BAUGENOSSENSCHAFT
DORMAGEN eG

Jahresabschlussbericht 2024

der Baugenossenschaft Dormagen eG

Baugenossen-schaft Dormagen eG in Zahlen

„Zwischen den Zahlen“ lesen Sie, was unsere Gemeinschaft einzig-artig, lebens- und liebenswert macht und unser Engagement für diese umso lohnenswerter.

2.759
Mitglieder in der Baugenossenschaft Dormagen eG

65.170 Einwohner:innen hat Dormagen

155.662 m²
bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche

294
Kranken-hausbetten

43 öffentliche Ladesäulen in Dormagen

9.236
Einwohner:innen im Stadtteil Horrem

55 %
aller Wohneinheiten der Baugenossenschaft liegen im Stadtteil Horrem

2.210
Wohneinheiten
(Gesamtbestand Baugenossenschaft Dormagen eG)

200
Neu gebaute Wohn-einheiten in Dormagen

102
Ärzte

30
Pkw-Stellplätze mit **E-Ladesäulen** in der Quartiersgarage der Genossenschaft

7,22 €/m²
Nettokaltmiete (Durch-schnitt Gesamtbestand)

7 %
aller Dormagener:innen leben im Stadtteil Horrem

150
Einzelhandels-geschäfte in Innenstadlage

204
überdachte **Fahrradstellplätze** in der Quartiersgarage Horrem

534
Geburten in 2024

Martin Klemmer, Vorstand (technischer Bereich), und Christian van Kan, Vorstand (kaufmännischer Bereich), Baugenossenschaft Dormagen eG

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2024 stand im Zeichen großer Herausforderungen, aber auch bedeutender Fortschritte für die Baugenossenschaft Dormagen eG. Trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds – geprägt durch weiter steigende Baukosten, eine volatile Zinslage und anhaltende Unsicherheiten auf den Energiemärkten – konnten wir unseren Kurs einer verlässlichen, sozial verantwortbaren und zukunftsorientierten Wohnraumpolitik erfolgreich fortsetzen.

Als eine der größten Wohnungsgenossenschaften im Rhein-Kreis Neuss tragen wir besondere Verantwortung: für unsere Mitglieder, für unsere Quartiere und für die Entwicklung der Stadt Dormagen. Dieser Verantwortung sind wir auch 2024 durch gezielte Investitionen in unseren Wohnungsbestand, durch sozial ausgewogene Mietpreisgestaltung und durch nachhaltige Bau- und Modernisierungsprojekte gerecht geworden.

Besonders hervorzuheben ist der kontinuierliche Ausbau unserer energetischen Maßnahmen – von der Wärmedämmung bis hin zur digitalen Steuerung technischer Anlagen. Gleichzeitig haben wir den persönlichen Dialog mit unseren Mitgliedern intensiviert, sei es über die Ausweitung unserer digitalen Angebote wie beispielsweise dem CRM-Portal „Meine BGD“ als ServiceApp und Webportal, über unsere Quartiersmanagerin, über Mitwirkungsangebote oder über individuelle Beratung in sozial herausfordernden Lebenslagen.

Auch unsere Tochtergesellschaft, die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, hat im zurückliegenden Geschäftsjahr mit großer fachlicher Kompetenz wesentliche Beiträge zur Instandhaltung, zur Projektentwicklung sowie zur Mieterzufriedenheit geleistet.

Unser Ziel bleibt es, langfristig bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen – für Menschen jeden Alters und jeder Herkunft. Dabei verstehen wir uns nicht nur als Vermieter, sondern als aktiver Mitgestalter des gesellschaftlichen Zusammenlebens in unseren Quartieren.

Wir danken allen Mitgliedern, Partnern, Mitarbeitenden und ehrenamtlich Engagierten für ihr Vertrauen und ihre Mitwirkung. Gemeinsam arbeiten wir weiter daran, dass das genossenschaftliche Wohnen in Dormagen und Neuss auch in Zukunft eine starke, soziale und nachhaltige Alternative auf dem Wohnungsmarkt bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Christian van Kan Martin Klemmer
Vorstand, Baugenossenschaft Dormagen eG

Inhalt

Lagebericht

1 Grundlagen der Baugenossenschaft

1.1 Geschäftsmodell der Baugenossenschaft . . . 8
1.2 Ziele und Strategien . . . 9
1.2.1 Strategische Ausrichtung . . . 9
1.2.2 Mitgliederbindung und Zielgruppenerweiterung . . . 9
1.2.3 Quartiersentwicklung . . . 9
1.2.4 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz . . . 9
1.2.5 Partnernetzwerk . . . 10

2 Wirtschafts- und Prognosebericht

2.1 Gesamtwirtschaft und Baubranche . . . 11
2.1.1 Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft . . . 11
2.1.2 Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an . . . 13
2.1.3 Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück . . . 14
2.1.4 Bruttowertschöpfung 2024 – Schwäche in Industrie und Bau, Stabilität durch Dienstleistungen . . . 15
2.1.5 Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau . . . 15
2.1.6 Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt . . . 17
2.2 Geschäftsverlauf . . . 19
2.2.1 Kennzahlen . . . 19
2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand . . . 19
2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe . . . 19
2.2.4 Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse . . . 21
2.2.5 Mietdauer . . . 21
2.2.6 Bestandsentwicklung . . . 21
2.2.7 Neubau . . . 22
2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes . . . 22
2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung . . . 23
2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management . . . 23
2.2.11 Wesentliche Investitionen . . . 23
2.3 Lage der Genossenschaft . . . 24
2.3.1 Vermögenslage . . . 24
2.3.2 Finanzlage . . . 26
2.3.3 Ertragslage . . . 27
2.4 Beurteilung der Lage . . . 28
2.5 Einschätzung des Vorstandes und Wirtschaftsplan . . . 28
2.6 Projekte 2024: Quartiersentwicklung, Neubau, Großmodernisierung . . . 28

3 Risikobericht

3.1 Risikomanagementsystem . . . 30
3.2 Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen . . . 30
3.3 Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung . . . 30

4 Chancenbericht

4.1 Chancen . . . 31
4.2 Beurteilung der Chancen . . . 31

Jahresabschluss

1 Bilanz zum 31. Dezember 2024 . . . 34

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024 . . . 36

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024 . . . 37
A. Allgemeine Angaben . . . 37
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden . . . 38
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung . . . 39
D. Sonstige Angaben . . . 40

4 Anlagengitter 2024 – Anlage 1 zum Anhang . . . 42

5 Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2024 – Anlage 2 zum Anhang . . . 44

6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen . . . 46

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

Sitzungen – Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt . . . 48
Vertreter der Baugenossenschaft Dormagen eG . . . 49
Impressum . . . 50

Überblick über die Baugenossenschaft . . . 51

Lagebericht

„Unsere Verantwortung endet nicht an der Haustür. Auch im Jahr 2024 haben wir als Genossenschaft in den Erhalt und die soziale Qualität unserer Quartiere investiert.“

Martin Klemmer, Vorstand Technik

Lagebericht

1 Grundlagen der Baugenossenschaft

1.1 Geschäftsmodell der Baugenossenschaft

Die Baugenossenschaft Dormagen eG ist seit ihrer Gründung im Jahr 1926 ein zentraler Akteur der Wohnungswirtschaft in der Region und zählt zu den bedeutendsten Anbietern in der Stadt Dormagen sowie im Rhein-Kreis Neuss. Mit einem Bestand von insgesamt 2.210 Wohneinheiten trägt sie maßgeblich zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und hochwertigem Wohnraum bei.

Die Baugenossenschaft verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern und nachfolgenden Generationen dauerhaft moderne, gut ausgestattete und sozial verträgliche Wohnungen bereitzustellen. Ihr Handlungsfeld umfasst die Bewirtschaftung, Veräußerung, Errichtung, Vermittlung, den Erwerb sowie die Betreuung von Bauten verschiedenster Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus ist die Baugenossenschaft in den Bereichen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Städtebau und Infrastruktur tätig.

Die Leitung obliegt dem Vorstand, der vom Aufsichtsrat beraten und kontrolliert wird. Seit dem Jahr 2017 fungiert die Vertreterversammlung als zentrales Entscheidungsorgan.

Die Baugenossenschaft Dormagen eG versteht sich als demokratisch organisierte Solidargemeinschaft. Jedes Mitglied verfügt über gleiche Rechte und Pflichten. Wesentliche Vorteile für die Mitglieder sind das lebenslange Wohnrecht, stabile und vergleichsweise moderate Mietpreise sowie eine nachhaltige Bestandsentwicklung durch kontinuierliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Besonderes Augenmerk gilt dabei dem sozialen Zusammenhalt und der ökologischen Verantwortung. Die Schaffung barrierearmer Wohnungen für ältere Menschen, Projekte wie „Junges Wohnen“ sowie Mietergärten und Beteiligungsmöglichkeiten bei der Gestaltung von Außenanlagen sind Ausdruck dieses genossenschaftlichen Selbstverständnisses.

Dem Förderauftrag der Genossenschaft folgend, steht die nachhaltige, wirtschaftliche und soziale Förderung der Mitglieder im Mittelpunkt aller Aktivitäten. Dies beinhaltet insbesondere die sichere und verantwortbare Wohnraumversorgung, die bedarfsgerechte Erweiterung des Bestandes sowie die Bereitstellung altersgerechter, bezahlbarer Wohnungen.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, gegründet im Jahr 1990, unterstützt die Genossenschaft in allen operativen Bereichen. Unter der Geschäftsführung von Christian van Kan und Martin Klemmer übernimmt sie unter anderem Aufgaben in der technischen Instandhaltung, bei Modernisierungs- und Neubauprojekten, in der Wohnungsverwaltung sowie im Controlling, im Finanzwesen, im Marketing und in der Öffentlichkeitsarbeit. Durch fachlich versiertes Personal mit hoher Innovationsbereitschaft werden Prozesse laufend optimiert, beispielsweise durch die Einführung der Mieterselbstbeauftragung, Digitalisierungslösungen und Zufriedenheitsanalysen.

1.2 Ziele und Strategien

Die Baugenossenschaft Dormagen steht für eine Kombination aus Verlässlichkeit, sozialer Verantwortung und zukunftsorientierter Entwicklung. Seit fast einem Jahrhundert engagiert sich die Genossenschaft für eine sichere, faire und nachhaltige Wohnraumversorgung in Dormagen und – seit der Jahrtausendwende – auch in Neuss. Im Zentrum der strategischen Ausrichtung steht die kontinuierliche Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die Mitglieder.

1.2.1 Strategische Ausrichtung

Die Genossenschaft verfolgt ein langfristig angelegtes und verantwortungsbewusstes Geschäftsmodell. Die zentralen strategischen Ziele umfassen:

- Organisches Wachstum zur Sicherung stabiler wirtschaftlicher Kennzahlen
- Fachlich fundierte kaufmännische und technische Führung mit Innovationsbereitschaft
- Konzentration auf die Kernregion Dormagen/Neuss
- Bedarfsgerechte Bestandsentwicklung durch Neubauten und energetische Modernisierung
- Förderung barrierearmen Wohnraums (zum Beispiel schwellenlose Bäder, Mietergärten)
- Ausbau digitaler Infrastruktur, insbesondere durch Glasfaseranbindung
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit wie Mieterstrommodelle und umweltgerechte Bauweisen
- Verankerung der Nachhaltigkeit

1.2.2 Mitgliederbindung und Zielgruppenerweiterung

Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist langfristig angelegt und von einem hohen Maß an Vertrauen geprägt. Ziel ist es, die durchschnittliche Wohndauer auf rund 20 Jahre zu stabilisieren. Dazu tragen unter anderem folgende Maßnahmen bei:

- Lebenslanges Wohnrecht als zentrales Versprechen der Genossenschaft
- Bindung durch attraktive Neubauprojekte und Modernisierungen
- Fortlaufender Dialog mit der Mieterschaft zur frühzeitigen Einbindung bei anstehenden Projekten
- Individuelle Sozialberatung, Umzugs- und Rückzugskonzepte in Kooperation mit dem Internationalen Bund
- Förderung von Wohngruppen zur Stärkung der Gemeinschaft
- Gewinnung neuer Zielgruppen, insbesondere junger Alleinstehender, für das genossenschaftliche Wohnen

1.2.3 Quartiersentwicklung

Ein weiteres strategisches Handlungsfeld ist die ganzheitliche Quartiersentwicklung. Ziel ist es, durch ansprechende Architektur, soziale Angebote und nachhaltige Infrastruktur die Lebensqualität innerhalb der Wohnquartiere zu erhöhen:

- Aufwertung des Stadtbildes durch Neugestaltung von Außenanlagen, Grünflächen und öffentlichen Räumen
- Soziale Integration durch Quartierscafés, Integrationskurse und Konfliktberatung
- Fußläufige Verbindung einzelner Wohnanlagen zur besseren Vernetzung („Unterquartiere“)
- Enge Zusammenarbeit mit städtischen Partnern bei der Verkehrsplanung, Beleuchtung und Energieversorgung
- Sozialmanagement vor Ort durch Quartiersmanagerin, Wohnungsverwalter und Außendienst
- Bewährte Mischung in der Wohnungsvergabe: „Mieter werben Mieter“ sowie gezielte Belegungspolitik zur Stabilisierung multiethnischer Quartiere

1.2.4 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Die Baugenossenschaft sieht sich dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderem Maße verpflichtet. Eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft basiert auf der klugen Kombination technischer Innovation, ökonomischer Tragfähigkeit und ökologischer Verantwortung. Die Schwerpunkte liegen auf:

- Energieeffizientem Bauen und nachhaltiger Energieversorgung
- Einführung einer digitalen Fernüberwachung aller Heizungsanlagen mit dem Ziel eines permanenten hydraulischen Abgleichs zur Optimierung des Heizbetriebs und nachhaltigen Reduzierung des Energieverbrauchs
- Investitionen in Wärmedämmung und erneuerbare Energiekonzepte
- Wirtschaftlich ausgewogener Entwicklung des Bestandes: technische Erfordernisse werden mit dem Ziel bezahlbarer Mieten und Nebenkosten abgewogen
- Vernetzung mit anderen Wohnungsunternehmen zur Förderung des Austauschs über Trends und Best Practices

1.2.5 Partnernetzwerk

Die Baugenossenschaft ist aktives oder förderndes Mitglied in zahlreichen Fach- und Branchenverbänden, darunter:

- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- AdW – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region (mit ehrenamtlichem Vorstandsposten)
- Köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen
- VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
- EBZ Akademie – Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V.
- DW – Die Wohnungswirtschaft
- Deswos – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- WGD – Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- Die Marketinginitiative der Wohnungsbau Genossenschaften Deutschland e. V.
- Wohnen in Genossenschaften e. V.
- Arbeiterwohlfahrt Ortsverein Dormagen
- Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWis e. V.

2 Wirtschafts- und Prognosebericht

2.1 Gesamtwirtschaft und Baubranche

2.1.1 Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Entwicklungen in Deutschland im Jahr 2024

Das Jahr 2024 war in Deutschland von einer Reihe politischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Umbrüche geprägt. Inmitten globaler Spannungen und wirtschaftlicher Herausforderungen zeigten sich auch im Inland tiefgreifende Veränderungen, die sowohl die politische Stabilität als auch die gesellschaftliche Zusammensetzung und internationale Positionierung des Landes betrafen.

Politische Entwicklungen

Im Herbst 2024 kam es zu einer tiefgreifenden Regierungskrise. Die bestehende Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP zerbrach, nachdem es über einen längeren Zeitraum hinweg wiederholt zu Differenzen in der Wirtschafts- und Finanzpolitik gekommen war. Auslöser für die Eskalation war die Entlassung des FDP-Vorsitzenden und Bundesfinanzministers Christian Lindner durch Bundeskanzler Olaf Scholz. In der Folge trat die FDP aus der Koalition aus. Die verbleibenden Parteien bildeten eine Minderheitsregierung, konnten sich im Bundestag jedoch nicht mehr auf eine tragfähige Mehrheit stützen. Nach einem gescheiterten Misstrauensvotum wurde das Parlament im Dezember 2024 aufgelöst, Neuwahlen wurden für den 23. Februar 2025 angesetzt.

Wirtschaftliche Lage

Auch wirtschaftlich war 2024 ein schwieriges Jahr. Deutschland rutschte zum zweiten Mal in Folge in eine Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte leicht, nachdem bereits 2023 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen war. Gründe hierfür lagen in einem anhaltend schwachen Konsum, einem rückläufigen Exportgeschäft – insbesondere im Bereich der Automobil- und Maschinenbauindustrie – sowie zunehmenden internationalen Konkurrenzdruck, vor allem aus Asien. In der öffentlichen Diskussion rückten infolgedessen auch die europäischen Fiskalregeln erneut in den Fokus, verbunden mit Forderungen nach einer Reform der Maastricht-Kriterien.

Gesellschaftlicher Wandel

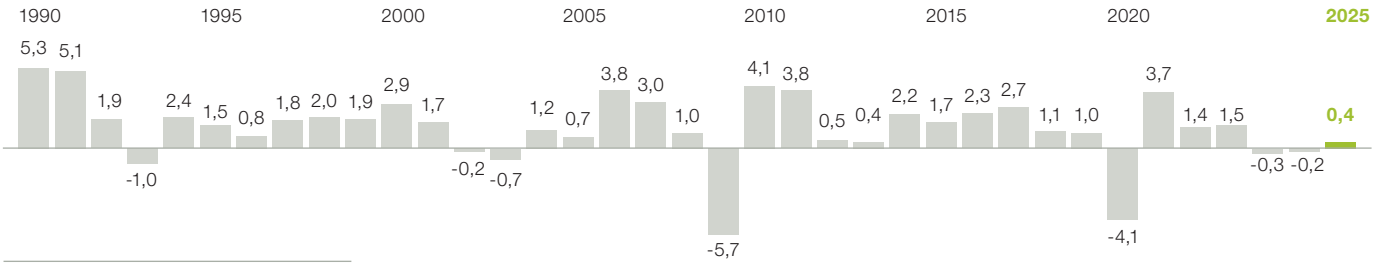
Ein bemerkenswerter gesellschaftlicher Umbruch wurde 2024 ebenfalls deutlich sichtbar: Erstmals lebten in Deutschland mehr konfessionslose Menschen als Mitglieder der beiden großen christlichen Kirchen. Rund 39 Millionen Bürgerinnen und Bürger galten offiziell als konfessionslos, während sich rund 38 Millionen weiterhin der katholischen oder evangelischen Kirche zugehörig fühlten. Der anhaltende Trend zur Säkularisierung spiegelt sich insbesondere bei jüngeren Generationen und in städtischen Regionen wider und stellt viele Institutionen vor neue Herausforderungen in ihrer gesellschaftlichen Rolle.

Außen- und Sicherheitspolitik

Auf internationaler Ebene übernahm Deutschland im Jahr 2024 eine neue sicherheitspolitische Verantwortung: Im Rahmen seiner Verpflichtungen gegenüber der NATO stationierte die Bundeswehr dauerhaft Truppen in Litauen. Dies geschah erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik im Rahmen einer langfristigen Präsenz außerhalb des eigenen Staatsgebiets. Die Maßnahme wurde als Zeichen verstärkter Bündnissolidarität und Abschreckung gegenüber Russland interpretiert und ist Ausdruck eines wachsenden sicherheitspolitischen Engagements Deutschlands innerhalb Europas.

Wachstumsprognose

Das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) prognostiziert für das Jahr 2024 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,3%. Das ifo Institut hat seine Prognose auf ein Wachstum von 0,4% angehoben. Beide Institute erwarten somit ein moderates Wirtschaftswachstum für Deutschland im Jahr 2024.



Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2025

Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Prognosen für 2025 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland
preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

HWWI	Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
ifo	ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
IfW	Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK	Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
IW	Institut der deutschen Wirtschaft, Köln
IWF	Internationaler Währungsfonds, Washington
IWH	Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
RWI	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
SVR	Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft stagniert

Im Jahr 2024 sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % und liegt nur noch 0,3 % über dem Niveau von 2019. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Neben einer ausgeprägten konjunkturellen Schwäche hemmt ein struktureller Wandel – insbesondere in der Industrie und im Außenhandel – das Wachstum. Viele Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel mit Kurzarbeit und Entlassungen, während hohe Energie- und Produktionskosten sowie Ineffizienzen die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen.

Der private Konsum bleibt trotz steigender Reallöhne schwach, da Haushalte angesichts möglicher Arbeitsplatzverluste und der hohen Inflation vorsichtig agieren. Erste Impulse dürften erst ab Mitte 2025 einsetzen, wenn klarere politische Richtlinien und eine Stabilisierung der Außenhandelsbeziehungen erreicht werden.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das Jahr 2025 lediglich ein schwaches Wachstum der deutschen Wirtschaft. Die Prognosen bewegen sich zwischen 0,0 % und 0,8 %, im Durchschnitt wird ein Plus von 0,4 % angenommen. Erst ab 2026 rechnen die Institute mit einer leicht positiven Konjunkturentwicklung, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen wieder anziehen – dann könnten Wachstumsraten zwischen 0,8 % und 1,1 % erreicht werden.

Allerdings bestehen erhebliche Risiken: Ein eskalierender Handelskrieg oder geopolitische Konflikte könnten Inflation und Unsicherheit verstärken, was Zentralbanken zu Zinserhöhungen zwingen und Investitionen sowie Konsum belasten würde. Risiken wie Handelskriege und geopolitische Spannungen könnten die Situation zusätzlich verschlechtern, während gezielte öffentliche Investitionen das Wachstum potenziell ankurbeln könnten.

Gleichzeitig bietet der Haushaltsplan der neuen Bundesregierung Chancen auf ein stärkeres Wachstum – insbesondere infolge steigender staatlicher Investitionen in Infrastruktur, Bildung und den klimaneutralen Umbau der Wirtschaft.[1]

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und dieses trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

1 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.

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

Trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds, geprägt von Energiekrise und hoher Inflation, zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt im Jahr 2024 weiterhin robust. Die Erwerbstätigkeit erreichte mit durchschnittlich rund 46,1 Millionen Personen einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung, was einem Anstieg von etwa 72.000 Personen oder 0,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

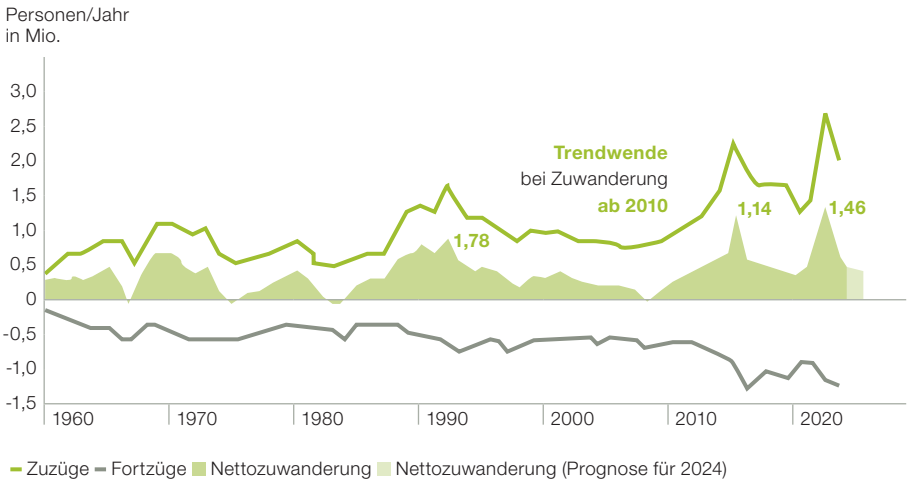
Der Zuwachs an Beschäftigten ist vor allem auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine erhöhte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zurückzuführen. Diese Faktoren konnten die negativen Auswirkungen des demografischen Wandels, insbesondere den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand, ausgleichen.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau hauptsächlich im Dienstleistungssektor stattfand, der 75,5 % der Erwerbstätigen beschäftigte. Im produzierenden Gewerbe sowie im Baugewerbe hingegen ging die Zahl der Erwerbstätigen zurück; das verarbeitende Gewerbe verzeichnete einen Rückgang um 50.000 Beschäftigte und das Baugewerbe um 28.000.

Trotz des Beschäftigungsanstiegs stieg die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2024 auf 6,0 %, gegenüber 5,7 % im Vorjahr. Im Dezember 2024 waren 2,807 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, ein Anstieg um 33.000 gegenüber dem Vormonat, was saisonal üblich ist.

Die Nettozuwanderung nach Deutschland belief sich im Jahr 2024 auf schätzungsweise 400.000 bis 440.000 Personen, deutlich weniger als die 663.000 Personen im Jahr 2023. Dieser Rückgang ist insbesondere auf eine geringere Zuwanderung aus Afghanistan, der Türkei sowie aus EU-Ländern zurückzuführen.

Der Fachkräftemangel blieb weiterhin ein bedeutendes Thema, wenngleich er sich leicht abgeschwächt hat. Im Januar 2025 berichteten 28,3 % der Unternehmen von einem Mangel an qualifizierten Arbeitskräften, ein Rückgang gegenüber 31,9 % im Oktober 2024. Diese Entwicklung ist teilweise auf die schwache Konjunktur zurückzuführen, die die Nachfrage nach Fachkräften dämpfte. Langfristig bleibt der demografische Wandel jedoch eine Herausforderung für den Arbeitsmarkt.



