	2	1	1
Sonstiges	63	89	37	34	58
Zwischensumme	140	158	126	123	154
Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	14	26	33	30	35
Gesamt	154	184	159	153	189

Die Wohnungskündigungen mit Auszugsdatum im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 154 (Vorjahr: 184).

Die 154 Kündigungen enthielten 23 Kündigungen aufgrund von „Sterbefällen“ und 16 Kündigungen aufgrund „Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim“. Diese gekündigten Wohnungen waren in der Regel in einem sehr langjährigen Mietverhältnis und standen zur Sanierung/Modernisierung an.

14 Kündigungen gingen aufgrund von „Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft“ ein.

Der bereinigte Wert der Kündigungen (ohne Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft) belief sich im Jahr 2023 auf 140 (Vorjahr: 158).

Weitere häufig genannte Gründe waren „Auflösung eines Haushaltes durch Zusammenlegung“ und der „Erwerb eines Eigenheims oder Eigentumswohnung“.

Unter Angabe des Grundes „Sonstiges = keine Angabe über den Grund der Kündigung“ (63 Kündigungen) konnten wir keine Rückschlüsse auf den Grund zur Aufgabe der Wohnung schließen.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 7,0 % (Vorjahr 8,2 %), eine Fluktuationsrate deutlich unter 10 % gilt als gute Quote. Im Berichtsjahr verzeichneten wir dementsprechend 137 Neuvermietungen (Vorjahr: 137 Neuvermietungen).

Zielgruppe „junge Menschen“

Von 2010 bis 2023 vermieteten wir insgesamt 126 Wohnungen an Auszubildende, Studierende oder Schüler:innen; 47 davon wohnten zum 31.12.2023 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 31.12.2023 hat unsere Baugenossenschaft 2.762 Mitglieder mit 45.856 Anteilen (Vorjahr: 2.652 Mitglieder, 43.568 Anteile). Im Jahr 2023 haben wir 134 neue Mitglieder aufgenommen, 24 schieden aus. Die zum Jahresende verbleibenden 2.660 Genossenschaftsmitglieder halten insgesamt 44.498 Genossenschaftsanteile.

Es wurden 2.653 Anteile neu gezeichnet, abgegangen waren 299 Anteile. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um circa 2,1 % auf T€ 7.120 erhöht (Vorjahr: T€ 6.971); davon waren per 31.12.2023 T€ 35 noch nicht eingezahlt.

Die Tabelle zeigt die Altersstruktur unserer Genossenschaftsmitglieder. Den größten Anteil stellt die Gruppe der 51 bis 60-Jährigen mit 543 Mitgliedern, gefolgt von den 41 bis 50-Jährigen mit 525 Mitgliedern und den 31 bis 40-Jährigen mit 456 Mitgliedern.

Alter	Mitglieder	in %
0–20	9	< 1
21–30	198	8
31–40	487	18
41–50	525	20
51–60	543	20
61–70	456	17
71–80	226	9
81–90	183	7
91–100	16	< 1
101–110	0	
Sonstige	17	< 1
Gesamt	2.660	100

2.2.5 Mietdauer

Die durchschnittliche Wohndauer unserer Mitglieder in unseren Genossenschaftswohnungen der zum 31.12.2023 bestehenden Nutzungsverhältnisse betrug im Berichtsjahr 18,08 Jahre (Vorjahr 17,63 Jahre).

Dabei sind 32,0 % aller Mitglieder erst seit weniger als fünf Jahren im Besitz eines Dauernutzungsvertrages. Danach folgend 21,6 % diejenigen, die zwischen fünf und unter 10 Jahren bei uns leben. Die drittstärkste Gruppe mit über 23,0 % wohnt bereits zwischen zehn und unter 20 Jahren bei uns.

Nutzungszeit	Anzahl DNV*
unter 5 Jahre	682
5<9 Jahre	458
10<20 Jahre	488
20<30 Jahre	278
30<40 Jahre	109
40<50 Jahre	47
50<60 Jahre	31
über 60 Jahre	26
Gesamt	2.119

* Dauernutzungsverträge

2.2.6 Bestandsentwicklung

In unserem Immobilienbestand stellen wir sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen bereit – der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen lag im Jahr 2023 bei rund 16,7 % (dies entspricht 368 Wohnungen).

Am 31.12.2023 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft:

- 2.210 Wohneinheiten
- 8 gewerbliche Einheiten (zus. 4 fremd angemietete)
- 486 Garagen
- 445 Tiefgaragenstellplätze
- 583 Außenstellplätze
- 157 Parkhausstellplätze
- 204 Fahrradstellplätze

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 155.590,80 m² und setzten sich zusammen aus: 152.655,40 m² Wohnfläche der 2.210 Wohnungen und 2.935,40 m² Nutzfläche der acht gewerblichen Einheiten.

Die Baugenossenschaft verfügte am Bilanzstichtag flächenmäßig über einen Grundbesitz von insgesamt 303.732 m². Hiervon entfallen 6.700 m² auf unbebaute Grundstücke: Davon sind 5.941 m² als Bauland ausgewiesen, die anderen 759 m² entfallen auf Park-, Wege- und Freiflächen zwischen bebauten Wohnanlagen.

Aus Wohnungseigentumsverhältnissen hält die Genossenschaft folgende Miteigentumsanteile (MEA):

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

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

2.2.7 Neubau

Neubaumaßnahme: Stadtquartier Dormagen-Horrem, Baufeld 1

Das erste Baufeld besteht aus drei Bauabschnitten. Nach Planungsstand ist eine Realisierung von bis zu fünf Vollgeschossen mit insgesamt 268 Wohneinheiten (22.138 m² Wohnfläche) und drei Gewerbeeinheiten (342 m² Nutzfläche). 30 % der Wohnungen sind für den preisgebunden Markt vorgesehen, 70 % werden freifinanziert realisiert.

