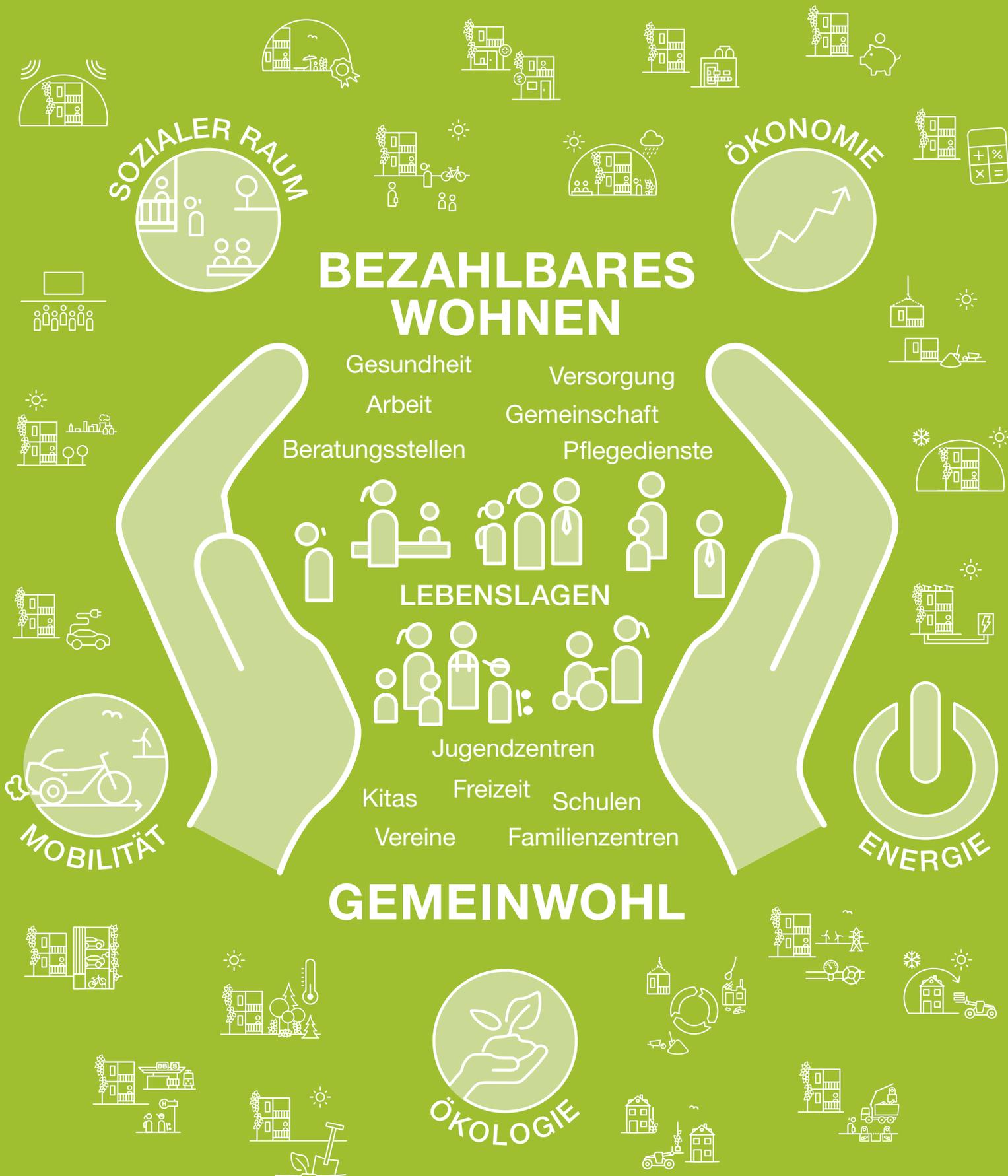




Nachhaltigkeitsbericht

der Baugenossenschaft Dormagen eG, 2024



Baugenossenschaft Dormagen eG

Gemeinwohl ist unser Fundament – seit 1926. Zweck der Baugenossenschaft Dormagen eG ist die **Förderung ihrer Mitglieder** durch eine **gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung** und dem Angebot eines umfassenden Spektrums von Leistungen, die den gesamten Immobilien-Lebenszyklus abdecken. Hierfür wird unser **Wohnungsbestand** entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder **effizient bewirtschaftet** und **laufend weiterentwickelt**.

Inhalt

Nachhaltigkeitskonzept

	Strategie	
1	Strategische Analyse und Maßnahmen	7
2	Wesentlichkeit	10
3	Nachhaltigkeitsziele	13
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	14
	Prozessmanagement	
5	Verantwortung	15
6	Regeln und Prozesse	15
7	Kontrolle	16
8	Anreizsysteme	16
9	Beteiligung von Anspruchsgruppen	17
10	Innovations- und Produktmanagement	17

Nachhaltigkeitsaspekte

	Umweltbelange	
11	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	19
12	Ressourcenmanagement	19
13	Klimarelevante Emissionen	20
	Gesellschaft	
14	Arbeitnehmerrechte	21
15	Chancengerechtigkeit	21
16	Qualifizierung	22
17	Menschenrechte	22
18	Gemeinwesen	23
19	Politische Einflussnahme	23
20	Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	23

Leitlinien

	Nachhaltiges Planen und Bauen	25
--	-------------------------------	----

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Baugenossenschaft Dormagen wurde am 7. Dezember 1926 als Baugenossenschaft Dormagen eG gegründet. Die steuerliche Gemeinnützigkeit fiel mit der Firmierung Baugenossenschaft Dormagen eG im Juni 2014 weg. Trotz der wechselvollen deutschen Geschichte blieben die genossenschaftlichen Werte der Baugenossenschaft Dormagen beständig. Im Zentrum unseres Handelns steht seit jeher das Grundbedürfnis nach sicherem, langfristigem und sozial verträglichem Wohnen. Unser Leitsatz „Gemeinwohl ist unser Fundament – seit 1926“ bringt diese Philosophie auf den Punkt.

Seit fast 100 Jahren verpflichtet sich die Baugenossenschaft Dormagen den genossenschaftlichen Prinzipien – Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – und fördert ihre 2.759 Mitglieder (Stand: 31.12.2024) durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. In unserem Tun setzen wir auf die genossenschaftlichen Grundwerte Solidarität, Mitbestimmung und Demokratie. Alle Entscheidungen basieren auf der Willensbildung unserer Mitglieder.

Das Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung geht von der Vorstellung aus, dass diese nur das gleich-

zeitige und gleichberechtigte Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen erreicht werden kann. Die drei Säulen „Ökologie, Ökonomie und Soziales“ werden als gleichrangig angesehen und stehen in einem ausgewogenen Einklang zueinander. Nur so kann die ökologische, ökonomische und soziale Leistungsfähigkeit einer Gesellschaft sichergestellt und verbessert werden. Ökologische, wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit sind daher integrale Bestandteile unserer Strategie und gelebten Praxis.

In Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit rücken in der heutigen Zeit vielfältige Mieterservice und Dienstleistungen immer stärker in den Fokus. Dazu zählen barrierefreie Wohnungen, altersgerechte Badumbauten, Zugang zu digitalen Medien (Kabelfernsehen, Internet) mit Ausbau der Glasfaserinfrastruktur sowie soziale Dienstleistungen für ältere Menschen. Kooperationen mit dem Diakoniewerk Neuss-Süd e.V. und der Diakonie Neuss-Süd gGmbH, Quartierbüros und Quartiercafés unterstreichen unser Engagement. Informationen erhalten unsere Mitglieder über das Mieterportal und die APP „Meine BGD“, unsere Homepage www.bgd-wohnen.de oder unser Online-Magazin „MEIN ZUHAUSE – MEINE GENOSSENSCHAFT“.

Die Baugenossenschaft Dormagen verfolgt eine langfristige Bewirtschaftung ihrer Immobilien, die auf eine generelle Lebensdauer von 80 Jahren, mindestens von 50 Jahren ausgelegt ist. Ein wesentlicher Teil der Mieteinnahmen fließt in die Modernisierung und Sanierung unserer Gebäude, wobei ein besonderer Fokus auf der energetischen Sanierung liegt. So bleiben Mieten bezahlbar, Immobilienwerte erhalten oder gesteigert und Ressourcen sowie das Klima geschont. Dieser Bericht fasst unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten zusammen und zeigt auf, welchen Beitrag wir für eine lebenswerte Zukunft leisten.

Nachhaltigkeit hat in der Wohnungswirtschaft Tradition, denn der Neu- und Umbau sowie die Bewirtschaftung von Wohnraum können langfristig nur unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte wirtschaftlich erfolgreich sein. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie die Baugenossenschaft Dormagen stellen sich der Verantwortung, kommende Generationen mit einer gleichwertigen Lebensgrundlage auszustatten.

Die deutschen Treibhausgasreduzierungsziele sind im Bundes Klimaschutzgesetz (Stand: August 2024) festgelegt. Die Emissionen sollen deutschlandweit



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

65 Prozent bis 2030 und bis 2040 um mindestens 88 Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden. Bis zum Jahr 2045 hat Deutschland das Ziel Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Langfristiges, stabiles Wirtschaften, die Erhaltung vorhandener Ressourcen und die Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen sind essenziell. Nordrhein-Westfalen (NRW) hat sich ebenfalls das Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu werden. Die Landesregierung NRW strebt einen emissionsfreien Wohnungsbestand an und verpflichtet sich, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 Prozent und bis 2040 um 88 Prozent zu senken. Energetische Standards für Neubauten und Sanierungen sowie Förderprogramme für emissionsarme Mobilität, Energieeffizienz und erneuerbare Energien sind zentrale Maßnahmen.

Auch die Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Dormagen verknüpft soziale, ökonomische und ökologische Ziele. Ein Schwerpunkt ist die nachhaltige Beschaffung, bei der soziale und ökologische Kriterien berücksichtigt werden. Beispielsweise setzt die Stadt auf fair gehandelte Produkte und die Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen.

Auch andere Nachhaltigkeitsthemen gewinnen hier an Bedeutung. Um das Nachhaltigkeitsmanagement der Baugenossenschaft Dormagen transparent und detailliert darzustellen, soll ein Überblick über den Themenbereich Nachhaltigkeit und die bereits umgesetzten oder angestoßenen und in Planung befindlichen Prozesse und Leistungen geschaffen werden. Somit dient dieser Bericht nicht nur der Information, sondern ist vor allem auch ein Steuerungsinstrument, mit dem die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeit überwacht und bei Bedarf nachjustiert werden kann.