Wanderungsbewegungen nach Deutschland
Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2024/25
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

Demografischer Wandel trifft auf Zuwanderung

Die demografische Entwicklung – insbesondere die Alterung der Gesellschaft – reduziert das Erwerbspersonenpotenzial kontinuierlich. Laut Berechnungen des **Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB)** sinkt dieses Potenzial rein demografisch betrachtet in den Jahren 2024 und 2025 jeweils um **rund 420.000 Personen.**

Die Zuwanderung wirkt diesem Trend jedoch aktuell entgegen. Im Jahr 2023 lag die **Nettozuwanderung** laut vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamts bei **rund 650.000 bis 700.000 Personen,** darunter auch **114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine.** Damit fiel die Nettozuwanderung zwar geringer aus als im Ausnahmejahr 2022 (rund 1,5 Mio.), aber deutlich höher als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Um den Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials langfristig auszugleichen, wären nach Modellrechnungen des IAB je nach Szenario jährlich zwischen **346.000 und 533.000 Zuwandernde** erforderlich – je nachdem, wie stark auch die Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung steigt.

Fachkräftemangel bleibt drängend

Trotz steigender Beschäftigung verschärft sich der **Fachkräftemangel** zunehmend zu einem flächendeckenden Problem. Laut einer Umfrage des **ifo Instituts** berichteten im Juli 2023 rund **43 % der Unternehmen** von Behinderungen ihrer Geschäftstätigkeit durch fehlende Fachkräfte. Auch wenn dieser Anteil unter dem Rekordwert von **49,7 % im Juli 2022** liegt, bleibt das Niveau historisch hoch.

Ein langfristiger Vergleich zeigt:

- **2009:** ca. 10 % der Unternehmen meldeten Fachkräftemangel
- **2011:** Anstieg auf knapp 20 %
- **April 2018:** Zwischenhoch von 36,2 %
- **Juli 2023:** 43 %

Der demografische Wandel dürfte diese Entwicklung weiter verschärfen. Der anhaltende Mangel an qualifizierten Arbeitskräften wird auf absehbare Zeit eine zentrale Herausforderung für die deutsche Wirtschaft bleiben.

Zusammenfassend zeigt sich, dass der deutsche Arbeitsmarkt im Jahr 2024 trotz wirtschaftlicher Herausforderungen eine hohe Resilienz bewies, unterstützt durch Zuwanderung und gesteigerte Erwerbsbeteiligung. Dennoch bleiben der demografische Wandel und der Fachkräftemangel zentrale Herausforderungen für die Zukunft.

2.1.3 Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen 2024 deutlich zurück

Im Jahr 2024 verzeichnete die deutsche Wirtschaft einen leichten Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Rückgang ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, darunter gestiegene Energiekosten, ein weiterhin hohes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten.

Private Konsumausgaben
Die privaten Konsumausgaben stiegen im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,3 %. Dieser moderate Anstieg wurde durch eine nachlassende Inflation und Lohnerhöhungen begünstigt, konnte jedoch die Kaufzurückhaltung der Verbraucher nur begrenzt überwinden. Besonders die Ausgaben für Gesundheit (+2,8 %) und Verkehr (+2,1 %) erhöhten sich. Im Gegensatz dazu gaben die Haushalte deutlich weniger für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen (-4,4 %) sowie für Bekleidung und Schuhe (-2,8 %) aus.

Konsumausgaben des Staates
Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 preisbereinigt um 2,6 %. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf höhere soziale Sachleistungen zurückzuführen, insbesondere im Gesundheits- und Pflegebereich. Sowohl die Sozialversicherungen als auch die Gebietskörperschaften verzeichneten erhöhte Ausgaben, unter anderem aufgrund von Änderungen in der Sozialgesetzgebung.

Bauinvestitionen
Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % zurück. Besonders betroffen war der Wohnungsbau, der einen realen Rückgang von 5,0 % verzeichnete. Ursachen hierfür waren unter anderem hohe Baupreise und gestiegene Zinsen, die die Bautätigkeit hemmten. Auch der Wirtschaftsbau verzeichnete einen realen Rückgang von 2,5 %, während der öffentliche Bau real um 1,4 % zulegte.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	-4,1	3,7	1,4	-0,3	-0,2	0,4
Private Konsumausgaben	-6,8	2,3	5,6	-0,4	0,3	0,5
Konsumausgaben des Staates	4,9	3,4	0,1	-0,1	2,6	1,2
Bauinvestitionen	4,0	-3,1	-3,9	-3,4	-3,5	-0,9
Wohnungsbauinvestitionen	4,7	-2,5	-4,3	-4,1	-5,0	-1,1
Exporte	-9,5	10,0	3,1	-0,3	-0,8	-0,3
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.966	45.053	45.675	46.011	46.083	46.048
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,7	0,2	1,4	0,7	0,2	-0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.787	2.854
Arbeitslosenquote [1]	5,9	5,7	5,3	5,7	6,0	6,1

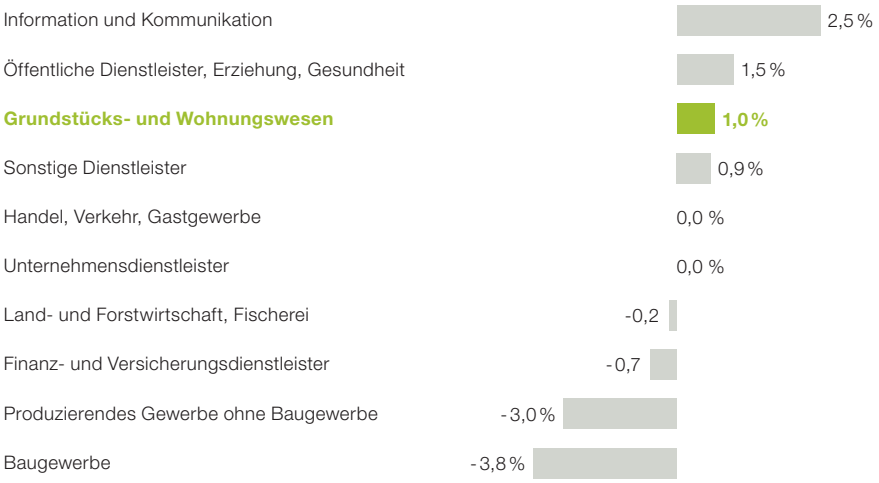
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024
[1] Nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

2.1.4 Bruttowertschöpfung 2024 – Schwäche in Industrie und Bau, Stabilität durch Dienstleistungen

Im Jahr 2024 ging die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung um 0,4 % zurück. Besonders betroffen waren das Verarbeitende Gewerbe (-3,0 %) und das Baugewerbe (-3,8 %), wo insbesondere der Wohnungsbau unter hohen Preisen und Zinsen litt. Branchen wie Maschinenbau und Automobilindustrie verzeichneten ebenfalls deutliche Rückgänge.

Im Gegensatz dazu konnten die Dienstleistungsbereiche die Wirtschaft stabilisieren (+0,8 %), wenngleich die Entwicklung dort uneinheitlich war. Während Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister stagnierten, wuchsen der Bereich Information und Kommunikation (+2,5 %) sowie staatlich geprägte Sektoren wie Verwaltung, Bildung und Gesundheit (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft legte leicht um 1 % zu und machte rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung aus. Mit einem nominalen Wert von 386 Mrd. EUR trug dieser traditionell stabile Bereich wesentlich zur wirtschaftlichen Stabilisierung bei.



Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen
Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt

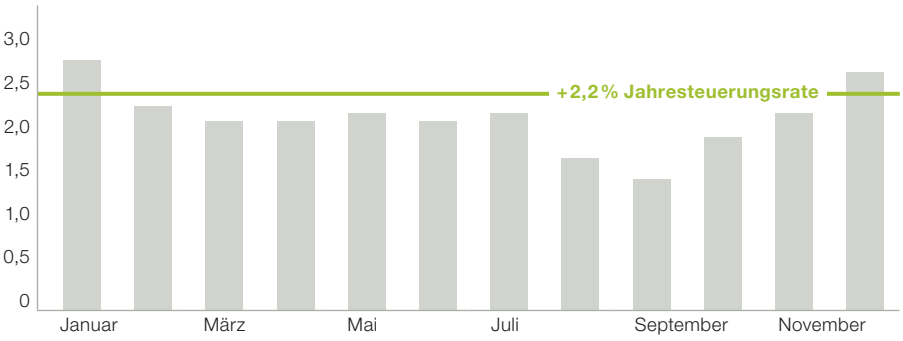
2.1.5 Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflation in Deutschland hat sich im Jahr 2024 weiter deutlich abgeschwächt. Während die Verbraucherpreise im Jahr 2023 im Jahresdurchschnitt noch um 5,9 % angestiegen waren, betrug die durchschnittliche Inflationsrate im Jahr 2024 nur noch **2,2 %.** Dieser Rückgang markiert eine Annäherung an das geldpolitische Ziel der Europäischen Zentralbank, liegt aber weiterhin leicht darüber. Im Dezember 2024 lag die jährliche Teuerungsrate bei **2,6 %,** nach **2,2 % im November** und **3,8 % im Oktober.**

Die Inflation entwickelte sich damit auch im Jahresverlauf 2024 vergleichsweise moderat und deutlich unter den Rekordwerten der beiden Vorjahre (2022: +7,9 %; 2023: +5,9 %).

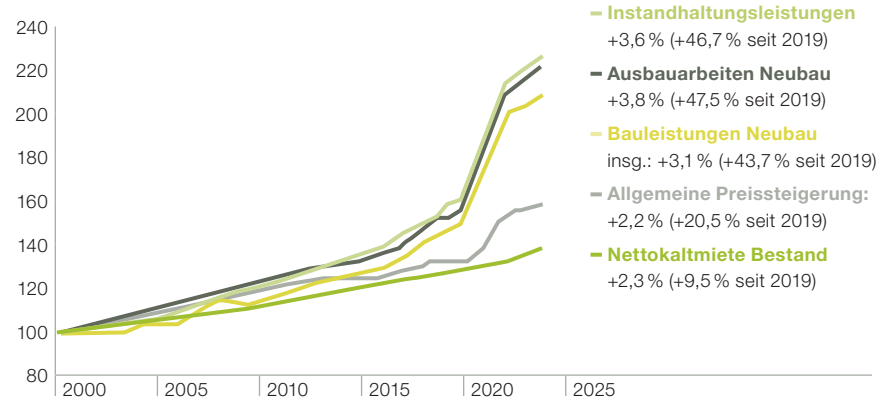
Der Rückgang der Inflation ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Die Energiepreise blieben im Jahresverlauf weitgehend stabil oder gingen – bei Strom, Gas und Kraftstoffen – zeitweise sogar leicht zurück. Auch bei Nahrungsmitteln verlangsamte sich der Preisauftrieb spürbar. Zugleich wurden inflationsdämpfende Effekte durch eine insgesamt schwache gesamtwirtschaftliche Nachfrage sowie ein nachlassendes Wachstum der Erzeugerpreise wirksam.

Auch im Baugewerbe setzte sich die Entspannung bei den Preisen fort – wenngleich auf weiterhin hohem Niveau. **Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden** stiegen im vierten Quartal 2024 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal um **1,9 %.** Im Vergleich zu den Vorjahren bedeutet dies eine deutliche Beruhigung der Preisentwicklung. Im Jahresdurchschnitt 2024 erhöhten sich die Baupreise für Wohngebäude um rund **4,4 %,** nachdem sie im Jahr 2023 noch um 8,5 % und im Jahr 2022 sogar um 16,4 % gestiegen waren.



Verbraucherpreisindex monatlich und ganzjährig für Deutschland 2024
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Der seit Ende des Jahres 2019 kumulierte Anstieg der Baupreise liegt damit weiterhin bei über 40 %. Auffällig ist, dass sich insbesondere der Preisdruck bei den **Rohbauarbeiten** deutlich abschwächte. Bereits 2023 war dort eine Verlangsamung der Teuerung zu beobachten gewesen. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2024 fort. Die Preise für Maurerarbeiten, Betonarbeiten sowie Dach- und Erdarbeiten stiegen nur noch leicht oder stagnierten zum Teil. Einzelne Bereiche wie **Zimmer- und Holzbauarbeiten** verzeichneten sogar leichte Rückgänge gegenüber dem Vorjahr.



Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau
(Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mietenindexwerte (2000 = 100), bis 4. Quartal 2024
Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex,
eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1.Quartal. 2000 = 100.

Deutlicher fiel die Preissteigerung im Bereich **Ausbauarbeiten** aus, der im Wohnungsbau über die Hälfte des gesamten Bauvolumens ausmacht. Die Preisentwicklung bei Tischlerarbeiten, Heizanlagen, Dämmtechnik und elektrischen Installationen blieb weiterhin überdurchschnittlich. Besonders bei der Installation energieeffizienter Heiz- und Warmwassertechnik – etwa Wärmepumpen – war eine anhaltend hohe Nachfrage spürbar, die sich auch preislich bemerkbar machte.