Unter Berücksichtigung des Rückbaus von Bestandsgebäuden mit insgesamt 128 Wohnungen (9.549 m² Wohnfläche) kann mit Hinblick auf den geplanten Neubau von 268 Wohnungen, unter optimierter Nutzung der Grundstücksfläche im Plangebiet des ersten Baufeldes, eine zusätzliche Bereitstellung von 140 Wohneinheiten und erhöhter Wohnfläche um 12.589 m² erzielt werden.

KlimaQuartier.NRW

Das Projekt „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ wurde mit dem Gütesiegel „KlimaQuartier. NRW“ von der Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate ausgezeichnet. Dieser hohe Standard wird nach bestandener Qualitätsprüfung an Bauprojekte in Nordrhein-Westfalen vergeben, die besonders klimafreundlich und nachhaltig sind.

Das Land NRW bietet mit dem „KlimaQuartier.NRW“ einen neuen Standard für klimafreundliche Quartiere, die nicht nur energetisch optimiert sind, sondern auch soziale und städtebauliche Aspekte berücksichtigen. Dazu gehören unter anderem Maßnahmen zur Nutzung lokaler erneuerbarer Energiequellen und die Erprobung von Flexibilisierungsoptionen in den Bereichen Strom, Wärme, Kälte und Mobilität.

Mit der Verleihung des Gütesiegels „KlimaQuartier.NRW“ als ausgezeichnetes Bauprojekt werden im Programm „progres.nrw“ Baukostenzuschüsse als Fördermittel für klimafreundliche Baukonzepte bereitgestellt.

Bauabschnitt 1

Der Rückbau der bereits entmieteten Bestandsgebäude am Kastanienweg 6–14 und dem angrenzenden Garagenhof erfolgte im Zeitraum Dezember 2022 bis März 2023.

Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt mit 4 Gebäudekomplexen und insgesamt 126 Wohnungen (10.421 m² Wohnfläche) wurde mit Eingang am 06.10.2023 bei der Stadt Dormagen bestätigt und mit Datum vom 08.03.2024 genehmigt.

Die Ausführung der Baumaßnahme erfolgt unter Inanspruchnahme von Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als klimafreundliches Wohngebäude in der Effizienzhaus-Stufe 40 sowie unter Zertifizierung mit dem „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG). Zur Erfüllung der erforderlichen Vorgaben nach QNG ist ein DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Zertifikat in „Silber“ geplant. Gebäude, die diesem Standard entsprechen, sind hochgradig energieeffizient und weisen eine sehr gute Wärmedämmung, eine effiziente Heiztechnik sowie eine optimierte Gebäudehülle auf. Zusätzlich zum geringen Energieverbrauch müssen solche Gebäude auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung besitzen.

Für den anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau wurde der Förderantrag am 26.10.2023 bei der Bewilligungsbehörde des Rhein-Kreises Neuss eingereicht. Eine Erteilung der Förderzusage zur Inanspruchnahme von Förderkrediten der NRW.Bank ist ausstehend.

Bauabschnitt 2 und 3

Der zweite Bauabschnitt umfasst einen erforderlichen Rückbau der Bestandsgebäude am Kastanienweg 16–30 sowie im dritten Bauabschnitt das Gebäude Am Hagedorn 26 zur Realisierung der geplanten Neubauten.

Ebenfalls in den beiden Bauabschnitten erfolgt die Planung unter Zielsetzung eines klimafreundlichen und nachhaltigen Wohnungsbaus mit Zertifizierung nach QNG. Mit der Realisierung sind nach derzeitigen Planungsstand im zweiten Bauabschnitt 77 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit sowie im 3. Bauabschnitt 65 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten beabsichtigt.

Neubaumaßnahme: Am Hagedorn 17a

Am Hagedorn 17a in Dormagen Horrem wurde ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen zwischen ca. 40 m² - 100 m² und einer Gesamtwohnfläche von 963 m² errichtet.

Trotz Kostensteigerungen in einzelnen Gewerken, konnten die geplanten Baukosten eingehalten werden. Die Bauarbeiten wurden Ende März 2023 abgeschlossen, sodass zum 01.04.2023 die Wohneinheiten planmäßig vermietet und bezogen werden konnten. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 11 €/m² inkl. moderner Einbauküchen mit Elektrogeräten. Eine Vollvermietung konnte im Laufe des Jahres 2023 erreicht werden.

2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes

Modernisierung Goethestraße 2-6

Im Berichtsjahr wurde das zweieinhalb-geschossige Wohngebäude (Zeilenbauweise, Baujahr 1961) mit seinen 18 Wohnungen projektiert und die Maßnahme begonnen.

Der Fokus der Modernisierungsmaßnahme lag auf der energetischen Sanierung des Gebäudes:

- Kellerdeckendämmung und Steildachdämmung
- Wärmedämmverbundsystem und Zubehör
- Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen
- Erneuerung der Heizung-/Strangregulierventile/sanitär Küchenarmaturen
- Einbau einer Wärmepumpe
- Erneuerung der Bäder
- Einbau von Balkontüren
- Errichtung der Balkonflächen durch vorgestellte Balkonanlagen

Im Zuge der Maßnahme wurden darüber hinaus zusätzliche Instandsetzungen und Nacharbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Renovierung der Treppenhäuser
- Erneuerung der Sanitärinstallationen im Keller und Dachboden, einschl. Sanierung des Anschlusses an das öffentliche Netz
- Erneuerung der Dachhaut einschließlich nötiger Zimmerarbeiten

Die 6 Wohneinheiten mit Lage im Erdgeschoss erhielten direkt angeschlossene Mietergärten.