Dieser freiwillige Nachhaltigkeitsbericht ist gemäß den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) strukturiert, um möglichst viele Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Der DNK beschreibt Mindestanforderungen für Unternehmen in Bezug auf die Berichterstattung von Nachhaltigkeitsaspekten. Eine Entsprechenserklärung beim Rat für Nachhaltige Entwicklung abzugeben, um den DNK vollumfänglich zu erfüllen, ist derzeit nicht geplant.

Als Baugenossenschaft Dormagen tragen wir Verantwortung für die Auswirkungen unseres Handelns auf die

Umwelt und setzen konkrete Maßnahmen für unsere Mitglieder um. Unser Ziel im Einklang mit den Zielen des Landes NRW und der Bundesrepublik Deutschland: Wir streben an, bis 2045 klimaneutral zu werden. Ein ambitioniertes Vorhaben, das wir mit einem klaren Plan verfolgen.

Unsere unternehmerische Agenda verbindet die Nachhaltigkeit und Stetigkeit eines soliden genossenschaftlichen Wohnungsanbieters mit den dynamischen Potentialen im Mietwohnungssegment und der Projektentwicklung. So werden wir auch in Zukunft ein potenter und etablierter Marktteilnehmer und zuverlässiger Geschäftspartner in unserer Region sein.

Mit freundlichen Grüßen

Christian van Kan

Martin Klemmer

Vorstand, Baugenossenschaft Dormagen eG

Nachhaltigkeits- konzept



„Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein sicheres, gesundes und erfülltes Wohnen zu ermöglichen, während wir gleichzeitig einen positiven Beitrag für die Gesellschaft und die Umwelt leisten.“

Christian van Kan, Vorstand Finanzen



Strategie

1 Strategische Analyse und Maßnahmen

Verankerung der Nachhaltigkeit

Die Baugenossenschaft Dormagen hat es sich gemäß ihrem satzungsgemäßen Auftrag zur Aufgabe gemacht, ihre Mitglieder mit fairen und bezahlbaren Mieten zu versorgen. Dabei agiert sie ausschließlich regional und langfristig orientiert. Nachhaltigkeit ist somit fest in der DNA der Baugenossenschaft Dormagen verankert und wird von der gesamten Belegschaft, der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat sowie dem Vorstand vorangetrieben.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Baugenossenschaft Dormagen als Bestandhalterin wird durch ihre nahezu hundertjährige Geschichte und eine stabile Eigenkapitalquote von rund 27,65 Prozent eindrucksvoll belegt.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die ökologische Nachhaltigkeit drückt sich durch Modernisierungen zur Energieeinsparung und eine ambitionierte Dekarbonisierungsstrategie aus, mit dem Ziel, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen – für die geplanten Gebäude im neuen Stadtquartier Dormagen-Horrem sogar schon mit der geplanten Fertig-

stellung im Jahr 2030. Um diese Herausforderungen zu meistern, hat die Baugenossenschaft ihre Mitarbeitenden qualifiziert um einen optimierten Klimapfad mit konkreten Maßnahmen für den Gebäudebestand zu erarbeiten, bei Modernisierungs- und Neubauprojekten Expertise von spezialisierten Geschäftspartnern (Architekten, Ingenieure und Energieberater) eingeholt, um Bestandsbauten mit einem hohen Energiestandard zu optimieren sowie bei Neubauten bereits die Klimaneutralität und Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Soziale Nachhaltigkeit und Verantwortung als großer Wohnungsanbieter

Die soziale Nachhaltigkeit zeigt sich in der starken regionalen Verwurzelung, den bezahlbaren Mieten und den vielfältigen Angeboten in unserem Geschäftsgebiet im Rhein-Kreis Neuss, wie zum Beispiel in Dormagen-Horrem, wo wir mit 1.206 Wohneinheiten mit rund 86.349,9 m² den größten Wohnungsbestand halten; davon sind 144 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

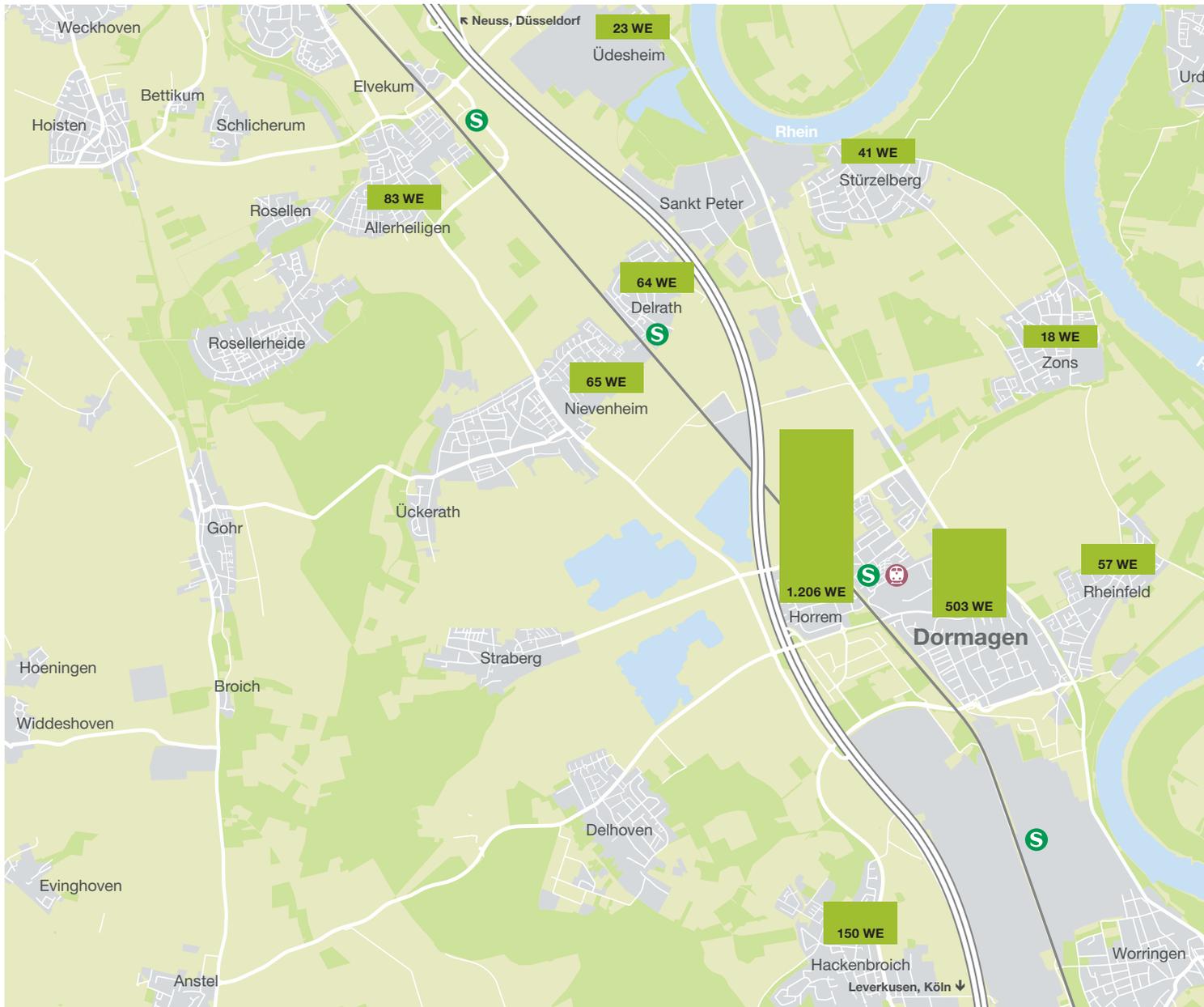
Die Baugenossenschaft Dormagen ist ein wichtiger Wohnungsanbieter im

Rhein-Kreis Neuss. An unserem Hauptsitz in Dormagen-Horrem liegen die meisten unserer 2.210 Wohneinheiten. Zudem verfügen wir über Wohnungen in weiteren Stadtteilen Dormagens und in Neuss. Wir sind eng mit vielen anderen Wohnungsunternehmen und insbesondere Wohnungsgenossenschaften vernetzt. Durch gemeinsame Institutionen tauschen wir uns über aktuelle Entwicklungen aus. Außerdem profitieren wir von gemeinsamen Service-Angeboten.

Bestandsentwicklung

Die Baugenossenschaft Dormagen hält in ihrem Eigentum zum 31.12.2024 einen umfangreichen Immobilienbestand, bestehend aus 2.210 Wohneinheiten, acht gewerblichen Einheiten, 486 Garagen, 602 Tiefgaragenstellplätzen, 583 Außenstellplätzen, 157 Parkhausstellplätzen und 204 Fahrradstellplätzen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug 155.438 m². Darüber hinaus umfasste der Grundbesitz eine Gesamtfläche von 303.732 m², darunter 6.700 m² unbebaute Flächen. Ein signifikanter Anteil des Wohnungsbestands (16,7 %, 368 Wohnungen) war öffentlich gefördert. Zudem besaß die Genossenschaft Miteigentumsanteile an mehreren Immobilien und Grundstücken.