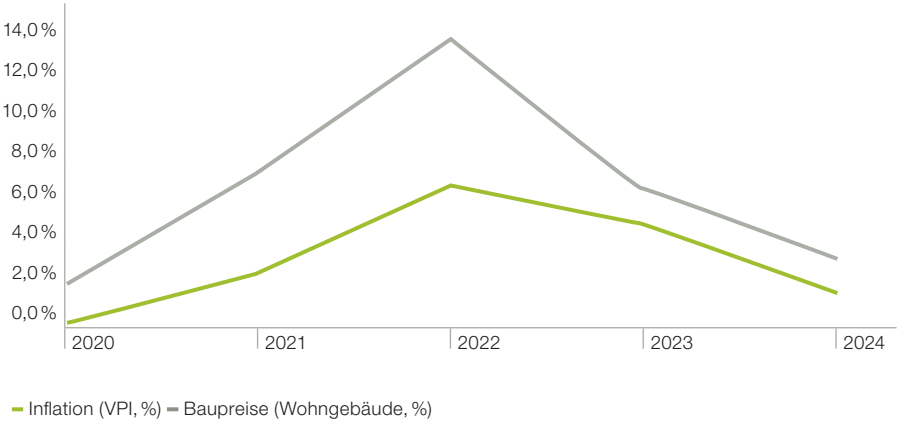
Die **Preise für Instandhaltungsarbeiten** an Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen legten 2024 ebenfalls weiter zu, wenn auch mit abnehmender Dynamik. Insgesamt zeigen die Daten, dass sich die extremen Preissteigerungen der Vorjahre nicht fortgesetzt haben, die Belastung durch hohe Baukosten für Investoren und Bauherren aber weiterhin spürbar ist.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Begünstigt wurde die Preisberuhigung im Bauwesen durch einen spürbaren Nachfragerückgang. Die **Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe** lag zum Jahresende 2024 **deutlich unter der 70-Prozent-Marke.** Rückläufige Auftragseingänge, vor allem im Wohnungsbau, und eine abwartende Haltung vieler Investoren angesichts hoher Zinsen und unsicherer Rahmenbedingungen führten zu einer sinkenden Auslastung der Betriebe. In der Folge normalisierte sich auch die Wettbewerbssituation im Baugewerbe wieder etwas, was den Preisdruck weiter abschwächte.

Für das Jahr 2025 deuten aktuelle Umfragen unter Bauunternehmen auf stabile oder leicht sinkende Preise hin. Die meisten Betriebe rechnen mit einer weiterhin verhaltenen Nachfrage und einer Beruhigung auf hohem Preisniveau, ohne dass es zu einem generellen Preisverfall kommt. Auch die Entwicklung der Materialpreise und der Lohnkosten wird entscheidend für den weiteren Verlauf sein.

Die Grafik unten zeigt Entwicklung der allgemeinen Inflation und der Baupreise in Deutschland von 2020 bis 2024:



Inflation und Baupreisentwicklung in Deutschland
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex und Baupreisindex, eigene Darstellung.
Datenstand: 2024.

- **Inflation:** Nach dem Höchststand von 7,9 % im Jahr 2022 ist die Teuerungsrate 2023 deutlich auf 5,9 % gefallen und wird 2024 voraussichtlich weiter auf **2,2 %** sinken. Damit nähert sich die Inflationsrate wieder dem Zielwert der EZB von rund 2 %.
- **Baupreise:** Auch die Baupreise haben sich nach dem extremen Anstieg von 16,4 % im Jahr 2022 abgeschwächt. 2023 lag die Preissteigerung bei 8,5 %, für 2024 zeichnet sich mit **4,4 %** ein weiterer Rückgang ab – allerdings auf weiterhin hohem Niveau.

2.1.6 Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

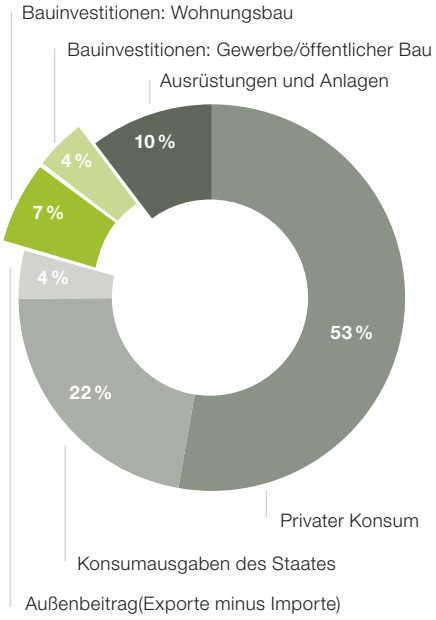
Auch im Jahr 2024 setzte sich die schwache Baukonjunktur fort. Wesentliche Gründe waren erneut das anhaltend schwierige Finanzierungsumfeld mit hohen Kreditzinsen, die im Jahresverlauf nur langsam zu sinken begannen, sowie weiterhin hohe Baupreise. Zwar schwächte sich die Inflation im Euroraum spürbar ab, jedoch reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) bislang nur zögerlich mit ersten Zinssenkungen. Die erhoffte Erleichterung bei den Finanzierungskosten dürfte damit erst 2025 wirksam werden. Hinzu kamen strukturelle Probleme wie der anhaltende Fachkräftemangel in der Baubranche und ein nach wie vor deutlich spürbarer Rückgang der Realhaushaltseinkommen, die insbesondere private Investitionen hemmten.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.



Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2024
Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2024, nominal, in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

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

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. **Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem**

Baugenehmigungen	2023	2024 [1]	Veränderung
Anzahl der genehmigten Wohnungen	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	gegen Vorjahreszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.639	**213.000**	**-18,0 %**
dar.: Wohnungen (Neubau) in **Ein- o. Zweifamilienhäusern**	61.929	**49.500**	**-20,1 %**
davon **Einfamilienhäuser**	47.585	**37.000**	**-22,2 %**
Zweifamilienhäuser	14.344	**12.500**	**-12,9 %**
dar.: Wohnungen (Neubau) in **Mehrfamilienhäusern**	142.240	**112.000**	**-21,3 %**
davon **Eigentumswohnungen**	62.872	**44.000**	**-30,0 %**
Mietwohnungen	79.368	**68.000**	**-14,3 %**

[1] 2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;

nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Die Bauinvestitionen in Deutschland gingen 2024 nach vorläufigen Schätzungen um weitere **3,9 %** zurück und verstärkten damit den Negativtrend der Vorjahre (2023: -2,1 %, 2022: -1,8 %). Besonders stark betroffen war erneut der Wohnungsbau, dessen Investitionen um **rund 4,5 %** schrumpften. Die Zahl der Baugenehmigungen sank 2024 laut Statistischem Bundesamt auf unter 200.000 Einheiten – der niedrigste Stand seit mehr als zehn Jahren. Die Stornierungsquote bei geplanten Neubauprojekten verharrte auf hohem Niveau.

Die Bundesregierung hatte zu Jahresbeginn 2024 eine degressive Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau eingeführt, um Investitionsanreize zu setzen. Allerdings zeigte diese Maßnahme nur begrenzte Wirkung, da sie vor allem einkommensstarken Einzelinvestoren zugutekommt und für institutionelle Bauträger weitgehend irrelevant ist. Gleichzeitig blieb die Förderkulisse für Neubauprojekte unübersichtlich und wurde von der Branche als wenig verlässlich kritisiert.

Der öffentliche Bau zeigte sich 2024 erneut vergleichsweise stabil, profitierte jedoch von erheblichen Haushaltsunsicherheiten infolge des Karlsruher Haushaltsurteils und nachfolgenden Kürzungen in Investitionshaushalten des Bundes. Der Rückgang im öffentlichen Bau lag bei moderaten -0,8 %. Der gewerbliche Bau litt unter der schwachen Konjunktur und gestiegenen Finanzierungskosten; die Investitionen sanken in diesem Segment um 2,3 %.

Insgesamt beliefen sich die Bauinvestitionen 2024 auf rund 295 Mrd. EUR – ein weiterer Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2023: ca. 300 Mrd. EUR). Der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt verringerte sich leicht auf 12,6 %. Der Anteil des Wohnungsbaus an den gesamten Bauinvestitionen sank weiter auf 60,3 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt trotz rückläufiger Bautätigkeit aufgrund der demografischen Entwicklung und Zuwanderung hoch. Jedoch verschieben sich die Investitionsschwerpunkte deutlich: Die Bundesregierung priorisiert weiterhin die Sanierung bestehender Gebäude, insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaziele. Entsprechend ist eine spürbare Verlagerung von Mitteln aus dem Neubau hin zur Modernisierung bestehender Wohngebäude zu beobachten.

Für das Jahr 2025 wird mit einer allmählichen Stabilisierung gerechnet – vorausgesetzt, die Zinswende der EZB setzt sich fort und die Investitionsbedingungen verbessern sich. Die Erholung dürfte jedoch nur schrittweise erfolgen und wird stark von der Förderpolitik und der Preisentwicklung im Bausektor abhängen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Kennzahlen

Im Berichtsjahr beträgt der Bilanzgewinn T€ 771 (Vorjahr: T€ 170); die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag erhöht sich auf 27,65 % (Vorjahr: 27,14 %). Der positive Bilanzgewinn ermöglicht eine Gewinnausschüttung. Auf die Geschäftsanteile soll eine Dividende in Höhe von 4 % der bestehenden Geschäftsguthaben vom 01.01.2024 an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Die Vertreterversammlung beschloss am 23.05.2024 über die Verwendung des nicht verteilten Gewinns des Vorjahres. Hieraus wurde eine Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2023 ausgeschüttet, sowie ein Gewinn von € 31.942,61 auf neue Rechnung vorgetragen.

Die gesamten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr beliefen sich auf T€ 861 und sind damit um T€ 31 höher als 2023 mit T€ 830. Der überwiegende Anteil resultiert aus strategisch bedingten Erlösschmälerungen im Vermietungsbereich und beläuft sich auf T€ 279 (Vorjahr: T€ 263).

Die Abschreibungen und erforderliche Wertberichtigungen auf Mietforderungen erhöhten sich im Geschäftsjahr auf T€ 151 (Vorjahr: T€ 102). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen lagen bei T€ 53 (Vorjahr: T€ 75); davon erstattet wurden T€ 49 (Vorjahr: T€ 65). Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr beliefen sich auf T€ 18.774 (Vorjahr: T€ 17.115).

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 879; der Cashflow belief sich auf T€ 4.222 – mehr dazu im Kapitel „2.3 Lage“.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen, insbesondere im Bausektor, sowie einem anhaltend hohem Zinsniveau zur Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln für geplante Investitionen angespannt. Erwartet hatte der Vorstand für das Jahr 2024 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von T€ 460, Umsatzerlöse von T€ 18.787 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 3.377.

2.2.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand

Die Erträge aus Sollmieten stiegen auf T€ 14.199 (Vorjahr: T€ 13.637). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete (Nettokaltmiete) – bezogen auf den gesamten Bestand – belief sich per 31.12.2024 auf 7,22 €/m².

Dormagen	Neuss
2.104 WE	106 WE
7,22 €/m²	7,30 €/m²

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 31.12.2024 mit insgesamt 2.210 Wohneinheiten sowie der im Eigentum der Baugenossenschaft befindlichen 8 Gewerbeeinheiten blieb unverändert.

2.2.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe

Die Erlösschmälerungen inklusive Eigennutzung bezogen auf die Sollmieten betrugen im Berichtsjahr T€ 628 (Vorjahr: T€ 627).

Davon entfallen T€ 349 (Vorjahr: T€ 364) auf fluktuationsbedingte Leerstände des Wohnungsbestandes, zwischen Kündigung bis zur Neuvermietung. Ein wesentlicher Anteil resultiert aus strategisch bedingtem Leerstand mit T€ 279 (Vorjahr: T€ 263). Dieser umfasst primär die geplante Entmietung der zum Rückbau vorgesehenen Objekte am Kastanienweg 16 – 24 und Am Hagedorn 26.

Leerstand

Am 31.12.2024 standen insgesamt 73 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandquote von 3,30 % zum Bilanzstichtag.

Der stichtagsbezogene Leerstand gliedert sich in einen strategisch bedingten Leerstand von insgesamt 49 Wohnungen auf. Diese betreffen die Liegenschaften am Kastanienweg 16 - 30 und Am Hagedorn 26 in Dormagen-Horrem mit 37 Wohneinheiten, begründet im geplanten Rückbau der Gebäude und Realisierung der Neubaumaßnahme „Stadtquartier Dormagen-Horrem“. Weitere 12 leer stehende Wohneinheiten befinden sich im Gebäude Kastanienweg 4a, welches substanziell bedingt mittelfristig einer Kernsanierung unterzogen werden soll.