Die Bewohner wurden während der gesamten Maßnahme betreut, unter anderem mit einer wöchentlichen Sprechstunde vor Ort. Teilweise wurden die Wohnungsnutzer für die Dauer der Arbeiten in deren Wohnungen in Servicewohnungen der Baugenossenschaft untergebracht.

2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2023 wurden umfangreiche Instandhaltungs- und Sondermaßnahmen durchgeführt. Zu den Sondermaßnahmen in diesem Jahr zählten Dachdeckerarbeiten an Flachdächern und Fensteraustausch, Landschaftsbauarbeiten, Arbeiten an der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Lüftung), sowie Tischler- und Metallbauarbeiten.

Um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, investierten wir im Geschäftsjahr 2023 für Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung/Modernisierung unserer Bestandsimmobilien T€ 7.392.

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung wendeten wir insgesamt T€ 3.768 auf. Darin enthalten sind Aufwendungen für die Herrichtung von Wohnungen zwecks Anschlussvermietung von T€ 1.084 sowie T€ 900 auf nicht aktivierte Modernisierungsleistungen und Sonderprojekte. Zu Gebäudeschäden wurden von Versicherungen T€ 271 erstattet und T€ 53 konnten als Schadenersatzforderungen an Mieter beziehungsweise gegenüber Dritten geltend gemacht werden.

127 Wohnungen wurden 2023 zur Weitervermietung hergerichtet:

- 52 Wohnungen hatten eine Elektrogrundinstallation
- 27 Wohnungen wurden mit einem neuen Oberboden ausgestattet
- 24 Küchen bekamen einen neuen Fliesenspiegel
- 37 Bäder wurden teilsaniert (u. a. Fliesenbeschichtung, Sanitärgegenstände)
- 25 komplette Badsanierungen

Darüber hinaus haben 7 Mieter einen Antrag zu verschiedenen barrierefreien Um- oder Ausbauten gestellt.

2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management

Die Aufwendungen für Betriebskosten inklusive Grundsteuern betragen T€ 5.870 (Vorjahr: T€ 4.547). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten in Summe um 29,1 % erhöht.

Der Anstieg der Betriebskosten ist ausschlaggebend von Kostensteigerungen im Energiesektor für Gas und Strom geprägt. Im Vorjahr waren die Energiekosten, trotz bereits gestiegener Beschaffungskosten, noch durch bestehende Versorgungsverträge mit Preisbindung bis zum 31.12.2022 gesichert.

Versicherungsprämien der Gebäudeversicherungen, angelehnt an der Entwicklung des Baupreisindex, wurden erhöht. Mit Wirkung im Jahr 2023 wurde der Hebesatz der Gemeinde Dormagen für die Grundsteuer B von 435 % um 160 Punkte auf 595 % erhöht.

2.2.11 Wesentliche Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen 2023 T€ 5.219 (Vorjahr: T€ 7.982).

2.3 LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme sank im Geschäftsjahr 2023 um T€ 2.184 auf T€ 145.056 (Vorjahr: T€ 147.240).

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Sachanlagen	132.863	91,6	130.842	88,9	2.021
Finanzanlagen	1.872	1,3	1.872	1,3	0
	134.735	92,9	132.714	90,2	2.021
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung					
Langfristig					
Bausparguthaben	3.421	2,4	4.240	2,9	-819
	3.421	2,4	4.240	2,9	-819
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.261	3,6	4.085	2,8	1.176
Flüssige Mittel	1.260	0,9	3.445	2,3	-2.185
Sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	379	0,2	2.756	1,8	-2.377
	6.900	4,7	10.286	6,9	-3.386
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	145.056	100,0	147.240	100,0	-2.184

Das Anlagevermögen dominierte die Veränderungen auf der Aktivseite, und zwar durch Erhöhung der Sachanlagen aus der Investition in Modernisierungen und aus der Neubautätigkeit. Beim Umlaufvermögen war hingegen ein Anstieg der unfertigen Leistungen verursacht durch Kostensteigerungen bei den Heiz- und Betriebskosten, bei den sonstigen Vermögensgegenstände sowie der flüssigen Mittel hingegen eine Verminderung zu verzeichnen. Der Rückgang der Bausparguthaben diente zur Ablösung von Darlehensverbindlichkeiten.

Von der Bilanzsumme entfielen zum Bilanzstichtag T€ 134.735 (92,9 %) auf langfristiges Vermögen – hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und aktuelle Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten. Die Investitionen in Sachanlagen summierten sich im Jahr 2023 auf T€ 5.219; ihnen standen Abschreibungen in Höhe von T€ 3.197 gegenüber. Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf T€ 6.900 beziehungsweise 4,7 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur auf der Passivseite veränderte sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.085	4,9	6.812	4,6	273
Ergebnisrücklagen	32.280	22,3	32.280	21,9	0
	39.365	27,2	39.092	26,5	273
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	217	0,1	280	0,2	-63
Bilanzgewinn (Dividende)	170	0,1	1.412	1,0	-1.242
	387	0,2	1.692	1,2	-1.305
Fremdkapital					
Langfristig					
Sonstige Rückstellungen	264	0,2	264	0,2	0
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	95.795	66,0	96.757	65,7	-962
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,0	2	0,0	0
	96.061	66,2	97.023	65,9	-962
Kurzfristig					
Sonstige Rückstellungen	315	0,2	223	0,2	92
Erhaltene Anzahlungen	5.432	3,7	4.622	3,1	810
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern	289	0,2	155	0,1	134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.198	1,5	3.521	2,4	-1.323
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	682	0,5	528	0,4	154
Übrige Verbindlichkeiten	327	0,3	384	0,2	-57
	9.243	6,4	9.433	6,4	-190
Gesamtkapital/Bilanzsumme	145.056	100,0	147.240	100,0	-2.184

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich auf T€ 39.365 (Vorjahr: T€ 39.092), die Quote lag bei 27,2 % (Vorjahr: 26,5 %).