Stadt Dormagen:

Gebäudebestand in Horrem

1.206 Wohneinheiten mit rund 86.349,9 m², 144 öffentl. gefördert:

- 1-Zimmer-Wohnungen 67 WE
- 2-Zimmer-Wohnungen 197 WE
- 3-Zimmer-Wohnungen 863 WE
- 4-Zimmer-Wohnungen 77 WE
- 5-Zimmer-Wohnungen 2 WE

Gebäudebestand in Dormagen-Mitte

503 Wohneinheiten mit rund 34.712,5 m²:

- 1-Zimmer-Wohnungen 65 WE
- 2-Zimmer-Wohnungen 180 WE
- 3-Zimmer-Wohnungen 193 WE
- 4-Zimmer-Wohnungen 52 WE
- 5-Zimmer-Wohnungen 12 WE
- 6-Zimmer-Wohnungen 1 WE

Gebäudebestand in Hackenbroich

150 Wohneinheiten mit rund 9.921,3 m², 45 öffentlich gefördert:

- 1-Zimmer-Wohnungen 9 WE
- 2-Zimmer-Wohnungen 52 WE
- 3-Zimmer-Wohnungen 87 WE
- 4-Zimmer-Wohnungen 2 WE

Gebäudebestand in Nievenheim

65 Wohneinheiten mit rund 4.659,6 m², 49 öffentlich gefördert:

- 1-Zimmer-Wohnungen 7 WE
- 2-Zimmer-Wohnungen 9 WE
- 3-Zimmer-Wohnungen 33 WE
- 4-Zimmer-Wohnungen 16 WE

Gebäudebestand in Delrath

64 Wohneinheiten mit rund 3.822,3 m², 4 öffentlich gefördert:

- 2-Zimmer-Wohnungen 11 WE
- 3-Zimmer-Wohnungen 47 WE
- 4-Zimmer-Wohnungen 6 WE

Gebäudebestand in Rheinfeld

57 Wohneinheiten mit rund 4.615,2 m², 36 öffentlich gefördert:

- 2-Zimmer-Wohnungen 1 WE
- 3-Zimmer-Wohnungen 32 WE
- 4-Zimmer-Wohnungen 24 WE

Gebäudebestand in Zons

18 Wohneinheiten mit rund 1.262,1 m²:

- 2-Zimmer-Wohnungen 3 WE
- 3-Zimmer-Wohnungen 9 WE
- 4-Zimmer-Wohnungen 6 WE



Neubauprojekte

Im neuen Stadtquartier Dormagen-Horrem wurde auf Baufeld 1 ein großangelegtes Neubauprojekt mit 228 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten geplant. Dieses Projekt sieht eine optimale Nutzung der Fläche vor, wobei der Neubau eine Nettosteigerung von 140 Wohneinheiten und 12.589 m² Wohnfläche ermöglicht. Ein besonderer Fokus liegt auf klimafreundlicher Bauweise, wofür das Projekt mit dem Gütesiegel „KlimaQuartier.NRW“ ausgezeichnet wurde. Zusätzliche Bauabschnitte und ein Neubau am Hagedorn 17a mit 14 Wohnungen wurden erfolgreich umgesetzt. Letzteres erreichte trotz steigender Baukosten eine Vollvermietung zu moderaten Mietpreisen.

Modernisierung und Bestandserhaltung

Besonderen Wert legt die Baugenossenschaft Dormagen auf die ständige und nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung ihrer Gebäude. Die energetische Sanierung des Gebäudes Goethestraße 2-6 stand im Fokus der Modernisierungsmaßnahmen. Hier wurden umfangreiche Arbeiten durchgeführt, wie die Installation von Wärmepumpen und Balkonanlagen sowie die Verbesserung der Wärmedämmung. Weitere Instandhaltungsprojekte umfassten Dach- und Landschaftsarbeiten sowie Sanierungen von Heizungs- und Sanitäranlagen. Insgesamt investierte die Baugenossenschaft Dormagen im Jahr 2024 rund 5,5 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestands.

Betriebskosten und Investitionen

Die Betriebskosten stiegen 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 6,7 % auf insgesamt 6,26 Millionen Euro. Hauptgründe waren die erhöhten Energiepreise und die Anpassung von Gebäudeversicherungsprämien. Zudem führte die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B in Dormagen zu zusätzlichen Belastungen. Gleichzeitig wurden wesentliche Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 5,2 Millionen Euro getätigt, die auf Modernisierung, Neubau und Bestandserweiterung abzielten

Barrierearme und barrierefreie Wohnungen

Bei Wohnungsmodernisierungen und Neubauten wird darauf geachtet, die Wohnungen barrierearm, teilweise barrierefrei oder barrierefrei auszustatten bzw. wo möglich umzubauen. Die Baugenossenschaft Dormagen schafft bezahlbaren, hochwertigen und attraktiven Wohnraum und ermöglicht ihren Mietern und Mitgliedern ein Leben ohne Sorge um das „Dach über dem Kopf“.

Besonderes Augenmerk auf die energetischen Standards im Neubau

Von vornherein eingeplant und daher kostengünstiger zu realisieren als bei der Sanierung ist beim Neubau der energetische Standard der Wohnhäuser von der Wärmedämmung an Dach, Fassade und Keller über die Heizanlagen zwecks Senkung des Energieverbrauches und der Einsparung von CO₂. Je nach Standort kann auf diese Weise eine alternative Energiegewinnung durch Solar/Photovoltaik, Geothermie, Abwärme oder Biomasse zum Tragen kommen und den Anteil der Nutzung fossiler Brennstoffe im Quartier absenken. Somit trägt die Baugenossenschaft Dormagen von Beginn an den heutigen Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung.

Wohnbegleitende Angebote und Mieterservices

Neben der Einsparung von Energie und Emissionen ist die Stärkung der genossenschaftlichen Gemeinschaft ein weiterer wichtiger Aspekt. Zu diesem Zweck werden wohnbegleitende Dienstleistungen, Kooperationen mit Sozialträgern, Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Nachbarschaftsaktivitäten organisiert und gefördert.

Gebäudebestand in Stürzelberg

41 Wohneinheiten mit rund 2.282,6 m²,
41 öffentlich gefördert:

■ 2-Zimmer-Wohnungen 41 WE

Stadt Neuss:

Gebäudebestand in NE-Allerheiligen

83 Wohneinheiten mit rund 6.348,0 m²,
49 öffentlich gefördert:

■ 2-Zimmer-Wohnungen 19 WE

■ 3-Zimmer-Wohnungen 47 WE

■ 4-Zimmer-Wohnungen 17 WE

Gebäudebestand in NE-Üdesheim

23 Wohneinheiten mit rund 1.678,4 m²:

■ 2-Zimmer-Wohnungen 14 WE

■ 3-Zimmer-Wohnungen 9 WE

2 Wesentlichkeit

Der Zweck der Baugenossenschaft Dormagen gemäß Satzung ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Baugenossenschaft Dormagen setzt dies durch den Erhalt und Ausbau des Bestandes, dauerhaft bezahlbare Warmmieten und die Zufriedenheit der Mieter um. Eine ausgewogene Mietpolitik und eine bezahlbare, energieeffiziente Modernisierungspolitik sind hierbei prägende Elemente.

Umwelt- und Klimawirkungen

Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, werden regelmäßig analysiert und zeitnah an den Aufsichtsrat berichtet.

In einer Umfrage, die im Jahr 2019 durch den externen, unabhängigen Partner durchgeführt wurde, wurde die Mieterzufriedenheit abgefragt. Im Fokus standen die Fragen: Welche Bedürfnisse haben unsere Mieter? Sind Sie zufrieden in Ihrer Wohnung, Nachbarschaft und mit der Baugenossenschaft Dormagen? Was können wir besser machen?

Befragt wurden alle Mieter, die zu diesem Zeitpunkt seit mehr als drei Monaten bei uns wohnten. Insgesamt wurden 2.006 Fragebögen verschickt. 50 Prozent der befragten Personen haben an der Umfrage teilgenommen. Die Ergebnisse der Umfrage: Rund 93 Prozent unserer Mieter würden unsere Genossenschaft weiterempfehlen. Das bestätigt uns in unserem Handeln und motiviert uns, weiter vollen Einsatz zu bringen. Eine Folgebefragung ist in diesem Geschäftsjahr geplant.

Die Arbeitsprozesse in der Geschäftsstelle werden dokumentiert, modernisiert und zunehmend digitalisiert. Diese Prozesse werden auch weiterhin fortgeführt. Die Umweltauswirkungen des Unternehmens sind am größten in Bezug auf die Klimawirkung der Gebäudebeheizung und Warmwasseraufbereitung.



Das Neubau-Objekt Am Hagedorn 17a in Dormagen-Horrem

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen des Klimapfades sollen zunehmend mehr regenerative Energien zum Einsatz kommen. Bei Modernisierung und Neubau wird auf einen sparsamen und schadstofffreien Einsatz von Rohstoffen geachtet. Die meisten Gebäude entsprechen dem Sanierungsstand der Energieeinsparverordnung (EnEV) und müssen nun gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) weiter modernisiert werden. Der Gebäudebestand muss in den kommenden Jahren durch optimierte und an die Situation jedes Einzelgebäudes angepasste Lösungen für energetische Sanierungen und Dekarbonisierungen modernisiert werden.

Baugenossenschaft Dormagen investiert regelmäßig Millionenbeträge in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Baugenossenschaft Dormagen führt jedes Jahr notwendige Instandhaltungs- und Sondermaßnahmen an ihren Bestandsimmobilien aus. Dazu zählen beispielhaft: Dachdeckerarbeiten an Flachdächern und Fensteraustausch, Landschaftsbauarbeiten, Arbeiten an der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Lüftung), sowie Tischler- und Metallbauarbeiten. Um

die Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes zu sichern, werden Jahr für Jahr beträchtliche Summen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung in die Bestandsimmobilien investiert. Im Geschäftsjahr 2023 waren dies insgesamt knapp 7,4 Mio. EUR, in 2024 rund 6,5 Mio. EUR. Für die reine Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Wohngebäude wendete die Baugenossenschaft Dormagen im gleichen Jahr insgesamt über 3,7 Mio. EUR und im Jahr 2024 ca. 3,5 Mio. EUR auf. Darin enthalten waren u.a. Aufwendungen für die Herrichtung von Wohnungen zwecks Anschlussvermietung von gut 1 Mio. EUR.

Energetische Sanierungen

Die Baugenossenschaft Dormagen engagiert sich seit Jahren kontinuierlich für energetische Sanierung und nachhaltige Quartiersentwicklung. Nachfolgend sind die wichtigsten Projekte chronologisch aufgeführt:

2012: Energetische Sanierung am Weißdornweg mit Solarthermie
Die Baugenossenschaft modernisierte 54 Altbauwohnungen am Weißdornweg durch die Installation eines solarthermisch unterstützten Nahwärmenetzes.



Modernisierungen 2014–2024

Jahr	Lage [alle in Dormagen]	Whg.	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

Ein 24.000-Liter-Solarwärmespeicher, gespeist von 242 m² Vakuum-Röhrenkollektoren, versorgt die Wohnungen mit umweltfreundlicher Wärme. Die Investition von rund 5,2 Mio. € führte zu einer jährlichen CO₂-Einsparung von etwa 80 Tonnen und senkt die Nebenkosten um ca. 27.700 €.

2014: Einführung des „2-in-1“-Lüftungssystems In mehreren sanierten Wohnungen wurde das Helios RenoPipe „2-in-1“-Lüftungssystem installiert. Dieses System kombiniert Verkleidung und Luftleitung, ermöglicht eine schnelle Installation und verbessert die Energieeffizienz sowie den Wohnkomfort durch Wärmerückgewinnung.