Der fluktuationsbedingte Leerstand umfasst 24 freie Wohneinheiten, hierzu erfolgt nach Renovierung oder eine umfassende Modernisierung der Wohnung mit zeitnaher Anschlussvermietung. Die bereinigte fluktuationsbedingte Leerstandquote (ohne zum Rückbau und Sanierung beabsichtigte Gebäude) liegt bei 1,09 %.

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 statten 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

Nach den im Geschäftsjahresverlauf erfassten Informationen lehnten 55 Menschen die Ihnen angebotenen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ab.

Die häufigste Ursache für die gescheiterte Vermarktung einer Wohnung war, dass die „Interessenten nicht erschienen".

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 und -optimierungen im Bestand möglich sind, werden diese im Rahmen von Sanierungen umgesetzt. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Vergrößerung von Küchen und Herrichtung langjährig genutzter Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard, insbesondere Sanierung der Badezimmer und der Elektroinstallation.

Kündigungen und Neuvermietungen

Die Wohnungskündigungen mit Auszugsdatum im Geschäftsjahr beliefen sich auf insgesamt 116 (Vorjahr: 157).

Die 116 Kündigungen enthielten 23 Kündigungen aufgrund von „Sterbefällen" und 12 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.

Ablehnungsgründe	2024	2023	2022	2021	2020
Lage im Haus/Objektausstattung	4	4	15	5	1
Wohnumfeld	3	2	9	5	18
Aufteilung der Räume/Grundriss	7	8	18	21	23
Wohnungsausstattung	6	2	5	8	10
Miete und Nebenkosten zu hoch	3	2	4	3	5
Sonstiges (Schufa, WBS, andere WE gemietet)	13	5	0	1	10
Interessenten nicht erschienen	19	3	20	39	8
Gesamt	**55**	**28**	**71**	**82**	**75**

11 Kündigungen gingen aufgrund von „Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft" ein.

Der bereinigte Wert der Kündigungen (ohne Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft) belief sich im Jahr 2024 auf 105 (Vorjahr: 143).

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" (23 Kündigungen) konnten wir keine Rückschlüsse auf den Grund zur Aufgabe der Wohnung ziehen.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 5,3 % (Vorjahr 7,1 %), eine

Kündigungsgründe	2024	2023	2022	2021	2020
Wohnung ist zu klein	11	8	2	10	6
Wohnung ist zu groß	0	0	1	2	0
Wohnortwechsel aus beruflichen Gründen	6	4	8	8	11
Mietpreis ist zu hoch	1	0	0	0	3
Grundriss nicht bedürfnisgerecht	0	0	0	0	2
Anzahl der Zimmer nicht bedürfnisgerecht	1	1	0	0	0
Ausstattung nicht bedürfnisgerecht	2	0	0	0	0
Sterbefall ohne Hinterbliebene	23	23	21	19	15
Erwerb von Wohneigentums	10	8	6	8	7
Umzug in Alters- oder Pflegeheim	12	16	14	13	22
Wohnung ist nicht altersgerecht/barrierefrei	1	1	4	3	1
Zusammenlegung zweier Haushalte	9	9	8	11	9
Kündigung durch die Genossenschaft	4	5	4	13	12
Wohnumfeld	2	2	1	2	1
Sonstiges	23	63	89	37	34
Zwischensumme	**105**	**140**	**158**	**126**	**123**
Tausch innerhalb der Genossenschaft	11	14	26	33	30
Gesamt	**116**	**154**	**184**	**159**	**153**

Fluktuationsrate deutlich unter 10 % gilt als gute Quote. Im Berichtsjahr verzeichneten wir dementgegen 138 Neuvermietungen (Vorjahr: 137 Neuvermietungen).

Zielgruppe „junge Menschen“
Von 2010 bis 2024 vermieteten wir insgesamt 127 Wohnungen an Auszubildende, Studierende oder Schüler:innen; 48 davon wohnten zum 31.12.2024 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 31.12.2024 hat unsere Baugenossenschaft 2.759 Mitglieder mit 46.596 Anteilen (Vorjahr: 2.660 Mitglieder, 44.498 Anteile). Im Jahr 2024 haben wir 118 neue Mitglieder aufgenommen, 19 schieden im laufenden Geschäftsjahr aus. Die zum Jahresende verbleibenden 2.661 Genossenschaftsmitglieder halten insgesamt 42.823 Genossenschaftsanteile.

Es wurden 2.381 Anteile neu gezeichnet, abgegangen waren 283 Anteile. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um circa 4,1 % auf T€ 7.414 erhöht (Vorjahr: T€ 7.120); davon waren per 31.12.2024 T€ 40 noch nicht eingezahlt.

Alter	Mitglieder	in %
0–20	11	< 1
21–30	201	8
31–40	505	18
41–50	533	20
51–60	545	20
61–70	482	17
71–80	246	9
81–90	198	7
9–100	21	< 1
101–110	0	0
Sonstige	17	< 1
Gesamt	**2.759**	**100**

Die vorausgehende Tabelle zeigt die Altersstruktur unserer Genossenschaftsmitglieder. Den größten Anteil stellt die Gruppe der 51- bis 60-Jährigen mit 545 Mitgliedern, gefolgt von den 41- bis 50-Jährigen mit 533 Mitgliedern und den 31 bis 40-Jährigen mit 505 Mitgliedern.

2.2.5 Mietdauer

Die durchschnittliche Wohndauer unserer Mitglieder in unseren Genossenschaftswohnungen der zum 31.12.2024 bestehenden Nutzungsverhältnisse betrug im Berichtsjahr 17,73 Jahre (Vorjahr: 18,08 Jahre).

Nutzungszeit	Anzahl Dauernutzungsverträge
unter 5 Jahre	653
5 < 9 Jahre	500
10 < 20 Jahre	480
20 < 30 Jahre	302
30 < 40 Jahre	103
40 < 50 Jahre	50
50 < 60 Jahre	26
über 60 Jahre	23
Gesamt	**2.137**

Dabei sind 30,6 % aller Mitglieder erst seit weniger als fünf Jahren im Besitz eines Dauernutzungsvertrages. Danach folgend 23,4 % diejenigen, die zwischen fünf und unter 10 Jahren bei uns leben. Die drittstärkste Gruppe mit über 22,5 % wohnt bereits zwischen zehn und unter 20 Jahren bei uns.

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 2024 bei rund 16,7 % (dies entspricht 368 Wohnungen).

Am 31.12.2024 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft:

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

Die Wohn- und Nutzflächen des Grundbesitzes der Baugenossenschaft betrugen insgesamt 155.438,30 m² und setzten sich zusammen aus: 152.726,50 m² Wohnfläche der 2.210 Wohnungen und 2.711,80 m² Nutzfläche der acht gewerblichen Einheiten. Weitere vier angemietete und von der Baugenossenschaft bewirtschafteten Gewerbeeinheiten umfassen eine Nutzfläche von 233,60 m².

Die Baugenossenschaft verfügte am Bilanzstichtag flächenmäßig über einen Grundbesitz von insgesamt 303.973 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
Herausforderndes Umfeld für Neubauvorhaben
Die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Neubauprojekten haben sich im vergangenen Jahr weiter verschärft. Insbesondere die hohen Bauzinsen, gestiegenen Baupreise sowie eine unsichere und kurzfristige Förderpolitik erschweren die Planung und Umsetzung neuer Bauvorhaben erheblich. Viele Projekte sind wirtschaftlich kaum noch darstellbar, was auch Auswirkungen auf den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum hat.

Strategische Anpassung
Vor diesem Hintergrund haben wir unsere Projektstrategie überarbeitet. Im ersten Baufeld reduzieren wir den ursprünglich geplanten Neubauanteil und entscheiden uns stattdessen für den Erhalt eines bislang zum Rückbau vorgesehenen, siebengeschossigen Solitärbaus. Diese Entscheidung ermöglicht es uns, wirtschaftliche Risiken zu minimieren, Ressourcen zu schonen und gleichzeitig zeitnah nutzbaren Wohnraum zu sichern.

Bisherige Planung
Die bisherige Planung sah eine Aufteilung des Plangebietes in drei Bauabschnitten vor mit bis zu fünf Vollgeschossen, insgesamt 268 Wohneinheiten (22.138 m² Wohnfläche) und drei Gewerbeeinheiten (342 m² Nutzfläche).

Neue Planung
Die Neubau-Planung umfasst nunmehr zwei statt drei Bauabschnitte.

1. Bauabschnitt
Die Planung des ersten Bauabschnitts erfolgt unverändert gemäß der ursprünglichen Konzeption. Es entstehen insgesamt 128 Wohneinheiten, davon 30 % als geförderter und 70 % als frei finanzierter Wohnungsbau. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, die Bewilligung der Wohnbauförderung für die geförderten Einheiten (30 %) steht noch aus. Der Baubeginn ist unter Prämisse der Bewilligung von Fördermitteln für das Jahr 2025 vorgesehen.

2. Bauabschnitt
Die bauliche Grundstruktur des zweiten Bauabschnitts mit zwei Gebäuden bleibt erhalten, erfährt jedoch eine Erweiterung der Grundflächen. Infolge dieser Anpassung erhöht sich die Gesamtzahl der Wohneinheiten im zweiten und dritten Bauabschnitt von ursprünglich 202 auf 229 Einheiten, was einer Steigerung um 27 Wohneinheiten entspricht. Die Gesamtwohnfläche wächst dabei von rund 5.844 m² auf 6.581 m² (+12 %). Die bestehende Verteilung von 30 % gefördertem und 70 % freifinanziertem Wohnungsbau bleibt erhalten.

Darüber hinaus ist im zweiten Bauabschnitt die Integration einer gewerblichen Nutzung vorgesehen – etwa eines Cafés (ca. 150–200 m²) –, um zusätzliche Begegnungsräume und soziale Impulse im Quartier zu schaffen.

Bestandsgebäude
Am Hagedorn 26
Das Bestandsgebäude Am Hagedorn 26 aus dem Baujahr 1964 mit 28 Wohneinheiten und 2.051 m² Wohnfläche war in der Ursprungsplanung zum Rückbau vorgesehen, um Platz für den dritten Bauabschnitt zu schaffen. Das neue Konzept sieht nun den Erhalt des Gebäudes mit folgenden Maßnahmen vor:

- Strangsanierung mit Einbau neuen barrierefreien Bädern
- Einzelmodernisierung der Wohnungen
- Einrichtung einer Gewerbeeinheit für einen Allgemeinarzt im Erdgeschoss
- Einrichtung einer Wohngruppe für bis zu sieben Personen im 1. Obergeschoss
- Einbau einer neuen barrierefreien Aufzugsanlage
- Einbau neuer Fenster
- Vorbereitung zum Einbau einer Wärmepumpe im Zusammenhang unserer Klimastrategie
- Dämmung der Außenfassade mit modernem Farbkonzept
- Dachsanierung
- Neugestaltung barrierefreie Außenanlage

Baubeginn: 2025

2.2.8 Großmodernisierung des Gebäudebestandes

Modernisierung Goethestraße 2–6
Im Berichtsjahr wurde das zweieinhalbgeschossige Wohngebäude (Zeilenbauweise, Baujahr 1961) mit seinen 18 Wohnungen einschließlich Außenanlagen planmäßig fertiggestellt.

Großmodernisierung
Kastanienweg 4a
Bei diesem Projekt handelt es sich um ein siebengeschossiges Wohnhaus aus dem Jahr 1966 mit 35 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 2.142 m². Im Rahmen der Quartiersentwicklung Dormagen-Horrem war aufgrund der unmittelbaren Nähe zur A 57 sowie hoher Instandhaltungsaufwendungen ursprünglich der Rückbau vorgesehen.

Die Autobahn GmbH plant den sechsspurigen Ausbau der A 57. Die neue Baugrenze von 40 m zur Autobahn liegt innerhalb des Grundstücks. Ein Neubau an gleicher Stelle wäre daher baurechtlich ausgeschlossen. Das vorhandene Gebäude unterliegt dem Bestandschutz.

Die neue Strategie sieht eine umfassende energetische Kernsanierung mit Grundrissoptimierungen im entmieteten Zustand vor.

2.2.9 Bestandserhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2024 wurden erneut umfangreiche Instandhaltungs- und Sondermaßnahmen an unserem Immobilienbestand durchgeführt. Zu den besonderen Maßnahmen zählten unter anderem Dachdeckerarbeiten an Flachdächern, der Austausch von Fenstern, landschaftsbauliche Arbeiten sowie Maßnahmen an der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Lüftung). Ergänzt wurden diese durch Tischler- und Metallbauarbeiten.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestands haben wir im Geschäftsjahr 2024 insgesamt T€ 4.352 in Instandhaltung, Instandsetzung sowie in die Sanierung und Modernisierung unserer Bestandsimmobilien investiert.