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, summierte sich auf T€ 95.795 (Vorjahr: T€ 96.757). Im Verhältnis zum Gesamtkapital ergab sich eine gestiege-

ne Fremdkapitalquote aus Dauerfinanzierungsmitteln von 66,0 % (Vorjahr: 65,7 %). Diese resultierte hauptsächlich aus (Teil-)Valutierungen zur Finanzierung der Neubautätigkeit und der Modernisierungen abzüglich planmäßiger Tilgungen.

An kurzfristigen Finanzierungsmitteln standen der Genossenschaft am 31.12.2023 T€ 9.242 (Vorjahr: T€ 9.433) zur Verfügung, diese hatten einen Anteil von 6,4 % am Gesamtkapital (Vorjahr: 6,4 %).

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

2.3.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt, wie auch im Vorjahr, eine Unterdeckung:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Anlagevermögen	134.735	132.714	2.021
Umlaufvermögen	3.421	4.240	-819
	138.156	136.954	1.202
Eigenkapital	39.365	39.092	273
Fremdkapital	96.061	97.023	-962
	135.426	136.115	-689
Unterdeckung	-2.730	-839	-1.891
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.260	3.445	-2.185
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	5.640	6.840	-1.201
	6.900	10.285	-3.386
Kurzfristige Verpflichtungen	9.630	11.124	-1.495
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	-2.730	-839	-1.891

Der größte Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen T€ 6.900 kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 2.224 (Vorjahr: T€ 4.505) aus, sowie einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2023 von T€ 4.681. 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 bei der Neubau- und Modernisierungstätigkeit keine wesentlichen Kostenüberschreitungen eintreten sowie die vorgesehenen Fremdmittel wie geplant zufließen.

2.3.3 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag für das Berichtsjahr betrug T€ 968 (Vorjahr: T€ 1.517) und ist in der zusammengefassten Erfolgsrechnung dargestellt:

	2023		2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Vermietung	12.984	69,4	12.690	71,5	294	2,3
Umlagenerlöse inkl. Bestandsveränderungen	5.307	28,4	4.398	24,8	909	20,7
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen/Leistungen	3	0,0	3	0,0	0	0,0
Gesamtleistung	18.294	97,8	17.091	96,3	1.203	7,0
Sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale Erträge)	415	2,2	649	3,7	-234	-36,1
Betriebsleistung	18.709	100,0	17.740	100,0	969	5,5
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.383	50,2	7.820	44,1	1.563	20,0
Personalaufwand	177	0,9	165	0,9	12	7,3
Abschreibungen auf Bauten (planmäßig)	3.185	17,0	2.988	16,8	197	6,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne neutrale Aufwendungen, ohne Geldbeschaffungskosten)	1.795	9,6	2.683	15,1	-888	-33,1
Kapitalkosten	2.117	11,3	1.815	10,2	302	16,6
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	500	2,7	373	2,1	127	34,0
Betriebsaufwand	17.157	91,7	15.844	89,3	1.313	8,3
Betriebliches Leistungsergebnis	1.552	8,3	1.896	10,7	-344	-18,1
Finanzergebnis	-22		-95		73	
Ergebnis der ordentlichen Rechnung	1.530		1.801		-271	
Neutrale Erträge	162		438		-276	
Neutrale Aufwendungen	2.660		722		1.938	
Neutrales Ergebnis	-2.498		-284		-2.214	
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	-968		1.517		-2.485	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0	
Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	-968		1.517		-2.485	

Die Erträge aus Netto-Kaltmieten (Sollmieten) beliefen sich insgesamt auf T€ 13.637 (Vorjahr: T€ 13.342) und stiegen somit um T€ 295. Die Erlösschmälerungen, die aus Leerständen und Mietminderungen beziehungsweise Mietverzicht resultieren, summierten sich auf T€ 677 (Vorjahr: T€ 669). Das hohe Niveau der Erlösschmälerungen resultiert aus strategischem Leerstand bezüglich des geplanten Rückbaus von Bestandsobjekten.

Die Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf T€ 4.283. Die erfolgswirksame Bestandsveränderung für die im kommenden Jahr abzurechnenden umlagefähigen Kosten betrug T€ 1.178.

Für die Instandhaltung der Wohnungsbestände wurden T€ 3.768 (Vorjahr: T€ 3.413) aufgewendet. Die sonstigen betrieblichen Erträge (bereinigt um neutrale Erträge) betrugen T€ 415 (Vorjahr: T€ 649). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um neutrale Aufwendungen) beliefen sich auf T€ 1.795 (Vorjahr: T€ 2.683).

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus folgenden Bereichen: Hausbewirtschaftung T€ 1.944, Mitglieder T€ -202, sonstiger betrieblicher Geschäftsbereich T€ -1.032, Finanzergebnis T€ -22 und dem neutralen Bereich T€ -1.656.

2.4 BEURTEILUNG DER LAGE

Der Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2023 die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage als stabil und geordnet. Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft entspricht, trotz negativ beeinflusster Abweichung zum geplanten Jahresergebnis, der grundsätzlichen Erwartung und der mit 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 – Christian van Kan und Martin Klemmer – 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 von Bestandsobjekten auswirken.

Laut mittelfristigem Wirtschaftsplan vom 20.03.2023 erwartet der Vorstand für das Jahr 2024 einen Jahresüberschuss von T€ 460, Umsatzerlöse von T€ 17.112 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 1.260,2.