2014 bis heute: Energetische Großmodernisierung des Gebäudebestands

Seit 2014 entwickelt die Baugenossenschaft Dormagen kontinuierlich und nachhaltig sein Gebäudeportfolio. Neben den üblichen Sanierungsinhalten wie Vorsatzbalkone, neue Bäder, neue Elektroinstallation, neue Dacheindeckung neue Mietergärten im Erdgeschoss steht die energetische Sanierung im Vordergrund.

- Dämmung der Fassade, Kellerdecke, oberste Geschossdecke
- Einbau neuer Fenster
- Dezentraler Einbau kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Erneuerung der Heizungstechnik, seit 2014 erstmals mit Nutzung regenerativer Energien
- Umstellung der Beleuchtung von Allgemeinräumen mit LED-Technik

Das Wohnungsportfolio zukunftsicher gestalten

Wenige Gebäude im Bestandsportfolio, die sich voraussichtlich wirtschaftlich nicht mehr sanieren lassen, werden mögliche Szenarien betrachtet, um langfristig den Ertrag der Genossenschaft nicht zu gefährden. Diesem Leitgedanken kommen wir mit unserem neuen „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ nach. In diesem Stadtteil, wo wir unseren größten Bestand haben, entstehen im Rahmen der Bautätigkeit bis 2030 268 neue Wohneinheiten zum Wohlfühlen. Für uns von der Baugenossenschaft Dormagen handelt es sich um ein Leuchtturmprojekt. Denn dank der innovativen Bauweise, dem zukunftsorientierten Mobilitätskonzept und der zahlreichen Begegnungsräume wird weiterhin das Ziel verfolgt,

den Stadtteil Horrem zum schönsten in ganz Dormagen zu entwickeln.

Weitere Neubautätigkeiten werden aufgrund der aktuellen Kosten- und Zinssteigerungen sowie der schleppenden Fördermittelvergabe nur sehr sporadisch auf eigenen Grundstücken durchgeführt. Die gegenwärtig hohen Bau- und Zinskosten würden zu sehr hohen Mieten führen, die dem Auftrag der Baugenossenschaft Dormagen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, widersprechen. Wenn das Bauen wieder bezahlbar wird, sollen Neubauten so geplant werden, dass ein möglichst geringer CO₂-Fußabdruck durch die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe entsteht, beispielsweise durch modulare und standardisierte Bauweise.

Unsere Neubauten werden einen hohen Energieeffizienzstandard besitzen und mit Fernwärme oder Wärmepumpen beheizt werden. Solarpotenziale werden geprüft und im Rahmen der Möglichkeiten realisiert. Planungen finden grundsätzlich im Austausch mit der jeweiligen Kommune sowie dem kommunalen Energieversorger statt, um stadtplanerische Vorgaben berücksichtigen zu können.

Seit 2014 bis heute: **Portfolioerweiterung durch Neubau**

Im Rahmen unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie spielt der gezielte Neubau eine zentrale Rolle bei der zukunftsorientierten Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Unser Ziel ist es, ein Wohnumfeld zu schaffen, das den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen, energieeffiziente Bauweise und soziale Verantwortung in besonderer Weise gerecht wird.

Durch die strategische Portfolioerweiterung über Neubauprojekte stellen wir sicher, dass wir unser Angebot an Wohnraum qualitativ und quantitativ erweitern – und dabei gleichzeitig die Anforderungen an Klimaschutz und Ressourcenschonung erfüllen. Unsere Neubauten werden nach neuesten energetischen Standards errichtet. Bereits in der Planungsphase legen wir Wert auf eine kompakte Bauweise, eine optimierte Gebäudehülle und den Einsatz innovativer Technik wie Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen oder intelligent gesteuerte Lüftungssysteme. Mit diesen Maßnahmen leisten wir einen aktiven Beitrag zur Energieeinsparung und senken dauerhaft den CO₂-Ausstoß unserer Gebäude. Das kommt nicht nur dem Klima zugute, sondern auch unseren Mieterinnen und Mietern, die von dauerhaft niedrigen Betriebskosten profitieren. Zeitgemäßes Wohnen bedeutet für uns mehr als energieeffizientes Bauen. Unsere Neubauten berücksichtigen die sich wandelnden Wohnbedürfnisse in allen Lebensphasen – von barrierearmen Grundrissen über flexible Wohnungsschnitte bis hin zu modernen digitalen Infrastrukturen. Ergänzend schaffen wir wohnortnahe Begegnungsräume und fördern soziale Durchmischung. So verbindet unsere Neubautätigkeit ökologische, ökonomische und soziale Aspekte auf nachhaltige Weise – und bildet damit ein starkes Fundament für die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft.

2014/2015: **Neubau Campus Weilerstraße 5-9 mit Verwaltungsgebäude Weilerstraße 11**

Hybride Heizungsanlage mit Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Grundwasser) und Gas-Brennwerttechnik

Neubauprojekte 2014–2024

Jahr	Lage [alle in Dormagen]	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

2018: **Entwicklung des integrierten energetischen Quartierskonzepts für Horrem**

In Zusammenarbeit mit der Stadt Dormagen und dem lokalen Energieversorger evd (energieversorgung dormagen gmbh) entwickelte die Baugenossenschaft ein integriertes energetisches Quartierskonzept für den Stadtteil Horrem. Das Konzept quantifizierte Einsparpotenziale von End- und Primärenergie sowie Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich.

2019: **Eröffnung des Sanierungsbüros in Horrem**

Am 11. Juli 2019 wurde in der Sparkassen-Filiale Horrem ein Sanierungsbüro eröffnet. Dieses bietet Beratung zur energetischen Gebäudemodernisierung, zu Fördermöglichkeiten und Kosteneinsparungen und ist Teil des Sanierungsmanagements zur Umsetzung des Quartierskonzepts.

2019: **Quartiersstrom durch Mieterstrom-Modell mit evd**

Im Jahr 2019 hat die Baugenossenschaft Dormagen mit dem lokalen Energieversorger evd einen Vertrag zur Errichtung und Betrieb eines Mieterstrommodells unter Einsatz von Solaranlagen sowie der Wärmeversorgung unter Einsatz von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) für 54 Wohnungen in der Heinrich-Meising-Straße 9-19 geschlossen.

2019: **Neubau Schulstraße 49, 41541 Dormagen-Stürzelberg**

Einbau erste Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Grundwasser)

2020/2021: **Fertigstellung des ersten Bauabschnitts an der Friedrich-Ebert-Straße/Helbüchelstraße**

Im Frühjahr 2020 wurden 31 Komfortwohnungen und 6 Stadthäuser im Projekt „Höfe am alten Wochenmarkt“ fertiggestellt. Insgesamt entstanden 84 energieeffiziente Wohneinheiten, die barrierearmen Wohnraum in zentraler Lage bieten, sowie 3 Gewerbeeinheiten (Diakonie).

2022: **Richtfest für die Quartiersgarage im Neuen Quartier Horrem**

Nach sechs Monaten Bauzeit wurde das Richtfest für die erste von vier mehrgeschossigen Quartiersgarage gefeiert. Diese bietet Platz für über 155 Pkw und 204 Fahrräder sowie integrierte Angebote für E-Mobilität (30 Ladesäulen) und Carsharing.

2023: **Auszeichnung des Stadtquartiers Dormagen-Horrem mit dem Gütesiegel „KlimaQuartier.NRW“**

Das neue Stadtquartier erhielt das Gütesiegel für seine hohen energetischen Standards. In drei Bauabschnitten entstehen 268 Wohneinheiten mit Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen mit 350 kWp und dezentralen Durchlauferhitzern.

2023: **Fernüberwachung der Heizungsanlagen mit „PAUL“**

Die Baugenossenschaft Dormagen hat

Ende 2022 einen Vertrag mit der Firma PAUL Tech AG abgeschlossen mit dem Ziel, durch KI-unterstützte Fernüberwachung und Steuerung unserer Heizungs-systeme eine permanente Optimierung der Energieverbräuche zu erreichen. Hierbei erfassen Sensoren in Echtzeit relevante Daten wie Nutzerverhalten, Außentemperatur und technische Ausstattung, um das Heizsystem bedarfsgerecht zu steuern. Diese Technologie führt zu einer Energieeinsparung von mindestens 15 % und verbessert die Energieeffizienzklasse des Gebäudes. Die Implementierung der Ventile und Sensorik wurde in unserem Gebäudebestand Ende 2023 abgeschlossen.

2023: **Umstellung auf vollelektrische Firmenfahrzeuge**

Seit 2023 stellt die 100%ige Tochter des Unternehmens, die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, ihre Fahrzeugflotte auf vollelektrische Fahrzeuge um. Hierzu wurde eine eigene Ladeinfrastruktur mit 7 Doppelladesäulen auf dem Parkplatz der Hauptverwaltung installiert.

2023: **Errichtung einer PV-Anlage (30 MWh)**

Auf dem Flachdach des Verwaltungsgebäudes der Baugenossenschaft Dormagen wurde eine PV-Anlage mit einer maximalen Leistung von 30 MWh errichtet, neben der Versorgung einer Ladestation unserer vollelektrischen Firmenfahrzeuge wird im Eigenverbrauch die Grundlast unseres Verwaltungsgebäudes zu 20% abgedeckt. Hierdurch wird eine CO₂-Reduzierung von rund 13 Tonnen pro Jahr erreicht.

Risiken und Chancen

Das größte Risiko der Baugenossenschaft Dormagen ist derzeit die ambitionierte und gesetzlich vorgeschriebene Zielsetzung in Bezug auf die Dekarbonisierung der Gebäude und die notwendigen Klimaschutzmaßnahmen. In der demografischen Entwicklung liegen sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Das Nachhaltigkeitsmanagement wird als Möglichkeit gesehen, die Qualität und Werthaltigkeit der Gebäude und ihrer Bewirtschaftung zu verbessern.



3 Nachhaltigkeitsziele

Im Großen wie im Kleinen – die Baugenossenschaft Dormagen (BGD) verfolgt in Sachen Nachhaltigkeit konkrete Ziele, ökologisch, ökonomisch und sozial. Als bedeutendes genossenschaftliches Wohnungsbaunternehmen im Rhein-Kreis Neuss ist die Baugenossenschaft Dormagen den Zielen von Nachhaltigkeit und Umweltschutz in besonderer Weise verpflichtet. Uns geht es dabei nicht nur um den Schutz des Klimas, sondern auch um den sparsamen Verbrauch von Ressourcen. In unserem Geschäftsfeld messen wir daran alle Planungen und Aktivitäten vom Neubau klimagerechter Wohnungen bis hin zur energetischen Modernisierung. Beim Thema Nachhaltigkeit betrachten wir nicht nur das Bauen, sondern auch unsere wichtigen genossenschaftlichen und gesellschaftspolitischen Ziele in Gestalt einer sozialen Nachhaltigkeit. Sie besteht darin, den Mietern langfristigen, sicheren und kostengünstigen Wohnraum in hoher Lebensqualität zur Verfügung zu stellen. Neben dem Prinzip kostengünstiger Mieten sind hier auch generationengerechte architektonische Konzepte gefragt.