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung wurden dabei insgesamt T€ 3.529 aufgewendet. Darin enthalten sind unter anderem Aufwendungen in Höhe von T€ 1.129 für die Herrichtung von Wohnungen im Zuge der Anschlussvermietung sowie T€ 424 für nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen und Sonderprojekte. Im Zusammenhang mit Gebäudeschäden wurden durch Versicherungen T€ 194 erstattet. Zudem konnten Schadenersatzforderungen in Höhe von T€ 246 gegenüber Mietern beziehungsweise Dritten geltend gemacht werden.

Wohnungen zur Weitervermietung in 2024:

- 134 Wohnungen wurden vollständig hergerichtet
- 60 Wohnungen erhielten eine neue Elektrogrundinstallation
- 21 Wohnungen wurden mit neuem Oberboden ausgestattet
- 34 Küchen erhielten einen neuen Fliesenspiegel
- 32 Bäder wurden teilsaniert (zum Beispiel Fliesenbeschichtung, neue Sanitärgegenstände)
- 24 komplette Badsanierungen wurden durchgeführt

Barrierefreie Maßnahmen

Darüber hinaus stellten 6 Mieter Anträge auf diverse barrierefreie Um- oder Ausbauten.

2.2.10 Betriebskostenentwicklung und -management

Die Aufwendungen für Betriebskosten inklusive Grundsteuern betragen T€ 6.262 (Vorjahr: T€ 5.870). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten in Summe um 6,67% erhöht.

Der Anstieg der Betriebskosten ist ausschlaggebend von Kostensteigerungen im Energiesektor für Gas und Strom geprägt, welche im Vorjahr durch die von der Bundesregierung verabschiedete Strom- und Gaspreisbremse noch kompensiert werden konnte.

Versicherungsprämien der Gebäudeversicherungen, angelehnt an der Entwicklung des Baupreisindex, wurden erhöht.

2.2.11 Wesentliche Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrugen 2024 T€ 3.531 (Vorjahr: T€ 5.219). Diese umfassen im Wesentlichen, neben Investitionskosten für die Modernisierungsmaßnahme des Gebäudes Goethestraße 2–6 in Dormagen, Bauvorbereitungskosten für die geplante Neubaumaßnahme „Stadtquartier Dormagen-Horrem“.

2.3 Lage der Genossenschaft

2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme sank im Geschäftsjahr 2024 um T€ 3.120 auf T€ 141.936 (Vorjahr: T€ 145.056).

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	133.048	93,8	132.863	91,6	185
Finanzanlagen	1.872	1,3	1.872	1,3	0
	134.920	**95,1**	**134.735**	**92,9**	**185**
Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung					
Langfristig					
Bausparguthaben	894	0,6	3.421	2,4	-2.527
	894	0,6	3.421	2,4	-2.527
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.514	3,9	5.261	3,6	253
Flüssige Mittel	203	0,1	1.260	0,9	-1.057
Sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	405	0,3	379	0,2	26
	6.122	4,3	6.900	4,7	-778
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	**141.936**	**100,0**	**145.056**	**100,0**	**-3.120**

Im Wesentlichen ist der Rückgang der Bilanzsumme auf die Auszahlung von fälligen Bausparguthaben zurückzuführen, diese dienten zur Ablösung von Darlehensverbindlichkeiten.

Von der Bilanzsumme entfielen zum Bilanzstichtag T€ 134.920 (95,1 %) auf langfristiges Vermögen – hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und aktuelle Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten. Die Investitionen in Sachanlagen summierten sich im Jahr 2024 auf T€ 3.531, ihnen standen Abgänge von T€ 2 und Abschreibungen in Höhe von T€ 3.343 gegenüber. Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf T€ 6.122 beziehungsweise 4,3 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur auf der Passivseite veränderte sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.818	4,8	7.085	4,9	-267
Ergebnisrücklagen	32.420	22,8	32.280	22,3	140
	39.238	27,6	39.365	27,2	-127
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	597	0,4	217	0,1	380
Bilanzgewinn (Dividende)	771	0,5	170	0,1	601
	1.368	0,9	387	0,2	981
Fremdkapital					
Langfristig					
Sonstige Rückstellungen	361	0,3	264	0,2	97
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	92.733	65,3	95.795	66,0	-3.062
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,0	2	0,0	0
	93.096	65,6	96.061	66,2	-2.965
Kurzfristig					
Sonstige Rückstellungen	182	0,1	315	0,2	-133
Erhaltene Anzahlungen	5.488	3,9	5.432	3,7	56
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / anderen Kreditgebern	112	0,1	289	0,2	-177
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.071	0,8	2.198	1,5	-1.127
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	946	0,7	682	0,5	264
Übrige Verbindlichkeiten	435	0,3	327	0,3	108
	8.234	5,9	9.243	6,4	-1.009
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**141.936**	**100,0**	**145.056**	**100,0**	**-3.120**

Das langfristige Eigenkapital sank auf T€ 39.238 (Vorjahr: T€ 39.365), die Quote lag bei 27,6 % (Vorjahr: 27,2 %).

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, summierte sich auf T€ 92.733 (Vorjahr: T€ 95.795). Im Verhältnis zum Gesamtkapital ergab sich eine gesunkene Fremdkapitalquote aus Dauerfinanzierungsmitteln von 65,3 % (Vorjahr: 66,0 %). Diese resultiert hauptsächlich aus Umfinanzierungen mit Ablösung der Restvaluta durch Inanspruchnahme von Bausparguthaben und Aufnahme von Bauspardarlehen. Des Weiteren aus (Teil-)Valutierungen zur Finanzierung der Neubautätigkeit und der Modernisierungen abzüglich planmäßiger Tilgungen.

An kurzfristigen Finanzierungsmitteln standen der Genossenschaft am 31.12.2024 T€ 8.234 (Vorjahr: T€ 9.243) zur Verfügung, diese hatten einen Anteil von 5,9 % 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 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt, wie auch im Vorjahr, eine Unterdeckung:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Anlagevermögen	134.920	134.735	185
Umlaufvermögen	894	3.421	-2.527
	135.814	138.156	-2.342
Eigenkapital	39.238	39.365	-127
Fremdkapital	93.096	96.061	-2.965
	132.334	135.426	-3.092
Unterdeckung	**-3.480**	**-2.730**	**-750**
Kurzfristig			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	203	1.260	-1.057
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	5.919	5.640	279
	6.122	6.900	-778
Kurzfristige Verpflichtungen	9.602	9.630	-28
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	**-3.480**	**-2.730**	**-750**

Der größte Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen T€ 8.234 kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 4.222 (Vorjahr: T€ 2.224) aus, sowie einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2024 von T€ 1.097. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Genossenschaft konnte zu jeder Zeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

Die negative Stichtagsliquidität ist geprägt durch vorfinanzierte Planungskosten für Neubaumaßnahmen aus eigenen Finanzmitteln. 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 Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 879 (Vorjahr Jahresfehlbetrag: T€ -968) und ist in der zusammengefassten Erfolgsrechnung dargestellt:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Vermietung	13.544	69,3	12.984	69,4	560	4,3
Umlagenerlöse inkl. Bestandsveränderungen	5.485	28,1	5.307	28,4	178	3,4
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen / Leistungen	2	0,0	3	0,0	-1	-33,3
Gesamtleistung	**19.031**	**97,4**	**18.294**	**97,8**	**737**	**4,0**
Sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale Erträge)	500	2,6	415	2,2	85	20,5
Betriebsleistung	**19.531**	**100,0**	**18.709**	**100,0**	**822**	**4,4**
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.517	48,7	9.383	50,2	134	1,4
Personalaufwand	174	0,9	177	0,9	-3	-1,7
Abschreibungen auf Bauten (planmäßig)	2.940	15,1	3.185	17,0	-245	-7,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne neutrale Aufwendungen, ohne Geldbeschaffungskosten)	2.817	14,4	1.795	9,6	1.022	56,9
Kapitalkosten	2.588	13,3	2.117	11,3	471	22,2
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	500	2,6	500	2,7	0	0,0
Betriebsaufwand	**18.536**	**94,9**	**17.157**	**91,7**	**1.379**	**8,0**
Betriebliches Leistungsergebnis	**995**	**5,1**	**1.552**	**8,3**	**-557**	**-35,9**
Finanzergebnis	-43		-22		-21	
Ergebnis der ordentlichen Rechnung	**952**		**1.530**		**-578**	
Neutrale Erträge	461		162		299	
Neutrale Aufwendungen	534		2.660		-2.126	
Neutrales Ergebnis	**-73**		**-2.498**		**2.425**	
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	**879**		**-968**		**1.847**	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0	
Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	**879**		**-968**		**1.847**	

Die Erträge aus Netto-Kaltmieten (Sollmieten) beliefen sich insgesamt auf T€ 14.199 (Vorjahr: T€ 13.637) und stiegen somit um T€ 562. Die Erlösschmälerungen, die aus Leerständen und Mietminderungen beziehungsweise Mietverzicht resultieren, summierten sich auf T€ 675 (Vorjahr: T€ 677). 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€ 5.417. Die erfolgswirksame Bestandsveränderung für die im kommenden Jahr abzurechnenden umlagefähigen Kosten betrug T€ 256.

Für die Instandhaltung der Wohnungsbestände wurden T€ 3.529 (Vorjahr: T€ 3.768) aufgewendet. Die sonstigen betrieblichen Erträge (bereinigt um neutrale Erträge) betrugen T€ 500 (Vorjahr: T€ 415). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um neutrale Aufwendungen) beliefen sich auf T€ 2.817 (Vorjahr: T€ 1.795).

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus den folgenden Bereichen: Hausbewirtschaftung T€ 2.300, Mitglieder T€ -204, sonstiger betrieblicher Geschäftsbereich T€ -808, Finanzergebnis T€ -43 und dem neutralen Bereich T€ -372.

2.4 Beurteilung der Lage

Der Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2024 die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage als stabil und geordnet. Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft entspricht 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 angestrebten Fertigstellung von neuen Wohnbauten. Allerdings führen Preissteigerungen bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten, 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 zur Realisierung des 2. Bauabschnitts des Projektes Stadtquartier Dormagen-Horrem auswirken.

Laut mittelfristigem Wirtschaftsplan vom 13.03.2024 erwartet der Vorstand für das Jahr 2025 einen Jahresüberschuss von T€ 942, Umsatzerlöse von T€ 19.397 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 1.570.

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 2025 an.

Unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:

Neubauprojekte 2014–2024

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

Modernisierungen 2014–2024

Jahr	**Lage** [alle inDormagen]	**Whg.**	**Gew.**	**rd T€***
2014	Weißdornweg 4, 5, Rotdornweg 13, 15	16		2.676
2015	Raiffeisenstraße 1, 3	12		1.004
2016	Raiffeisenstraße 5	6		598
2016	Rotdornweg 2, 4	12		1.143
2017	Rotdornweg 6, 8	12		1.369
2017	Heinrich-Meising-Straße 2, 4	12		1.080
2018	Am Hagedorn 1, 3	12		883
2018	Am Hagedorn 5, 7	12		937
2019	Heinrich-Meising-Straße 9, 11, 13	18		1.760
2019	Heinrich-Meising-Straße 15, 17, 19	18		1.547
2021	Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7	18		1.741
2022	Salentinstraße 7–11	18		2.160
2023	Goethestraße 2, 4, 6	18		2.007
Summe		**184**		**18.905**
Gesamtinvestition 2014–2024		**321**	**4**	**63.977**

3 Risikobericht

3.1 Risikomanagementsystem

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Dormagen eG ergeben sich vielfältige Risiken, die durch ein systematisches Risikomanagement überwacht und gesteuert werden. Ziel unseres Risikomanagementsystems ist es, potenzielle Gefahren frühzeitig zu erkennen, diesen aktiv entgegenzuwirken und die wirtschaftliche Stabilität sowie die langfristige Handlungsfähigkeit der Genossenschaft zu sichern.

3.2 Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen

Markt- und Standortrisiken
Der Wohnungsmarkt in Dormagen und Umgebung bleibt angespannt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin hoch. Risiken ergeben sich vor allem durch politische Eingriffe, regulatorische Änderungen (zum Beispiel im Mietrecht, bei CO_2-Kosten oder bei der Umlagefähigkeit energetischer Maßnahmen) sowie durch eine mögliche Abkühlung des Marktes.

Maßnahmen: Durch langfristige Mietverhältnisse, eine hohe Mieterzufriedenheit und ein solides Portfolio in attraktiven Lagen ist die Baugenossenschaft breit und stabil aufgestellt.