2.6 PROJEKTE 2024: QUARTIERSENTWICKLUNG, NEUBAU, GROSSMODERNISIERUNG

Quartiersentwicklung: Stadtquartier Dormagen-Horrem, Baufeld 1, Bauabschnitt 1

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Preisentwicklungen im Bausektor entspannt sowie aus ersten Ausschreibungsergebnissen konnten bessere Angebote entgegen den Kostenschätzungen zur geplanten Baumaßnahme verzeichnet werden. Ein neu aufgelegtes Förderprogramm 2024 für den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit verbesserten Rahmenbedingungen und eine allgemeine Beruhigung in der Entwicklung der Bauzinsen auf dem Kapitalmarkt wirken sich leicht positiv auf die Finanzierung der Neubaumaßnahme aus.

Die Baugenossenschaft strebt unter Abwägung einer wirtschaftlichen und finanziellen Realisierbarkeit den Beginn der Bauphase von vier Gebäudekomplexen mit insgesamt 126 Wohneinheiten im Jahr 2024 an.

Großmodernisierung:

Bei den folgenden Gebäuden erfolgt die Planung zur energetischen Sanierung unter dem Aspekt einer nachhaltigen Klimaverträglichkeit mit Verminderung des CO₂-Ausstoßes:

Gneisenaustraße 47, 49 in 41539 Dormagen

Das Gebäude Gneisenaustraße 47 und 49 mit 6 Wohnungen und einer Wohnfläche von 317 m² aus dem Baujahr 1956 wurde als Zeilenbebauung mit zwei Geschossen und Satteldach errichtet.

Zur energetischen Optimierung als klimafreundliches Wohngebäude in der Effizienzhaus-Stufe 55 und der Herstellung eines adäquat heutigen Wohnstandards sind unter anderem zur umfassenden Modernisierung des Gebäudes samt Außenbereich folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Dämmarbeiten an Fassade, oberste Geschossdecke, Kellerdecke, Steildachdämmung
- Neue Fenster- und Wohnungseingangstüren
- Vorsatzbalkone
- Neue Bäder einschl. Ver- und Entsorgungsleitungen
- Neue Dacheindeckung
- Neue Elektroinstallation bis zu den Wohnungsunterverteilungen
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Mietergärten in den Erdgeschosswohnungen
- Erneuerung der Heizungsanlage mit Wärmepumpentechnik

Am Hagedorn 17 in 41540 Dormagen

Das freistehende Mehrfamilienhaus Am Hagedorn 17 mit 6 Wohnungen und einer Wohnfläche von 406 m² in zweieinhalb Geschossen und Satteldach wurde mit Baujahr 1961 errichtet.

Die Modernisierung des Gebäudes beinhaltet eine energetische Optimierung als klimafreundliches Wohngebäude in der Effizienzhaus-Stufe 70 samt Außenbereich zur Eingliederung in unserem Konzept der Quartiersentwicklung in Dormagen-Horrem, folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

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

Unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:

Neubauprojekte 2014–2023

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2014	Dormagen – Weilerstraße 11		1	5.530
2015	Dormagen – Weilerstraße 5, 7, 9	39		9.494
2020	Dormagen –Friedrich-Erbert-Straße (Süd)	37		7.393
2020	Dormagen – Friedrich-Erbert-Straße (Nord)	23		4.853
2021	Dormagen – Helbüchelstraße	24	3	9.728
2022	Dormagen – Quartiersgarage Am Hagedorn 24a	0		4.210
2023	Dormagen – Am Hagedorn 17a	14		3.864
Summe		137	4	45.072

Modernisierungen 2014–2023				
Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
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
2022	Dormagen – Salentinstraße 7–11	18		2.160
2023	Dormagen – Goethestraße 2, 4, 6	18		2.007
Summe		184		18.905
Gesamtinvestition 2014–2023		321		63.977

Planung 2024–2030: Neubau

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2024	Stadtquartier Dormagen-Horrem 1. Baufeld 1. Bauabschnitt	126		39.494
2025				
2026				
2026	Stadtquartier Dormagen-Horrem 1. Baufeld 2. Bauabschnitt	77	1	26.403
2027				
2028				
2028	Stadtquartier Dormagen-Horrem 1. Baufeld 3. Bauabschnitt	65	2	26.665
2029				
2030				
Summe		268	3	92.562

Planung 2024–2028: Großmodernisierung

Jahr	Lage	Whg.	Gew.	rd T€*
2024	Dormagen – Gneisenaustraße 47, 49	6		1.250
2025	Dormagen – Am Hagedorn 17	6		1.300
2026	Dormagen – An der Langenfuhr 1, 1a	8		1.100
2026	Dormagen – Am Hagedorn 2, 4	12		1.500
2027	Dormagen – Am Hagedorn 13, 15	12		1.600
2028	Dormagen – Eichenweg 2, 4, 6	18		2.300
Summe		62		9.050
Geplante Gesamtinvestition 2024–2030		330		101.612

*Projektkosten (Stand: 27.02.2024)

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)
- Gezielte Anwerbung junger Neumitglieder

Risiko von Bauverzögerungen und Baukostensteigerungen

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

Risiko durch Dekarbonisierung

- hohe Investitionen zur energetischen Optimierung der Gebäude
- Planung und Umsetzung alternativer Heizungskonzepte
- zusätzliche Kostenbelastung durch CO₂-Umlage
- erhöhter Anspruch zur Nachhaltigkeit auf dem Finanzmarkt

Risiko durch Kriegslage

- Steigerung der Energiekosten aufgrund Gasmangellage und erhöhten Beschaffungskosten
- Unterbrechung von Lieferketten und Materialengpässen
- Einfluss auf die Zinspolitik

Risiko gesetzlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Baupreisen maßgeblich zu den rückgängigen Investitionen im Wohnungsbau beigetragen haben.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOEINSCHÄTZUNG

Aus Sicht des Vorstands war der Fortbestand der Baugenossenschaft im Jahr 2023 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 Darlehenskonditionen
- Ausschöpfung von Förderpotenzialen und -zuschüssen
- 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 sowie unter nachhaltigen Anforderungen an den Wohnungsbau bestehen kann.