Vielfältige Ansatzpunkte zur Reduzierung des Treibhausgases CO₂

Ein wesentliches Nachhaltigkeitsziel der Baugenossenschaft Dormagen liegt in der Verringerung von CO₂-Emissionen und einer hohen Lebensqualität im gesamten Wohnquartier. Einer der Ansatzpunkte ist eine deutliche Reduzierung des Autoverkehrs durch autofreie Zonen und innovative Mobilitätskonzepte. Sie beinhalten die Verlagerung des ruhenden Verkehrs von den Wohnstraßen in

moderne Sammelgaragen wie den Mobil-HUBs sowie eine Förderung der E-Mobilität. Zugleich erfolgt eine Verbesserung der Verkehrswege für Fahrräder und Fußgänger. Das Haupt-Augenmerk gilt vor allem den Wohngebäuden. Hier sorgt die BGD in allen Bereichen der Immobilie für energiesparende Bauweisen und Techniken. Sie reichen über die Wärmedämmung für Dach, Fassade und Kellerdecke bis hin zu modernen Heiz- und Stromversorgungssystemen auf Basis erneuerbarer Energien. Bei der Wahl der Baumaterialien sind Ressourcenschonung und Recyclingfähigkeit im Interesse der Kreislaufwirtschaft ein weiteres Kriterium für nachhaltiges Bauen.

Umfassendes Grünraumkonzept bietet hohe Wohn- und Lebensqualität

Vom Gedanken der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes geprägt ist auch das Grünraumkonzept im neuen Stadtquartier Dormagen-Horrem. Es ist gekennzeichnet durch grüne Zonen zwischen den Wohngebäuden, grüne Fassaden, Methoden zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück sowie eine Biodiversität von Flora und Fauna. Das Konzept bietet den Bewohnern angenehme klimatische Bedingungen an heißen Tagen und damit eine besondere Wohn- und Lebensqualität in einem städtischen Umfeld. Dafür erhielt die BGD das begehrte landesweite Gütesiegel KlimaQuartier.NRW.

4 Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Baugenossenschaft Dormagen ist an ihrem Standort regional verwurzelt und greift bei Modernisierungen stets auf einen festen Kreis langjährig etablierter, ortsansässiger Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zurück. Diese Betriebe sind überwiegend Ausbildungsbetriebe mit festangestellten Mitarbeitern, die die beauftragten Arbeiten selbst durchführen und nicht an Subunternehmer weitergeben. Konflikte mit Handwerkern und Dienstleistern werden üblicherweise im persönlichen Gespräch einvernehmlich gelöst. Die Handwerksbetriebe verhalten sich gesetzeskonform, und der Baugenossenschaft Dormagen sind keine Verletzungen von Menschenrechten in den Lieferketten bekannt. Dennoch werden Beschaffungsthemen aktuell geprüft, insbesondere die Frage, ob für ausgewählte Materialien, die bei Modernisierungen verwendet werden, auch ökosoziale Standards vorgeschrieben werden sollten. Die Beschaffung von Materialien und Dienstleistungen soll auf ein nachhaltiges Beschaffungsmanagement umgestellt werden. Hierfür werden Kriterien erarbeitet, nach denen die Beschaffung unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte erfolgen soll.

Freie Stromanbieterwahl für Mieter

Mieter haben in Deutschland das Recht, ihren Stromanbieter frei zu wählen. Dies ist durch das Energiewirtschaftsgesetz geregelt und soll sicherstellen, dass Verbraucher von günstigen Tarifen und einem wettbewerbsorientierten Markt profitieren können. Vermieter dürfen keine exklusiven Stromlieferverträge für ihre

Mieter abschließen, es sei denn, es handelt sich um eine Versorgung im Rahmen eines Mieterstrommodells. Mieter sollten jedoch darauf achten, sich rechtzeitig um den Wechsel zu kümmern und mögliche Kündigungsfristen beim aktuellen Anbieter zu beachten.

Der Hauptenergieversorger für Endverbraucher in Dormagen ist die evd energieversorgung dormagen gmbh. Die evd liefert Strom, Erdgas, Wasser und Wärme für Dormagen und die Region und legt Wert auf Qualität und Top-Service. Weitere Informationen zu Tarifen, Angeboten und Servicezeiten des örtlichen Versorgungsunternehmens finden Sie auf der offiziellen Website der evd.

Die Baugenossenschaft Dormagen setzt auf nachhaltige Energieversorgung für ihre Mitglieder. In Zusammenarbeit mit der evd energieversorgung dormagen gmbh bietet sie aktuell in den Gebäudekomplexen Heinrich-Meising-Straße 3, 5, 7, Heinrich-Meising-Straße 9, 11, 13 sowie Heinrich-Meising-Straße 15, 17, 19 in Dormagen ein Mieterstrommodell an, bei dem Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohngebäude installiert sind. Diese unterliegen der Option zum Mieterstromtarif in Kooperation mit der evd.

Der erzeugte Solarstrom wird direkt an die Mieter geliefert, was zu günstigeren Strompreisen und einer Reduzierung der CO₂-Emissionen führt. Dieses Konzept ermöglicht es den Mietern, von lokal produziertem, umweltfreundlichem Strom zu profitieren, ohne eigene Investitionen tätigen zu müssen.

Etwa 60 Prozent des vor Ort erzeugten Stroms werden direkt im Haus verbraucht, während der restliche Bedarf durch die evd aus dem öffentlichen Netz gedeckt wird. Dieses Modell reduziert die Abhängigkeit von steigenden Strompreisen und leistet einen Beitrag zur Energiewende vor Ort.

Des Weiteren werden nach und nach die überwiegen im Bestand eingesetzten Gaskessel bzw. Gas-Brennwertheizungen durch andere Heizungsarten, voraussichtlich Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt und bei Dachsanierungen nach Möglichkeit auch Photovoltaik-Paneele oder Solarthermie-Anlagen installiert.

Modernste Energietechnik in Neubauten

Die Notwendigkeit der Energiewende hat die Baugenossenschaft Dormagen schon seit langer Zeit erkannt und daher in Neubauten bereits gezielt modernste Energietechnik verbaut. Auch bei den umfangreichen Großmodernisierungen innerhalb des Bestandes der Baugenossenschaft Dormagen steht die energetische Sanierung stets im Fokus. So sind in der Planung zum neuen Stadtquartier Dormagen-Horrem erneuerbare Energien ins Zentrum gerückt. Neue Formen und Wege der Energieversorgung und Mobilität bestimmen dort vorrangig die Bauweise und die gesamte Anlage des Quartiers.

Prozessmanagement

5 Verantwortung

Die Gesamtverantwortung des Nachhaltigkeitsmanagements für die BGD, bestehend aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit, liegt beim Vorstand.

Angesichts der aktuellen Herausforderungen wie abrupte Stopps in der Förderpolitik, militärische Konflikte im Ausland, massive Energiepreis-, Baukosten- und Zinssteigerungen, Material- und Lieferengpässe sowie zunehmender Fachkräftemangel im Handwerk und bei Fachplanern, ist eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände besonders wichtig.

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend und regelmäßig mit der Lage und der Strategie der Baugenossenschaft Dormagen befasst. In mehreren Sitzungen hat er seine Aufgaben gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstands überzeugt.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates bildeten die Erörterung und Überwachung des Investitionsprogrammes und des Wirtschaftsplans. Der Aufsichtsrat war in alle wichtigen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Baugenossenschaft Dormagen Dormagen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Die Umsetzung der gemeinsam festgelegten Ziele obliegt den jeweiligen Mitarbeitern im operativen Tagesgeschäft. Insgesamt engagieren sich 27 Mitarbeiter der Tochtergesellschaft in unterschiedlichen Bereichen des Unternehmens für die Anliegen der Mieter und Mitglieder der Baugenossenschaft Dormagen. Neben der zweiköpfigen Geschäftsführung beziehungsweise dem Vorstand in Personalunion von Martin Klemmer und Christian van Kan sowie Prokurist Michael Ketting, unterstützt von Olivia Peske, sind dies vier Abteilungen: Drei Mitarbeiter sind in der Abteilung Allgemeine Verwaltung tätig.

Ein sechsköpfiges Team deckt den Aufgabenbereich der Wohnungsverwaltung ab. Sechs Mitarbeiter umfasst die Technische Abteilung, und im Rechnungswesen sind fünf Mitarbeiter beschäftigt. Zudem bietet das Unternehmen zwei jungen Nachwuchskräften einen Ausbildungsplatz. Unser Team kümmert sich dabei um die Bewirtschaftung von Liegenschaften (Vermietung, Wohnungsverwaltung, Betrieb), die Instandhaltung von Liegenschaften (Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung) sowie um Investitionen in Liegenschaften (Entwicklung, Planung, Rückbau, Neubau).

Die Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele und -projekte erfolgt über den Geschäftsbericht, die Unternehmenswebseite der BGD, der Projektwebseite „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ und anlassbezogen über die App „Meine BGD“ sowie über das Online-Magazin „MEIN ZUHAUSE – MEINE GENOSSENSCHAFT“ und soziale Medien. Eine regelmäßige Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde mit diesem Bericht eingeführt. Die Genossenschaftsmitglieder sind sowohl Miteigentümer als auch Nutzer ihrer jeweiligen Wohnung und haben satzungsgemäß besondere Rechte. Diese Doppelfunktion bietet Chancen zur Innovation, beispielsweise durch kleine Quartiersprojekte, Kooperationen oder das gemeinschaftliche Anlegen von Mietergärten und die Durchführung von Mieterveranstaltungen aller Art.

6 Regeln und Prozesse

Die Baugenossenschaft Dormagen beschäftigt 25 Voll- und Teilzeitbeschäftigte sowie 2 Auszubildende im Jahr 2024. Das Nachhaltigkeitsmanagement ist entsprechend der Betriebsgröße informell verankert. Indikatoren und Prozessdokumentationen sind in Planung, ebenso wie die Integration von Nachhaltigkeitsstandards in Betriebsvereinbarungen und Dienstvereinbarungen. Ein Leitbild, das die Kernaufgaben der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit verankert, ist ebenfalls in Planung.