Bau- und Modernisierungsrisiken
Risiken bestehen in Bezug auf Baukostensteigerungen, Materialverfügbarkeit und Fachkräftemangel im Bereich Neubau und Sanierung. Auch regulatorische Änderungen (zum Beispiel GEG 2024) können zu Planungsunsicherheiten führen.

Maßnahmen: Wir begegnen diesen Risiken mit frühzeitiger Ausschreibung, standardisierter Planung, enger Zusammenarbeit mit Handwerkspartnern sowie laufender Beobachtung von Gesetzesnovellen.

Zins- und Finanzierungsrisiken
Die anhaltend hohen Zinsen führen zu höheren Finanzierungskosten bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Gleichzeitig steigen die Anforderungen der Banken an die Bonität und Eigenkapitalquote.

Maßnahmen: Die Baugenossenschaft verfolgt eine konservative Finanzierungsstrategie mit hoher Eigenkapitaldeckung und langfristiger Zinsbindung. Fördermittel werden gezielt eingesetzt.

IT- und Cyberrisiken
Mit der zunehmenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse (zum Beispiel durch das ERP-System, digitale Kommunikation und Mieterservices) steigen auch die Anforderungen an Datensicherheit und IT-Verfügbarkeit.

Maßnahmen: Durch regelmäßige Updates, externe Sicherheitsprüfungen, Backups und Mitarbeiterschulungen sichern wir den Betrieb unserer Systeme. Die geplante Migration und Nutzung von Cloud-Lösung wird zusätzliche Stabilität und Sicherheit bringen.

Personalrisiken
Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Risiko durch Fachkräftemangel, altersbedingte Fluktuation sowie die Schwierigkeit, qualifizierten Nachwuchs zu gewinnen.

Maßnahmen: Die Genossenschaft setzt auf Mitarbeiterbindung durch attraktive Arbeitsbedingungen,- flexible Arbeitszeiten, Weiterbildungsmöglichkeiten und eine moderne Unternehmenskultur.

Gesetzes- und Regulierungsrisiken
Regulatorische Änderungen, insbesondere im Bereich Klimaschutz, Gebäudeeffizienz, Steuerrecht und Förderlandschaft, bergen Risiken in Bezug auf Investitionsentscheidungen und Betriebskosten.

Maßnahmen: Wir verfolgen relevante Entwicklungen über Verbände, Netzwerke und externe Berater aktiv und berücksichtigen diese frühzeitig in unserer strategischen Planung.

Reputationsrisiken
Negative öffentliche Wahrnehmung, zum Beispiel durch unzufriedene Mitglieder, unzureichende Kommunikation oder Projektverzögerungen, kann das Vertrauen in die Genossenschaft beeinträchtigen.

Maßnahmen: Die Baugenossenschaft legt großen Wert auf transparente Kommunikation, regelmäßige Mitgliederinformationen, Servicequalität und eine bürgernahe Außendarstellung.

3.3 Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung

Aus heutiger Sicht bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Baugenossenschaft Dormagen eG ist durch ihre solide wirtschaftliche Basis, eine vorsichtige Investitionspolitik und ein aktives Risikomanagementsystem gut aufgestellt, um auch künftigen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen.

4 Chancenbericht

4.1 Chancen

Trotz eines herausfordernden Umfelds eröffnen sich für die Baugenossenschaft Dormagen eG im Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus zahlreiche Chancen, die zur nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens beitragen können. Im Rahmen unserer strategischen Planung und unserer genossenschaftlichen Ausrichtung arbeiten wir gezielt daran, diese Potenziale zu nutzen.

Stabile Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
Der Wohnungsmarkt in Dormagen und der Region ist durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem, barrierefreiem und energieeffizientem Wohnraum geprägt. Die demografische Entwicklung, die Urbanisierung sowie die Zuwanderung begünstigen langfristig stabile Auslastungsquoten.

Chance: Unsere Positionierung als fairer, verlässlicher Vermieter und Anbieter von langfristig kalkulierbarem Wohnraum bietet die Möglichkeit, neue Mitglieder zu gewinnen und die Auslastung weiter hoch zu halten.

Förderprogramme und Klimainvestitionen
Die politischen Rahmenbedingungen fördern energetische Sanierungen, CO_2-Einsparungen und nachhaltiges Bauen durch zahlreiche Förderprogramme von KfW, BAFA und dem Land Nordrhein-Westfalen.

Chance: Die gezielte Nutzung dieser Mittel ermöglicht es uns, unsere Bestände energetisch zu verbessern, den Wohnkomfort zu steigern und die Nebenkosten für unsere Mitglieder langfristig zu senken.

Digitalisierung und Prozessoptimierung
Die fortschreitende Digitalisierung der internen Abläufe, die Einführung neuer Software- und Controlling-Lösungen und die Migration in die Microsoft-Cloud bieten Effizienzsteigerungen, bessere Datenverfügbarkeit und mehr Transparenz.

Chance: Die Verbesserung der internen Steuerung und strategischen Planung steigert die Reaktionsgeschwindigkeit auf Veränderungen und verbessert die Zusammenarbeit im Team.

Stärkung der Mitgliederbindung
Durch gezielte Maßnahmen im Bereich Mitgliederkommunikation, Veranstaltungen, Servicequalität und digitales Mieterportal kann die Identifikation mit der Genossenschaft weiter gestärkt werden.

Chance: Eine enge Bindung erhöht die Zufriedenheit, reduziert Fluktuation und unterstützt den Genossenschaftsgedanken aktiv.

Strategische Grundstücksreserven und Nachverdichtung
Die Baugenossenschaft verfügt über einzelne Potenzialflächen zur Nachverdichtung sowie über die Kompetenz zur Durchführung eigener Neubauprojekte.

Chance: Die Entwicklung dieser Flächen sichert langfristiges Wachstum, schafft neuen Wohnraum und stärkt die Eigenkapitalbasis.

Fachkräftegewinnung durch moderne Unternehmenskultur
Unsere Unternehmenswerte, flexible Arbeitsmodelle, die Möglichkeit zur Mitgestaltung zum Beispiel im Rahmen von Dialoggesprächen) und ein motiviertes Team bieten eine gute Basis, um qualifizierte neue Mitarbeitende zu gewinnen und bestehende zu binden.

Chance: Die Schaffung eines attraktiven Arbeitgeberprofils fördert die Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft unserer Genossenschaft.

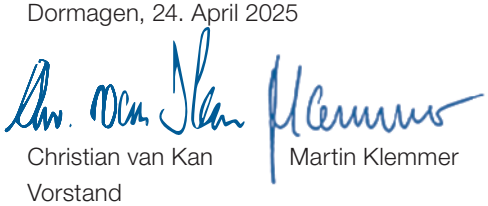
Kooperationen und Netzwerke
Die Zusammenarbeit mit regionalen Partnern, Verbänden, anderen Wohnungsbaugesellschaften und insbesondere -genossenschaften sowie Hochschulen ermöglicht den Zugang zu Innovationen, Know-how und gemeinsamen Synergien.

Chance: Durch gezielte Kooperationen können Projekte effizienter umgesetzt, neue Ideen schneller entwickelt und personelle Ressourcen entlastet werden.

4.2 Beurteilung der Chancen

Die Baugenossenschaft Dormagen eG verfügt über ein solides Fundament, ein engagiertes Team und eine klare strategische Ausrichtung. Die Nutzung der identifizierten Chancen wird gezielt vorangetrieben und trägt zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der genossenschaftlichen Gemeinschaft bei.

Dormagen, 24. April 2025



Christian van Kan
Vorstand

Martin Klemmer

Jahresabschluss

„Finanzielle Nachhaltigkeit bleibt für uns oberstes Ziel. Nur wer wirtschaftlich stabil ist, kann langfristig auch Verantwortung für Mitarbeitende, Mitglieder, Partner und die Gesellschaft übernehmen."

Christian van Kan, Vorstand Finanzen

Jahresabschluss

1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva		2024 in €	2023 in €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	118.714.208,56		118.240.630,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.946.739,45		9.087.912,94
3. Grundstücke ohne Bauten	607.233,20		607.233,20
4. Technische Anlagen und Maschinen	451,00		1.952,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.837,00		24.433,00
6. Anlagen im Bau	0,00		2.176.480,76
7. Bauvorbereitungskosten	4.763.672,53		2.724.517,26
		133.048.141,74	132.863.159,80
II. 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		**134.920.107,13**	**134.735.125,19**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.505.975,32		5.249.459,37
2. Andere Vorräte	7.530,37		11.716,31
3. Geleistete Anzahlungen	115.688,52		115.937,52
		5.629.194,21	5.377.113,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	152.264,14		91.172,88
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	378,04		3.354,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	79.800,43		162.185,92
		253.142,61	256.713,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	203.495,37		1.260.204,56
2. Bausparguthaben	893.819,05		3.420.972,80
		1.097.314,42	4.681.177,36
Umlaufvermögen insgesamt		**6.961.651,24**	**10.315.004,18**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	47.982,57		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.128,50		6.128,50
		54.111,07	**6.128,50**
Bilanzsumme		**141.935.869,44**	**145.056.257,87**

Passiva		2024 in €	2023 in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	409.493,20		193.006,74
– der verbleibenden Mitglieder	6.818.290,44		7.085.086,19
– aus gekündigten Anteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 40.566,36 (Vorjahr: € 35.187,07)	187.040,00		23.680,00
		7.414.793,64	7.301.772,93
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 140.000,00 (Vorjahr: € 0,00)	3.850.000,00		3.710.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	28.570.000,00		28.570.000,00
		32.420.000,00	32.280.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	31.942,61		1.137.917,73
2. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)	878.927,31		-967.896,46
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	140.000,00		0,00
		770.869,92	170.021,27
Eigenkapital insgesamt		**40.605.663,56**	**39.751.794,20**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		**543.464,00**	**579.318,94**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.529.012,74		94.673.694,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.316.353,55		1.410.473,18
3. Erhaltene Anzahlungen	5.487.958,02		5.431.561,62
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	377.630,59		288.194,68
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.070.905,83		2.197.955,45
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	945.790,80		682.368,82
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 15.938,82 (Vorjahr: € 7.051,37)	59.090,35		40.896,67
		100.786.741,88	**104.725.144,73**
Bilanzsumme		**141.935.869,44**	**145.056.257,87**

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

		2024 in €	2023 in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	18.771.750,23		17.112.589,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.499,52		2.762,93
		18.774.249,75	17.115.352,66
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		256.515,95	1.178.241,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		960.300,99	576.987,14
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		9.516.734,60	9.383.105,73
Rohergebnis		**10.474.332,09**	**9.487.475,80**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	171.866,65		175.127,76
b) soziale Abgaben	1.716,38		1.650,49
davon für Altersvorsorge: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
		173.583,03	176.778,25
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		3.343.293,93	3.185.305,52
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.990.262,34	4.480.008,97
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		57,40	44,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.071,08	5.151,58
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.590.097,66	2.118.091,31
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-67,49	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		**1.379.291,10**	**-467.512,67**
13. Sonstige Steuern		500.363,79	500.383,79
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)		**878.927,31**	**-967.896,46**
15. Gewinnvortrag		31.942,61	1.137.917,73
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		140.000,00	0,00
17. Bilanzgewinn		**770.869,92**	**170.021,27**

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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. Dezember 2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 (JAbschlWUV) 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 2024 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Eigene technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen gemäß § 255 Abs. 2 HGB sind 2024 nicht erbracht worden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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. 134 Wohnungen wurden zur Weitervermietung hergerichtet beziehungsweise (teil)-modernisiert. Davon erfolgte bei 24 Wohnungen eine komplette Badmodernisierung.

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

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

Im Geschäftsjahr erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten zur ursprünglichen Planung des Neubauprojektes „Stadtquartier Dormagen-Horrem“, die weitere Planung sowie eine Realisierung des dritten von drei Bauabschnitten wurde eingestellt.

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 2024 körperlich erfasst und das Niederstwertprinzip beachtet.

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Hausgelder für eigene Wohnungen und Stellplätze, welche sich in diversen Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) befinden. Diese Anzahlungen werden bei der – im Jahr 2025 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 2024 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Eigenkapital	Bestand am Geschäftsjahresanfang in €	Einstellungen aus Jahresüberschuss des Jahres in €	Bestand am Geschäftsjahresende in €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.710.000,00	140.000,00	3.850.000,00
Andere Gewinnrücklagen	28.570.000,00	0,00	28.570.000,00

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€ 5.506 enthalten.

Demgegenüber werden die hierauf von den Mietparteien geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 5.488 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 € 7.414.793,64.

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 2023 wurde ein Vortrag in Höhe von € 31.942,61 gebildet, welcher den Bilanzgewinn für das laufende Geschäftsjahr erhöht. Der Beschluss über die Verwendung erfolgte in der Vertreterversammlung vom 23. Mai 2024.