Dormagen, den 15.04.2024

Der Vorstand



Christian van Kan



Martin Klemmer

JAHRESABSCHLUSS

AKTIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	118.240.630,64	117.162.357,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.087.912,94	9.199.002,94
3. Grundstücke ohne Bauten	607.233,20	607.233,20
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.952,00	3.776,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.433,00	33.199,00
6. Anlagen im Bau	2.176.480,76	2.715.448,49
7. Bauvorbereitungskosten	2.724.517,26	1.120.992,95
	132.863.159,80	130.842.010,55
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	134.735.125,19	132.713.975,94
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.249.459,37	4.071.217,64
2. Andere Vorräte	11.716,31	13.225,57
3. Geleistete Anzahlungen	115.937,52	110.254,46
	5.377.113,20	4.194.697,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	91.172,88	108.475,08
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.354,82	3.354,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	162.185,92	157.814,71
	256.713,62	269.644,61
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.260.204,56	3.445.388,85
2. Bausparguthaben	3.420.972,80	4.239.903,76
	4.681.177,36	7.685.292,61
Umlaufvermögen insgesamt	10.315.004,18	12.149.634,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.128,50	2.376.575,53
Bilanzsumme	145.056.257,87	147.240.186,36

PASSIVA	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.006,74	261.920,00
– der verbleibenden Mitglieder	7.085.086,19	6.811.986,93
– aus gekündigten Anteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 35.187,07 (Vorjahr: € 161.933,07)	23.680,00	18.560,00
	7.301.772,93	7.092.466,93
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 170.000,00)	3.710.000,00	3.710.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	28.570.000,00	28.570.000,00
	32.280.000,00	32.280.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	1.137.917,73	65.489,33
2. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	-967.896,46	1.517.314,55
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	170.000,00
	170.021,27	1.412.803,88
Eigenkapital insgesamt	39.751.794,20	40.785.270,81
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	579.318,94	486.983,87
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.673.694,31	95.409.556,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.410.473,18	1.503.201,68
3. Erhaltene Anzahlungen	5.431.561,62	4.622.412,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	288.194,68	335.437,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.197.955,45	3.520.650,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	682.368,82	528.053,16
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 7.051,37 (Vorjahr: € 6.620,87)	40.896,67	48.619,79
	104.725.144,73	105.967.931,68
Bilanzsumme	145.056.257,87	147.240.186,36

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.112.589,73	17.095.005,27
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.762,93	2.903,07
	17.115.352,66	17.097.908,34
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)	1.178.241,73	-6.854,96
3. Sonstige betriebliche Erträge	576.987,14	1.086.986,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.383.105,73	7.819.735,17
Rohergebnis	9.487.475,80	10.358.304,21
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	175.127,76	163.141,41
b) soziale Abgaben	1.650,49	1.739,14
	176.778,25	164.880,55
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	3.185.305,52	2.987.528,50
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.480.008,97	3.482.752,86
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	44,00	44,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.151,58	7.815,05
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.118.091,31	1.840.758,05
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	65,90
12. Ergebnis nach Steuern	-467.512,67	1.890.177,40
13. Sonstige Steuern	500.383,79	372.862,85
14. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	-967.896,46	1.517.314,55
15. Gewinnvortrag	1.137.917,73	65.489,33
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	0,00	170.000,00
17. Bilanzgewinn	170.021,27	1.412.803,88

3 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 31.12.2023 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 2023 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Eigene technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen gemäß § 255 Abs. 2 HGB sind 2022 nicht erbracht worden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden aktivierungspflichtige Großmodernisierungen in Dormagen an den Objekten Goethestraße 2-6 durchgeführt. In den Zugängen der gesamten Sachanlagen von insgesamt T€ 5.219 sind entstandene Kosten in Höhe von T€ 2.007 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. 127 Wohnungen wurden zur Weitervermietung hergerichtet beziehungsweise (teil)modernisiert. Davon erfolgte bei 37 Wohnungen eine komplette Badmodernisierung.

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die unter der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ ausgewiesenen Trockner und Waschmaschinen werden mit 25 % abgeschrieben, die AfA für drei Schrankenanlagen 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 2023 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 2024 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 2023 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 umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten in Höhe von T€ 5.249 enthalten.

Demgegenüber werden die hierauf von den Mietparteien geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 5.431 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 € 7.301.772,93.

	Bestand am Anfang des Geschäfts- jahres in €	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Jahres in €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres in €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.710.000,00	0,00	3.710.000,00
Andere Gewinnrücklagen	28.570.000,00	0,00	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 unverteilten Gewinn aus 2022 wurde ein Vortrag in Höhe von € 1.137.917,73 gebildet, welcher den Bilanzgewinn für das laufende Geschäftsjahr erhöht. Der Beschluss über die Verwendung erfolgte in der Vertreterversammlung vom 25.05.2023.

5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	
Unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen	€ 155.613,94
Behördliche Verpflichtung (Kanaldichtigkeitsprüfung)	€ 264.000,00
Bewirtschaftungskosten (WEG-Abrechnung)	€ 112.400,00
Prüfungsgebühren	€ 38.700,00

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 € 682.368,82 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 abgeschrieben Forderungen, andere Erträge aus früheren Jahren und aus der Auflösung von Rückstellungen) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen von außergewöhnlichen Größenordnung betreffend Umzugs- und Rückbaukosten von T€ 842 für das Plangebiet Stadtquartier Dormagen-Horrem 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

Es besteht gegenüber der Firma PAUL Tech Finance 3 GmbH aus langfristigen Wartungsverträgen mit festen Laufzeiten von 15 Jahren zum Bilanzstichtag eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von T€ 2.356.

Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für 2023 zum Modernisierungsprojekt Goethestraße 2–6 beträgt T€ 438. 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 30.09.2023 T€ 1.553,9. Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat für 2023 einen Jahresüberschuss von T€ 95 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	Anzahl Mitglieder	Gezeichnete Anteile	Guthaben brutto
Bestand zum 01.01.2023	2.652	43.568	6.970.880,00
Abgang früherer Jahre	8	66	10.560,00
Zugang im Geschäftsjahr			
durch Beitritte	134	2.397	382.520,00
durch Zeichnung weiterer Anteile		256	40.960,00
Abgang im Geschäftsjahr			
durch Übertragung	16	247	39.520,00
durch Teilübertragung		52	8.320,00
Bestand zum 31.12.2023	2.762	45.856	7.336.960,00
davon ausscheidende Mitglieder	102	1.210	193.600,00
davon Teilkündigung von Anteilen		148	23.680,00
Verbleibende Mitglieder	2.660	44.498	7.119.680,00

Das Geschäftsguthaben der 2762 Mitglieder zum Bilanzstichtag hat sich im Geschäftsjahr netto um € 209.306,00 auf € 7.301.772,93 erhöht. Es bestehen per 31. Dezember 2023 rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 35.187,07.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden 2.660 Mitglieder beträgt netto € 7.085.086,19.

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:

- **Christian van Kan** Bilanzbuchhalter, Immobilienfachwirt (seit 01.01.2024)
- **Martin Klemmer** Dipl.-Ing. Architekt (FH)
- **Axel Tomahogh-Seeth** Dipl.-Sozialökonom, Dipl.-Volkswirt (bis 29.02.2024)

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 2023 kamen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen zustande.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Vor allem sind keine gravierenden Risiken erkennbar, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 € 170.021,27 vor:

Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2023	€ 138.078,66
Vortrag auf neue Rechnung	€ 31.942,61
Bilanzgewinn	€ 170.021,27

Dormagen, den 15.04.2024

Der Vorstand



Christian van Kan



Martin Klemmer

4 ANLAGENGITTER 2023

ANLAGE 1 ZUM ANHANG

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.482.922,90	698.523,32	117,09	3.289.123,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.547.302,43	166.170,68	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	607.233,20	0,00	0,00	0,00
4. technische Anlagen und Maschinen	86.317,33	0,00	0,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.447,88	798,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	2.715.448,49	2.750.155,37	0,00	-3.289.123,10
7. Bauvorbereitungskosten	1.120.992,95	1.603.524,31	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	186.608.630,57	5.219.171,68	117,09	0,00

31.12.2023	Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2023	Zugang im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
173.470.452,23	52.320.564,93	2.909.256,84	0,18	55.229.821,59	118.240.630,64	117.162.357,97
10.713.473,11	1.348.299,49	270.960,68	-6.300,00	1.625.560,17	9.087.912,94	9.199.002,94
607.233,20	0,00	0,00	0,00	0,00	607.233,20	607.233,20
86.317,33	82.541,33	1.824,00	0,00	84.365,33	1.952,00	3.776,00
177.245,88	143.248,88	9.564,00	0,00	152.812,88	24.433,00	33.199,00
2.176.480,76	0,00	0,00	0,00	0,00	2.176.480,76	2.715.448,49
2.724.517,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2.724.517,26	1.120.992,95
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
191.827.685,16	53.894.654,63	3.191.605,52	-6.299,82	57.092.559,97	134.735.125,19	132.713.975,94

5 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2023

ANLAGE 2 ZUM ANHANG

VERBINDLICHKEITEN IN €	insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.673.694,31	7.467.711,41
Vorjahr	(95.409.556,90)	(11.802.665,49)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.410.473,18	103.649,02
Vorjahr	(1.503.201,68)	(102.111,74)
Erhaltene Anzahlungen	5.431.561,62	5.431.561,62
Vorjahr	(4.622.412,15)	(4.622.412,15)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	288.194,68	288.194,68
Vorjahr	(335.437,96)	(335.437,96)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.197.955,45	2.197.955,45
Vorjahr	(3.520.650,04)	(3.520.650,04)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	682.368,82	682.368,82
Vorjahr	(528.053,16)	(528.053,16)
Sonstige Verbindlichkeiten	40.896,67	40.896,67
Vorjahr	(48.619,79)	(48.619,79)
Verbindlichkeiten gesamt:	104.725.144,73	16.212.337,67
Vorjahr	(105.967.931,68)	(20.959.950,33)

Restlaufzeiten			davon gesichert durch	
über 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon über 5 Jahre	Grundpfandrechte	Bürgschaft
87.205.982,90	26.781.654,62	60.424.328,28	94.673.694,31	0,00
(83.606.891,41)	(26.631.694,96)	(56.975.196,45)	(95.409.556,90)	(0,00)
1.306.824,16	390.811,98	916.012,18	1.410.473,18	0,00
(1.401.089,94)	(384.525,54)	(1.016.564,40)	(1.503.201,68)	(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)
88.512.807,06	27.172.466,60	61.340.340,46	96.084.167,49	0,00
(85.007.981,35)	(27.016.220,50)	(57.991.760,85)	(96.912.758,58)	(0,00)