Kennzahlen werden jährlich im Geschäftsbericht unserer Baugenossenschaft veröffentlicht, und ein festes Berichtswesen wird mithilfe des Assetcontroller-Tools integriert. Der Assetcontroller ist eine Software-Plattform, die Finanz- und Bestandsdaten aus unserem ERP-System von Aareon und anderen Anbietern via Datahub oder als Direkt-Schnittstelle integriert und als Technologieplattform über starke Integrationsfunktionen für alle Arten von Daten verfügt. Ebenso energetische und statistische Daten. Vereint auf einer Plattform stehen alle Daten für die Folgeprozesse zur Verfügung. IST-Daten lassen sich stufenlos in Planungsprozesse überführen. Als Monats-Forecast oder mehrjährige Strategieplanung. Die Fachlogiken von ESG-Controlling, Bauteilmanagement, Mieten-, Betriebskosten-, Investitions-, Bilanz-, GuV- und Finanzplanung stehen als Plug & Play unmittelbar zur Verfügung und können leicht angepasst oder erweitert werden.



7 Kontrolle

Die Baugenossenschaft Dormagen verfolgt das Ziel einer regelmäßigen Kontrolle unterschiedlichster Faktoren und Abläufe. Dies umfasst unter anderem die Analyse von Jahresabschluss- und Bilanzkennzahlen, wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen (Leerstandsquoten, Fluktuation), Rendite- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Investitionssummen und Kosten energetischer Modernisierungsmaßnahmen, Baukosten- und Instandhaltungskostencontrolling.

Auch Kennzahlen aus den Bereichen Eigenkapital- und Gesamtkapitalrendite sowie die grundsätzliche Rentabilitätskontrolle werden berücksichtigt. Ein ausagefähiges Liquiditätsmanagement ist aufgebaut. Im Rahmen der strategischen und energetischen Bestandsentwicklung werden Mehrjahresplanungen erstellt,

deren Maßnahmen regelmäßig überwacht und kontrolliert werden. Energetische Daten aus den Energieausweisen werden ausgewertet und Daten zum tatsächlichen CO₂-Ausstoß jährlich erfasst. Dies dient der Zielerreichungskontrolle und der kontinuierlichen Anpassung des Klimapfades.

Die Baugenossenschaft Dormagen ermittelt regelmäßig branchenspezifische Kennzahlen, basierend auf den Empfehlungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Dazu gehören Bestandsinvestitionen, Nettokaltmieten im Vergleich zu ortsüblichen Durchschnittsmieten, Heizungsarten der Wohneinheiten, Dauer der Betriebszugehörigkeit, Personalfluktuationsrate, Ausgaben für soziale Projekte/Spenden, Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen und die Fluktuationsrate.

8 Anreizsysteme

Die Baugenossenschaft Dormagen verfügt über keine monetären oder nichtmonetären Anreizsysteme für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Diese werden vom gesamten Team vorangetrieben. Der Vorstand ist offen für Mitarbeitervorschläge und Ideen von unseren Mietern und Mitgliedern.

Ein Anreizsystem für die Mitarbeiter entfällt, da die Baugenossenschaft Dormagen bzw. ihre Tochtergesellschaft, der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, zur Vergütung am Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Wohnungswirtschaft orientiert. Die Vergütung erfolgt gemäß den bestehenden Vereinbarungen und beinhaltet darüber hinaus eine arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersvorsorge sowie eine Krankenzusatzversicherung. Mitarbeitergespräche dienen der Verbesserung der Zusammenarbeit und Personalentwicklung, ohne monetäre Verflechtungen.

9 Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die Baugenossenschaft Dormagen setzt sich mit ihren relevanten Anspruchsgruppen (Stakeholder) auseinander. Zu den zentralen Gruppen gehören:

- Mitglieder und Mieter
- Vertreterversammlung
- Aufsichtsrat
- Banken, Finanzierungspartner
- Verbände (Wirtschaftsverbände, Stadtteilinitiativen)
- Landes- und Bundesverbände der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- Kirche, Diakonie und soziale Träger
- Lokale ehrenamtliche Einrichtungen
- Lieferanten, Dienstleister und Geschäftspartner
- Anwohner und Nachbarschaft
- Öffentlichkeit/Medien

Die interne und externe Kommunikation erfolgt über regelmäßige Besprechungen, die Internetseite der Baugenossenschaft Dormagen www.bgd-wohnen.de und www.neues-quartier-horrem.de, das Mitglieder-Onlinemagazin, Mieterfeste, Feiern, Veranstaltungen zu Jubiläen der Wohnanlagen, das Quartiercafé und Seniorentreffen. Das Mieterportal „Meine BGD“ fördert den digitalen Austausch und ermöglicht den Zugriff auf Vertragsunterlagen sowie Schadensmeldungen.

10 Innovationsmanagement

Die Baugenossenschaft Dormagen strebt eine kontinuierliche Verbesserung im Produktmanagement an. Ein innovationsfreundliches Vorstandsteam und Offenheit gegenüber Verbesserungsvorschlägen von Mitarbeitern, Mietern und externen Experten sind zentrale Elemente.

Der Austausch mit anderen Baugenossenschaften und die Teilnahme an Veranstaltungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW RW) tragen zur Innovationsfähigkeit bei.

Vielseitiges Netzwerk unterstützt die Arbeit der BGD

Die Baugenossenschaft Dormagen und ihre Mitarbeiter engagieren sich in Verbänden und Organisationen, die ähnliche Ziele der Wohnungsversorgung und Quartiersentwicklung verfolgen. Mitgliedschaften bestehen in folgenden Verbänden und Gremien:

- 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.
- 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.

Im Neubau setzt die Baugenossenschaft Dormagen ökologische Akzente, wie den Modulbau. Neue Techniken, Standards im Bau und der Ausstattung werden laufend evaluiert und in der Planung von Neubauten integriert. Materialien oder Prozesse werden erst eingeführt, wenn sie sich in der Praxis bewährt haben.

Die Erstellung eines Klimapfades prüft alternative Energieträger. Energetische Sanierungen und moderne Heizungs-technik, wie Luft-Wasser-Wärmepumpen, stehen im Mittelpunkt.

Die Digitalisierung wird stetig ausgebaut, wobei Sicherheitsaspekte gewahrt und das Ziel eines papierarmen Büros verfolgt werden.

Der Generationenwechsel in der Mieterschaft erhöht die Nachfrage nach digitalen Angeboten. Dazu gehören unter anderem die Optimierung und Automatisierung von Geschäftsprozessen und Arbeitsabläufen: digitale Auftragsvergabe und digitale Rechnungsverarbeitung (eRechnung), digitales Archivsystem, digitaler Dokumentenversand (CRM-Portal), Buchungsautomatisierung (BK01-Verfahren der Aareal Bank) oder die Ausstattung der Bestände mit funkbasierter Verbrauchserfassung und Bereitstellung der monatlichen Verbrauchsdaten nach der EU Energieeffizienzrichtlinie (EED) (bereits ca. 95 % der Wohnungen ausgestattet, gesetzliche Verpflichtung bis 2027). Zweck: Mieterinnen und Mieter sollen durch Verbrauchstransparenz angeregt werden, bewusster mit Ressourcen wie Heizenergie als auch Wasser umzugehen. Regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter sichern die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit der Baugenossenschaft Dormagen.

Nachhaltigkeits- aspekte



„Ökonomischer
Weitblick, soziale
Verantwortung
und ökologisches
Handeln – diese
Aspekte in Einklang
zu bringen, ist die
größte Herausfor-
derung, die wir als
Baugenossenschaft
Dormagen bewäl-
tigen müssen.“

Martin Klemmer, Vorstand Technik



Umweltbelange

11 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Die größten Umweltbelastungen der Baugenossenschaft Dormagen entstehen durch die Beheizung der Wohngebäude und die Warmwasseraufbereitung. Neubauten sind selten, da nur etwa 29 % der Wohnfläche in den letzten 10 Jahren neu entstanden sind. Stattdessen setzt die Baugenossenschaft Dormagen auf den Ausbau bestehender Wohneinheiten und Dachgeschossflächen, um hochwertigen bzw. neuen Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzlichen Boden zu versiegeln. Diese nachhaltige Methode erhöht den Flächennutzungsgrad und spart Ressourcen.

In ihrem Immobilienbestand stellt die Baugenossenschaft Dormagen sowohl frei finanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnraum bereit. Im Jahr 2024 lag der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen bei rund 18,7 Prozent (368 Wohnungen). Damit kam die Baugenossenschaft Dormagen ihrem Auftrag nach, preisgünstige Mieten für einkommensschwächere Bewohner anzubieten. Am 31.12.2024 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft Dormagen: 2.210 Wohneinheiten, überwiegend im Stadtteil Horrem, acht gewerbliche Einheiten, 486 Garagen, 602 Tiefgaragenstellplätze, 583 Außenstellplätze und 204 Fahrradstellplätze. Die bewirtschafteten Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 155.662 m² und setzten sich zusammen aus: 152.644 m² Wohnfläche der 2.210 Wohnungen und 2.935 m² Nutzfläche von 12 Gewerbeeinheiten (hiervon vier Einheiten gepachtet, im Eigentum der Tochtergesellschaft).

Der Großteil des Gebäudebestands stammt aus dem letzten Jahrhundert, sodass sich der Ressourcenverbrauch hauptsächlich auf Materialien für Modernisierungen und Wärmedämmungen beschränkt.

Typische Modernisierungsmaßnahmen umfassen:

- Sanierung der Kellerräume und Einbau einer Kellerdeckendämmung
- Brandschutzmaßnahmen
- Barrierefreier Zugang zu Fahrradkellern
- Ersatz von Gaskesseln und Gas-Brennwertheizungen durch Wärmepumpen mit Gasspitzenlast-Unterstützung
- Aufdopplung der Dämmung und neuer Außenputz
- Treppenhaus- und Außenanstrich
- Dachgeschossausbau

Bei Modernisierungen achtet die Baugenossenschaft Dormagen auf saubere Baustellen und Wertstoffrecycling. Die Betriebskostenanalyse erfasst Verbräuche an Wasser, Strom und Heizung, um diese zu überwachen und zu senken. Außenanlagen werden nicht mehr bewässert, und gesetzlich vorgeschriebene Mülltrennung wird durch entsprechende Behältnisse ermöglicht.