5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	
Unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen	€ 10.819,70
Behördliche Verpflichtung (Kanaldichtigkeitsprüfung)	€ 361.000,00
Bewirtschaftungskosten (WEG-Abrechnung)	€ 119.134,30
Prüfungsgebühren	€ 38.800,00

6. Verbindlichkeiten

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

Die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen" enthalten Verbindlichkeiten in Höhe von € 945.790,80 aus Lieferungen und Leistungen aus der Geschäftsbesorgung der Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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€ 2.290.

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 30.09.2024 T€ 1.553,9. Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat für 2024 einen Jahresüberschuss von T€ 17 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

Das Geschäftsguthaben der 2.759 Mitglieder zum Bilanzstichtag hat sich im Geschäftsjahr netto um € 113.020,71 auf € 7.414.793,64 zum Vorjahr erhöht. Es bestehen per 31. Dezember 2024 rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 40.566,36.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden 2.661 Mitglieder beträgt netto € 6.818.290,14.

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 1. Januar 2024)
- Martin Klemmer, Dipl.-Ing. Architekt (FH)
- Axel Tomahogh-Seeth Dipl.-Sozialökonom, Dipl.-Volkswirt (bis 29. Februar 2024)

b) Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder	Gezeichnete Anteile	Guthaben brutto
Bestand zum 01.01.2024	2.660	44.498	7.119.680,00
Abgang früherer Jahre	10	186	29.760,00
Zugang im Geschäftsjahr			
durch Beitritte	118	2.130	340.800,00
durch Zeichnung weiterer Anteile		251	40.160,00
Abgang im Geschäftsjahr			
durch Übertragung	9	93	14.880,00
durch Teilübertragung		4	640,00
Bestand zum 31.12.2024	2.759	46.596	7.455.360,00
davon ausscheidende Mitglieder	98	2.604	416.640,00
davon Teilkündigung von Anteilen		1.169	187.040,00
Verbleibende Mitglieder	**2.661**	**42.823**	**6.851.680,00**

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 2024 kamen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen zustande.

Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Vor allem sind keine gravierenden Risiken erkennbar, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können.

Ergebnisverwendung
Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, im Rahmen einer Vorwegzuweisung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 878.927,31 einen Betrag von € 140.000 gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie den Anhang in vorliegender Form zu beschließen.

Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich ergebenen Bilanzgewinns in Höhe von € 770.869,92 vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2024	€ 282.150,48
Vortrag auf neue Rechnung	€ 488.719,44
Bilanzgewinn	€ 770.869,92

Dormagen, 24. April 2025

Christian van Kan
Vorstand

Martin Klemmer

4 Anlagengitter 2024

Anlage 1 zum Anhang

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.470.452,23	970.996,46	0,00	2.174.207,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.713.473,11	116.685,82	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstückgleiche 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	177.245,88	0,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	2.176.480,76	0,00	2.273,52	-2.174.207,24
7. Bauvorbereitungskosten	2.724.517,26	2.442.867,11	403.711,84	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	**191.827.685,16**	**3.530.549,39**	**405.985,36**	**0,00**

	Abschreibungen				Buchwert	
31.12.2024	**01.01.2024**	**Zugang im Geschäftsjahr**	**Abgang im Geschäftsjahr**	**31.12.2024**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
176.615.655,93	55.229.821,59	2.671.625,78	0,00	57.901.447,37	118.714.208,56	118.240.630,64
10.830.158,93	1.625.560,17	257.859,31	0,00	1.883.419,48	8.946.739,45	9.087.912,94
607.233,20	0,00	0,00	0,00	0,00	607.233,20	607.233,20
86.317,33	84.365,33	1.501,00	0,00	85.866,33	451,00	1.952,00
177.245,88	152.812,88	8.596,00	0,00	161.408,88	15.837,00	24.433,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.176.480,76
4.763.672,53	0,00	403.711,84	403.711,84	0,00	4.763.672,53	2.724.517,26
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
194.952.249,19	**57.092.559,97**	**3.343.293,93**	**403.711,84**	**60.032.142,06**	**134.920.107,13**	**134.735.125,19**

5 Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2024

Anlage 2 zum Anhang

Verbindlichkeiten in €	**insgesamt**	**unter 1 Jahr**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.529.012,74	5.625.254,81
Vorjahr	94.673.694,31	7.467.711,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.316.353,55	105.061,03
Vorjahr	1.410.473,18	103.649,02
Erhaltene Anzahlungen	5.487.958,02	5.487.958,02
Vorjahr	5.431.561,62	5.431.561,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	377.630,59	377.630,59
Vorjahr	288.194,68	288.194,68
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.070.905,83	1.070.905,83
Vorjahr	2.197.955,45	2.197.955,45
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	945.790,80	945.790,80
Vorjahr	682.368,82	682.368,82
Sonstige Verbindlichkeiten	59.090,35	59.090,35
Vorjahr	40.896,67	40.896,67
Verbindlichkeiten gesamt	**100.786.741,88**	**13.671.691,43**
Vorjahr	104.725.144,73	16.212.337,67

		Restlaufzeiten	davon gesichert durch
über 1 Jahr	**davon 1–5 Jahre**	**davon über 5 Jahre**	**Grundpfandrechte**
85.903.757,93	25.706.863,24	60.196.894,69	91.529.012,74
87.205.982,90	26.781.654,62	60.424.328,28	94.673.694,31
1.211.292,52	396.675,01	814.617,51	1.316.353,55
1.306.824,16	390.811,98	916.012,18	1.410.473,18
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
87.115.050,45	**26.103.538,25**	**61.011.512,20**	**92.845.366,29**
88.512.807,06	27.172.466,60	61.340.340,46	96.084.167,49

6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen

	Einheit	2024	2023	Veränderung	%
Mitgliederbestand	Anzahl	2.759	2.762	-3	-0,11
Geschäftsanteile	Anzahl	46.596	45.856	740	1,61
Geschäftsguthaben	T€	7.415	7.302	113	1,55
Bilanzsumme	**T€**	**141.888**	**145.056**	**-3.168**	**-2,18**
+ kumulierte Abschreibungen	T€	60.032	57.093	2.939	5,15
= Bruttovermögen	T€	201.920	202.149	-229	-0,11
Sachanlagevermögen	T€	133.048	132.863	185	0,14
Anlagenintensität	%	93,77	91,59	2,18	2,38
Anlagenabnutzungsgrad	%	31,09	29,09	2,00	6,88
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.531	5.219	-1.688	-32,34
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	3.343	3.192	151	4,73
Langfristiges Eigenkapital	**T€**	**39.238**	**39.365**	**-127**	**-0,32**
Langfristiges Eigenkapital	%	27,65	27,14	0,51	1,88
Langfristiges und mittelfristiges Fremdkapital (Darl.)	**T€**	**92.733**	**95.795**	**-3.062**	**-3,20**
zur Bilanzsumme (FK-Quote)	%	65,36	66,04	-0,68	-1,03
Jahresüberschuss	**T€**	**879**	**-968**	**1.847**	**-190,81**
Cashflow (JÜ + Abschreibung)	**T€**	**4.222**	**2.224**	**1.998**	**89,84**
./. Tilgung (planmäßige)	T€	3.420	3.616	-196	-5,42
./. Ausschüttung (Bilanzgewinn)	T€	771	170	601	353,53
= Cashflow (netto)	T€	31	- 1.562	1.593	-101,98
Umsatzerlöse	**T€**	**18.774**	**17.115**	**1.659**	**9,69**
davon aus Umlagen	T€	5.417	4.283	1.134	26,48
Personalaufwand	**T€**	**174**	**177**	**-3**	**-1,69**

	Einheit	2024	2023	Veränderung	%
Bestandszahlen					
Wohneinheiten	Anzahl	2.210	2.210	0	0,00
Gewerbeeinheiten	Anzahl	12	12	0	0,00
Garagen	Anzahl	486	486	0	0,00
Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	602	602	0	0,00
Außenstellplätze	Anzahl	583	583	0	0,00
Fahrradstellplätze (überdacht)	Anzahl	204	204	0	0,00
Verwaltungseinheiten (gew. Mittelwert)	Anzahl	2.779	2.779	0	0,00
Wohn-/Nutzfläche (bewirtschaftet)	m^2	155.662	155.591	72	0,05
Betriebsergebnis	T€	994	1.552	-558	-35,95
davon aus der Bewirtschaftungstätigkeit	T€	2.300	1.944	356	18,31
Netto-Kaltmiete (Sollmiete)	T€	14.199	13.637	562	4,12
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	T€	6.261	5.869	392	6,68
Betriebskosten / Sollmieten	%	44,09	43,04	1,05	2,44
Instandhaltungskosten	T€	3.529	3.768	-239	-6,34
Instandhaltungskosten / Sollmieten	%	24,85	27,63	-2,78	-10,06
Instandhaltungskosten / Wohnfläche	€/m^2	22,67	24,22	-1,55	-6,38
Abschreibungen (Bewirtschaftungstätigkeit)	T€	2.940	3.185	-246	-7,71
Abschreibungen / Sollmieten	%	20,70	23,36	-2,66	-11,39
Kapitalkosten	T€	2.588	2.117	471	22,26
Kapitalkosten / Sollmieten	%	18,23	15,52	2,71	17,46
Abschreibungen (Mietforderungen)	T€	151	102	49	48,04
Abschreibungen / Sollmieten	%	1,06	0,75	0,31	41,33
Erlösschmälerungen (Leerstand + Mietminderung)	T€	675	677	-2	-0,30
Erlösschmälerungen / Sollmieten	%	4,75	4,96	-0,21	-4,23
Erlösschmälerungen (Umlagen)	T€	186	152	34	22,37
Erlösschmälerungen / Umlagenerlöse	%	3,43	3,55	-0,12	-3,38

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

- Gemeinsame Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes 4x
- Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand 2x
- Sitzungen des Hauptausschusses 6x
- Konstituierende Sitzung 1x

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 2024.

Der Jahresabschluss 2023 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2023 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 14. Oktober 2024 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 2024 inklusive des Anhangs auf der Basis der Feststellungen des Prüfungsausschusses in der Sitzung am 24. April 2025 beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt. Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- den Jahresabschluss 2024 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 2024 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde auch 2024 fortgesetzt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Dormagen, 24. April 2025

Baikowski

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.

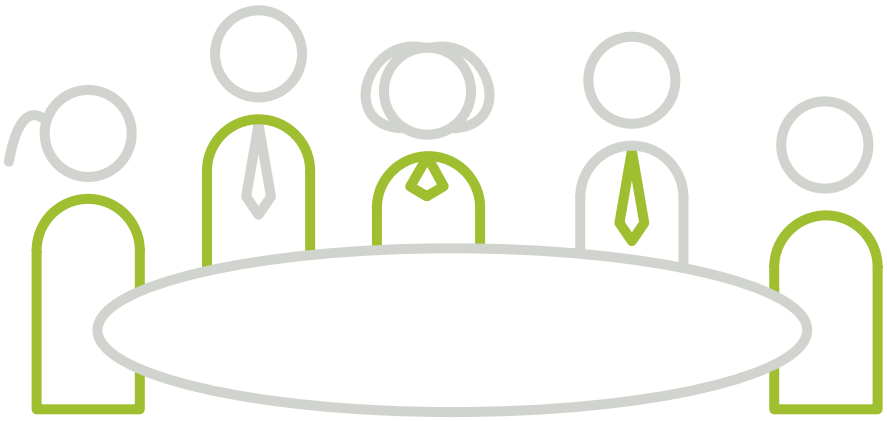
Unsere Mitglieder haben selbstverständlich nach wie vor die Möglichkeit, eine Liste der Vertreter/-innen in unserer Geschäftsstelle einzusehen.

Die Vertreter/-innen sind seit dem Ende der Vertreterversammlung 2022 im Amt. Zum Stichtag 31. März 2025 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

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Neuss GnR 215

Text
Christian van Kan
Martin Klemmer
Nikolaus Zumbusch

Konzeption
BRANDCONTRAST GmbH
www.brandcontrast.de

Gestaltung und Satz
MAINTEAM Bild · Text · Kommunikation GmbH
www.mainteam.de

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

Überblick über die Baugenossenschaft

	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme T€	141.888	145.056	147.240	137.096	135.098
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€	18.771	17.112	17.095	16.875	16.636
Investition Sachanlagen T€	3.531	5.219	7.982	7.549	9.793
Instandhaltungsleistungen inklusive Modernisierung T€	3.529	3.768	5.385	5.162	4.389
Geschäftsguthaben T€	6.818	7.085	6.812	6.876	6.699
Rücklagen T€	32.420	32.280	32.280	32.110	31.710
Bilanzgewinn T€	771	170	1.413	329	374
Zahl der Wohnungen	2.210	2.210	2.248	2.248	2.224
Mitgliederzahl	2.759	2.762	2.652	2.674	2.638

Gemeinwohl ist unser Fundament – seit 1926