6 VERÄNDERUNG DER JAHRESABSCHLUSSZAHLEN

	Einheit	2023	2022	Veränderung	%
Mitgliederbestand	Anz.	2.762	2.746	16	0,58
Geschäftsanteile	Anz.	45.856	45.340	516	1,14
Geschäftsguthaben	T€	7.302	7.092	210	2,96
Bilanzsumme	T€	145.056	147.240	-2.184	-1,48
+ kumulierte Abschreibungen	T€	57.093	53.895	3.198	5,93
= Bruttovermögen	T€	202.149	201.135	1.014	0,50
Sachanlagevermögen	T€	132.863	130.842	2.021	1,54
Anlagenintensität	%	91,59	88,86	2,73	3,07
Anlagenabnutzungsgrad	%	30,06	29,17	0,97	3,33
Investitionen in Sachanlagen	T€	5.219	7.982	-2.763	-34,62
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	3.192	2.988	204	6,83
Langfristiges Eigenkapital	T€	39.365	39.092	273	0,70
Langfristiges Eigenkapital	%	27,14	26,55	0,59	2,22
Langfristiges und mittel- fristiges Fremdkapital (Darl.)	T€	95.795	96.757	-962	-0,99
zur Bilanzsumme (FK-Quote)	%	66,04	65,71	0,33	0,50
Jahresüberschuss	T€	-968	1.517	-2.485	-163,81
Cashflow (JÜ + Abschreibung)	T€	2.224	4.505	-2.281	-50,63
./. Tilgung (planmäßige)	T€	3.616	3.515	101	2,87
./. Ausschüttung (Bilanzgewinn)	T€	170	1.412	-1.242	-87,96
= Cashflow (netto)	T€	-1.562	-422	-1.140	270,14
Umsatzerlöse	T€	17.115	17.098	17	0,10
davon aus Umlagen	T€	4.283	4.470	-187	-4,18
Personalaufwand	T€	177	165	12	7,27

	Einheit	2023	2022	Veränderung	%
Bestandszahlen					
Wohneinheiten	Anz.	2.210	2.248	-38	-1,69
Gewerbereinheiten	Anz.	12	12		
Garagen	Anz.	486	546	-60	-10,99
Tiefgaragenstellplätze	Anz.	602	602		
Außenstellplätze	Anz.	583	580	3	0,52
Verwaltungseinheiten (gew. Mittelwert)	Anz.	2.779	2.836	-57	-2,01
Wohn-/Nutzfläche	m ²	155.591	158.579	-2.998	-1,88
Betriebsergebnis	T€	1.552	1.896	-344	-18,14
davon aus der Haus- bewirtschaftung	T€	1.944	3.104	-1.160	-37,37
Netto-Kaltmiete (Sollmiete)	T€	13.637	13.342	295	2,21
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	T€	5.869	4.546	1.323	29,09
Betriebskosten/Sollmieten	%	43,04	34,08	8,96	26,29
Instandhaltungskosten	T€	3.768	3.413	355	10,40
Instandhaltungskosten/Sollmieten	%	27,63	25,58	2,05	8,01
Instandhaltungskosten/Wohnfläche	€/m ²	24,22	21,52	2,70	12,52
Abschreibungen (Hausbewirtschaftung)	T€	3.185	2.988	198	6,62
Abschreibungen/Sollmieten	%	23,36	22,39	0,97	4,33
Kapitalkosten	T€	2.117	1.838	279	15,18
Kapitalkosten/Sollmieten	%	15,52	13,77	1,75	12,71
Abschreibungen (Mietforderungen)	T€	102	128	-26	-20,31
Abschreibungen/Sollmieten	%	0,75	0,96	-0,21	-21,88
Erlösschmälerungen (Leerstand + Mietminderung)	T€	677	669	8	1,20
Erlösschmälerungen/Sollmieten	%	4,96	5,01	-0,05	-1,00
Erlösschmälerungen (Umlagen)	T€	152	61	91	149,18
Erlösschmälerungen/Umlagenerlöse	%	3,55	1,36	2,19	161,03

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

SITZUNGEN – Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

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

Der Schwerpunkt der Klausurtagung in Kopenhagen waren wichtige Aspekte zur Nachhaltigkeit und Klimaneutralität bei Neubauten als auch Bestandsbauten. Ein zentrales Anliegen ist die Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude, um sie energieeffizienter und klimafreundlich zu gestalten. Die ambitionierte Zielsetzung bis 2045 klimaneutral zu sein, erfordert umfassende Maßnahmen und Investitionen.

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 2023.

Der Jahresabschluss 2022 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2022 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 10.10.2023 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 2023 inklusive des Anhangs auf der Basis der Feststellungen des Prüfungsausschusses in der Sitzung am 25.04.2024 beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt. Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- den Jahresabschluss 2023 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 2023 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde auch 2023 fortgesetzt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Dormagen, den 27.04.2023



Theodor Baikowski
Vorsitzender des Aufsichtsrates

VERTRETER DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN EG

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

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

Die Vertreter/-innen sind seit dem Ende der Vertreterversammlung 2022 im Amt. Zum Stichtag 31. März 2024 setzt sich die Vertreterversammlung aus 67 Vertretern/-innen zusammen.

Vorteile der Vertreterversammlung

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

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

IMPRESSUM

Herausgeberin und für den Inhalt verantwortlich

Baugenossenschaft Dormagen eG · Weilerstraße 11 · 41540 Dormagen

Telefon: 02133 25 09-0

Fax: 02133 25 09-25

info@bgd-wohnen.de

www.bgd-wohnen.de

Vertretungsberechtigt:

Christian van Kan, Martin Klemmer

Aufsichtsratsvorsitzender:

Theodor Baikowski

Konzeption

Christian van Kan

Martin Klemmer

Carolin Hünsele

Satz

stolp+friends

Marketinggesellschaft mbH

www.stolpundfriends.de

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