Die Baugenossenschaft Dormagen arbeitet mit Handwerksbetrieben und Dienstleistern, die umweltfreundliche Produkte verwenden und Wertstoffe recyceln. Mieter werden regelmäßig über nachhaltiges Handeln informiert und ermutigt, zum Beispiel durch Mülltrennung, Nutzung von Repair-Cafés, Vermeidung von Lebensmittelverschwendung und umweltfreundliche Mobilität. Zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität bietet die Baugenossenschaft Dormagen ein MobilHub mit Ladestation und Fahrradboxen an.

Informationen zu Energiesparpotenzialen und der Vermeidung von Schimmelbildung werden regelmäßig im Online-Magazin auf Unternehmenswebseite veröffentlicht.

12 Ressourcenmanagement

Effizientes Ressourcenmanagement ist zentral für die BGD. Durch schrittweise verbesserte Wärmedämmungen und modernisierte Heizsysteme wird der Energieverbrauch gesenkt und CO₂-Emissionen reduziert. Die Baugenossenschaft Dormagen strebt Klimaneutralität bei der Beheizung und Warmwasseraufbereitung bis 2050 an. Risiken bestehen in der Verwendung fossiler Ressourcen und steigenden CO₂-Besteuerungen.

Qualitative Ziele der Baugenossenschaft Dormagen:

- Erstellung einer Klimastrategie
- Klimaneutralität für den Wohnungsbestand im Kontext mit den politischen Zielen von Kreis, Land und Bund
- Ausbau von PV-Anlagen
- Klimaneutralität bei künftig geplanten Neubauten
- Modernisierung zum KfW 55-Standard und barrierearme Gestaltung
- Einsatz von modularen Wärmepumpen oder Anschluss an Fernwärmenetze

13 Klimarelevante Emissionen

Im Jahr 2023 beginnend erstellte die Baugenossenschaft Dormagen einen Klimapfad unter den Aspekten zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes sowie unter Berücksichtigung einer detaillierten Bewertung der bestehenden Gebäudesubstanz hinsichtlich erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen. Dieser mehrjährige Investitions- und Maßnahmenplan analysiert den energetischen Zustand jedes Gebäudes und entwickelt Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Umstellung auf regenerative Energiequellen bis 2045. Angenommen wird, dass Fernwärmeanbieter zukünftig CO₂-neutrale Wärme liefern und der Strommix in Nordrhein-Westfalen überwiegend CO₂-neutral sein wird, wodurch Wärmepumpen ebenfalls CO₂-neutral betrieben werden können. Biogas-Blockheizkraftwerke und Pelletheizungen werden nicht als zukunftsweisend eingestuft und finden keine Berücksichtigung.

Maßnahmen und Potenzialanalyse

Die Optimierung der Gebäudehülle wird untersucht, einschließlich der Dämmung von Kellerdecken, Fassaden, Fenstern und Dächern. Der Großteil der Wohnfläche der Baugenossenschaft Dormagen befindet sich bereits in Gebäuden mit Energieeffizienzklassen D bis A, sodass nur geringfügige Maßnahmen notwendig sind.

Zukunftsaussichten

Der aktuelle Klimapfad bildet eine solide Grundlage für die Zukunftsfähigkeit der BGD. Im nächsten Schritt wird eine wirtschaftliche Grundplanung erstellt, um sicherzustellen, dass die Klimaschutzmaßnahmen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft Dormagen unterstützen und die Mieter nicht übermäßig belasten. Der Klimapfad wird kontinuierlich an gesetzliche, technische und gesellschaftliche Veränderungen angepasst und regelmäßig dem Aufsichtsrat zur Erörterung vorgelegt. Durch diese Maßnahmen ist die Baugenossenschaft Dormagen gut aufgestellt, um die gesetzlich geforderten Energieeinsparungen zu erreichen und die Gebäude zukunftsfähig und wirtschaftlich nachhaltig zu gestalten.

Der Bilanzrahmen der CO₂-Bilanz

Grundsätzlich werden drei Arten von Emissionen unterschieden, die sogenannten Scopes.

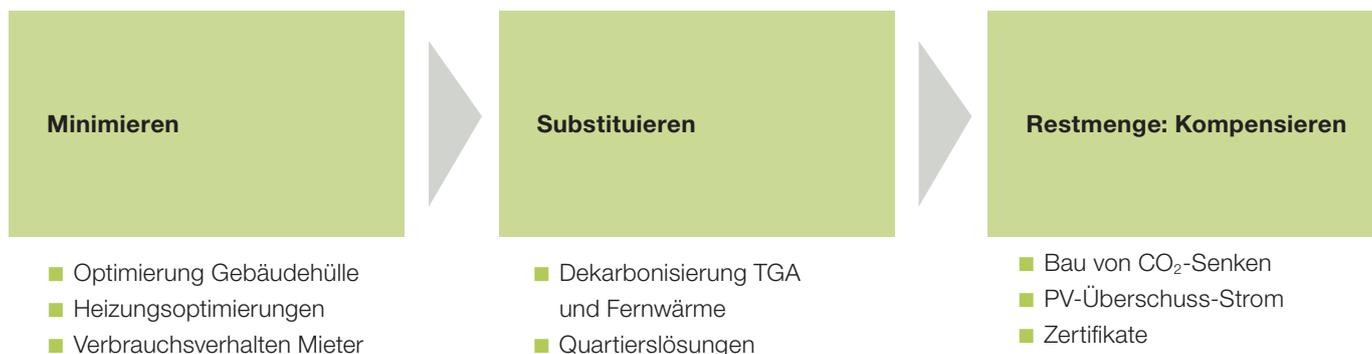
Scope 1: Direkte Emissionen aus eigenen Verbrennungsprozessen von stationären Anlagen (Erdgas, Heizöl, betriebseigene Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen), mobilen Anlagen (Benzin, Diesel) oder flüchtigen Gasen (Klimaanlagen)

Scope 2: Indirekte Emissionen aus leistungsbezogener, zugekaufter Energie wie Strom (Allgemein- und Betriebsstrom), Fernwärme, Fernkälte (durch Verbrennung von Erdgas) und Dampf

Scope 3: Sonstige Emissionen aus vor- und nachgelagerten unternehmerischen Aktivitäten in der Wertschöpfungskette (beispielsweise Transport oder Geschäftsreisen)

Für die CO₂-Bilanz verwendete Scopes

Da die Daten für den Scope 3 in der Regel nicht vorliegen, beziehungsweise nicht bekannt sind, werden in der Wohnungswirtschaft üblicherweise nur Scope 1 und Scope 2 bilanziert. Der private Stromverbrauch der Mieter wird grundsätzlich nicht bilanziert. Bezieht der Mieter jedoch Strom für die Wärme- und/oder Warmwasserproduktion, wird dieser Anteil pauschaliert berücksichtigt.



Gesellschaft

14 Arbeitnehmerrechte

Die Baugenossenschaft Dormagen ist ausschließlich im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen aktiv und arbeitet an ihrem Standort Dormagen fast ausschließlich mit regionalen Dienstleistern und Handwerkern zusammen. Alle Mitarbeiter werden mindestens nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Wohnungswirtschaft vergütet. Jährliche Mitarbeitergespräche sowie bedarfsabhängige Zielerreichungskontrollen sind fester Bestandteil der Personalstrategie. Ein regelmäßiger Austausch über Verbesserungsmöglichkeiten und nachhaltigere Geschäftsabläufe ist etabliert. Weitere Vorteile umfassen eine arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersvorsorge und Krankenzusatzversicherung, kostenlose Erfrischungsgetränke (Kaffee, Tee, Wasser etc.), frisches Obst sowie die Möglichkeit zur Teilnahme am Mittagsangebot des betriebseigenen Bistros. Teambuilding-Aktivitäten wie Frühlingsfeste, Weihnachtsfeiern als auch außerbetrieblich gemeinsam organisierte Aktivitäten zeugen vom sozialen Zusammenhalt der Mitarbeiter.

Diese Maßnahmen zielen auf hohe Mitarbeiterzufriedenheit und niedrige Fluktuationsraten, was sich positiv auf die Qualität der Verwaltung und die Mitarbeiterzufriedenheit auswirkt. Die Baugenossenschaft Dormagen bietet flexible Arbeitszeiten und Gleitzeitregelungen, um den Bedürfnissen der Mitarbeiter gerecht zu werden. Die Geschäftsräume sind angenehm gestaltet. Hin und wieder ein gemeinsames Mittagessen und monatliche Teamfrühstücke fördern den Austausch. Betriebsausflüge, Sommer- und Weihnachtsfeste sind Teil der Unternehmenskultur. Die Baugenossenschaft Dormagen ist zudem Ausbildungsbetrieb und stellt bis zu drei Ausbildungsplätze zum Immobilienkaufmann/-kauffrau zur Verfügung.

15 Chancengerechtigkeit

Die Baugenossenschaft Dormagen steht für Gleichberechtigung. Bei einer kleinen Mitarbeiterzahl können Personalentscheidungen die prozentuale Verteilung erheblich beeinflussen. 2024 bestand das 27-köpfige Team der Geschäftsstelle aus vierzehn weiblichen und elf männlichen Mitarbeitern, einschließlich des geschäftsführenden Vorstands.

Personalentscheidungen basieren auf Qualifikation, persönlicher Eignung und Teamfähigkeit. Das Team ist altersmäßig ausgeglichen, mit einem Durchschnittsalter von 41,7 Jahren und einer Spanne von 21 bis 63 Jahren. Die überwiegenden Bürotätigkeiten sind auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen geeignet.

Die Baugenossenschaft Dormagen ermöglicht flexible Arbeitszeiten, Teilzeit und mobiles Arbeiten, sofern die Tätigkeit es zulässt. Private Termine können nach Absprache wahrgenommen werden. Gleitzeit fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Ein Arbeitssicherheitsbeauftragter wurde berufen, alle Mitarbeiter wurden zum Ersthelfer geschult und benannt. Drei Brandschutzhelfer sind ebenfalls benannt und geschult. In den letzten fünf Jahren gab es keine gesundheitlich gefährdenden Arbeitsunfälle.

Der Aufsichtsrat ist ein gewähltes Organ, das die Aufgabe hat, den Vorstand bei der Geschäftsführung der Genossenschaft zu fördern, zu beraten sowie zu überwachen und zu kontrollieren. Er sorgt dafür, dass die Geschäfte im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften, der Satzung der Genossenschaft sowie den Interessen der Mitglieder geführt werden. Zu seinen Kernaufgaben zählen die Überprüfung des Jahresabschlusses, die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie die Beratung des Vorstands in strategischen und operativen Angelegenheiten. Der Aufsichtsrat agiert dabei unabhängig und repräsentiert die Mitglieder der Genossenschaft, um Transparenz, Effizienz und eine nachhaltige Entwicklung der Baugenossenschaft Dormagen sicherzustellen.

Der Aufsichtsrat ist aktuell mit sechs Männern und einer Frau besetzt. Er wird von den Mitgliedern bzw. den Vertretern der Mitglieder der Genossenschaft demokratisch gewählt, wobei eine ausgewogene Mischung verschiedener beruflicher Hintergründe angestrebt wird.

16 Qualifizierung

Die berufliche Fortbildung und kontinuierliche Qualifizierung unserer Mitarbeitenden ist ein wichtiger Bestandteil der Zukunftssicherung der Baugenossenschaft Dormagen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung. In einer Branche, die sich im Spannungsfeld von sozialer Verantwortung, ökologischen Anforderungen und digitalem Wandel bewegt, ist fundiertes Fachwissen essenziell.

Mitarbeitende können an fachlichen und branchenspezifischen Fortbildungsmaßnahmen teilnehmen, um einen hohen Qualifizierungsgrad und Zufriedenheit zu gewährleisten. Wir setzen bewusst, neben qualifizierten Bildungsinstituten und Seminarangeboten des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, auf die Zusammenarbeit mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der EBZ Akademie. Als führende Bildungseinrichtung der Branche bietet das EBZ nicht nur eine enge inhaltliche Verzahnung mit wohnungswirtschaftlichen Themen, sondern auch eine starke Praxisorientierung. Die Lehrinhalte sind systematisch auf die aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft – wie Klimaschutz, demografischen Wandel, Digitalisierung und rechtliche Rahmenbedingungen – abgestimmt.

Die Entscheidung für das EBZ als Bildungspartner unterstreicht unser Ziel, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gezielt auf die Anforderungen einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft vorzubereiten. Insbesondere die Seminare und Lehrgänge der EBZ Akademie ermöglichen eine flexible, berufsbegleitende Weiterbildung auf hohem fachlichem Niveau.

Damit fördern wir nicht nur individuelle Karrierepfade, sondern stärken auch unsere Innovationskraft und Zukunftsfähigkeit als Unternehmen.

Aufstiegs- und Veränderungswünsche werden im jährlichen Mitarbeitergespräch abgefragt und können jederzeit eigeninitiativ geäußert werden. Ein Anwendungskompetenzaufbau durch „learning by doing“ gewährleistet die Rechtskonformität der Geschäftsprozesse.

17 Menschenrechte

Die Baugenossenschaft Dormagen hat sich der sozialen Verantwortung und der Achtung der Menschenrechte in den Lieferketten verschrieben. Da die Genossenschaft ausschließlich in Nordrhein-Westfalen tätig ist und keine globalen Wertschöpfungsketten bedient, wird sichergestellt, dass die Geschäftstätigkeit dem deutschen Recht und Grundgesetz entspricht. Lieferanten werden überwiegend regional ausgewählt, wodurch das Risiko von Zwangs- oder Kinderarbeit minimiert wird. Die Baustoffe für Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen stammen in der Regel aus Deutschland oder dem europäischen Wirtschaftsraum. Materialien und Dienstleister aus Nordrhein-Westfalen werden bevorzugt, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass Baustoffe aus anderen Ländern verwendet werden. Um das Risiko zu minimieren, werden entsprechende Regelungen in die Verträge mit Auftragnehmern aufgenommen.

Die Sicherstellung einer angemessenen Entlohnung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Auftragnehmer wird, soweit die Betriebe der Baugenossenschaft Dormagen nicht langjährig bekannt sind, in den Auftragsschreiben verankert. Die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse dient auch der Einsparung von Papierressourcen. In der Geschäftsstelle wird auf den Einkauf von regionalen Bioprodukten geachtet. Erhebliche negative Auswirkungen der Lieferketten sind nicht bekannt, sodass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

18 Gemeinwesen

Die Baugenossenschaft Dormagen verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern ein attraktives, sicheres und bezahlbares Wohnen zu bieten. Der Großteil der Einnahmen wird in die Instandsetzung, Modernisierung und energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestands sowie in den Neubau investiert. Die Miethöhen sind fair und liegen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Durch kontinuierliche Investitionen in die Pflege des Wohnungsbestands und der Außenanlagen trägt die Baugenossenschaft Dormagen zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Die Beauftragung der Wohnqualität bei. Die Beauftragung überwiegend regionaler Dienstleister und Handwerksbetriebe stärkt die wirtschaftliche Stabilität im Rhein-Kreis Neuss.

Die Baugenossenschaft Dormagen leistet einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Maßnahmen wie energetische Fassadensanierungen oder die Erneuerung von Dächern und Fenstern verbessern die Energieeffizienz, reduzieren den Energieverbrauch und senken die Kosten für die Mieter. Die Erstellung eines Klimapfades ermöglicht es der Baugenossenschaft Dormagen, die Investitionen in den Gebäudebestand auf die Klimaschutzziele des Landes NRW und der Stadt Dormagen auszurichten.

19 Politische Einflussnahme

Da die Baugenossenschaft Dormagen ausschließlich in Deutschland tätig ist, gilt für sie ausschließlich deutsches Recht. Transparenz ist für die Genossenschaft von großer Bedeutung, um eine positive Außenwahrnehmung und den guten Ruf zu wahren. Es ist wichtig für die Beteiligten und Anspruchsgruppen zu wissen, welche Meinungen und Ziele die Genossenschaft verfolgt und wie sie diese erreichen will. Die Baugenossenschaft Dormagen ist unabhängig und wahrt ihre Neutralität gegenüber Interessen einzelner Gruppen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Sie betreibt keine Lobby-Arbeit und unterstützt keine politischen Parteien oder damit verbundene Einrichtungen.

20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Die Baugenossenschaft Dormagen ist sich der Bedeutung gesetztes- und richtlinienkonformen Verhaltens bewusst und hat bislang keine Hinweise auf rechtswidriges Verhalten ihrer Mitarbeiter. Es gelten für die Mitarbeitenden sowie den Mitgliedern der Geschäftsführung festgelegte Compliance-Richtlinien der Baugenossenschaft Dormagen und deren Tochtergesellschaft. Mit Änderung der Satzung der Genossenschaft mit Wirkung seit dem 22.05.2025 wurde für die Organe des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates die Einhaltung von Grundsätzen zur Sicherstellung der Einhaltung von gesetzlichen und sonstigen Regelungen auf der Unternehmensebene im Rahmen der Ausübung der Organtätigkeit (Compliance) verankert. Der geschäftsführende Vorstand thematisiert regelmäßig Compliance-Fragen, um ein hohes Bewusstsein für mögliche Reputationsschäden und rechtliche Konsequenzen bei Regelverstößen zu schaffen. Präsente von Dienstleistern, Handwerksbetrieben oder Mitgliedern

werden transparent kollektiviert, um mögliche Interessenskonflikte zu vermeiden.

Potenzielle Compliance-Risiken bestehen hauptsächlich bei der Ausschreibung und Vergabe von Aufträgen an Handwerksunternehmen zur Instandhaltung der Gebäudebestände, insbesondere bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Im Rahmen der Bewirtschaftung des Gebäudebestandes bei der Vergabe und Vermietung von Wohnungen und Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen.

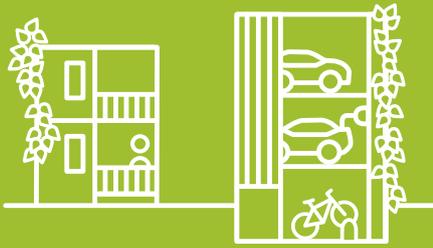
Die Baugenossenschaft Dormagen hat zahlreiche Arbeitsprozesse dokumentiert, um Transparenz und Regelkonformität zu gewährleisten.

Der Baugenossenschaft Dormagen sind bisher keine Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften bekannt.

Das Risiko der Nichtbeachtung von Umweltschutzrichtlinien sowie kritischen Arbeitsbedingungen wird als gering eingestuft. Sollten Compliance-Verstöße bekannt werden, würden diese dem Aufsichtsratsgremium gemeldet.



Leitlinien



„Wir sehen es als unsere Aufgabe, Strategien kontinuierlich weiterzuentwickeln, um eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft zu gestalten.“

Theodor Baikowski, Vorsitzender des Aufsichtsrates



Nachhaltiges Planen und Bauen

Nachhaltiges Bauen folgt dem Gedanken und der Verpflichtung, einen bewussten Umgang und Einsatz vorhandener Ressourcen zu realisieren, damit wir beim Bauen unseren Planeten möglichst wenig schaden. Hierzu gehört u.a. die Minimierung des Energieverbrauchs und das Bewahren unserer Umwelt.



Ökonomie

Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung sind von Wohnungsbau und Quartiersentwicklung nicht zu trennen

Die Koexistenz von Neu und Alt kennzeichnet das neue nachhaltige Stadtquartier Dormagen-Horrem. Daher ist es wichtig, eine ganzheitliche Betrachtung der verschiedenen ökonomischen Aspekte vorzunehmen und mit den ökologischen und sozialen Aspekten des Bauens in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Ökologische Bauweisen führen auch zur Reduzierung von Umweltbelastungen und damit verbundenen gesundheitlichen Risiken. Dies bedeutet langfristig nicht nur eine Einsparung volkswirtschaftlicher Kosten, sondern auch einen Vorteil für Mensch und Natur. Dies entspricht den Stärken und Werten der Baugenossenschaft Dormagen.

Das Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung geht von der Vorstellung aus, dass diese nur das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen erreicht werden kann. Die drei Säulen (Themenfelder) „Ökologie, Ökonomie und Soziales“ sind gleichgewichtet und werden als gleichrangig angesehen und stehen in vollem Ein-

Ökonomie und Ökologie sowie soziale Prinzipien bilden nur scheinbar einen Gegensatz. Nachhaltigkeit schafft vielmehr auch wirtschaftliche Werte. Nicht umsonst verpflichten sich immer mehr Unternehmen in ihrer Geschäftsphilosophie zu Nachhaltigkeit und gesellschaftlicher Verantwortung. Im Bereich von Wohnungsbau und Quartiersentwicklung sind die Begriffe inzwischen kaum noch zu trennen. Ein wirtschaftlicher Erfolg auf Basis finanzieller Erwägungen allein schafft keine nachhaltigen Werte mehr. Denn im Zentrum des Wirtschaftens steht gerade im Immobilienbereich der Mensch und sein soziales Wohlbefinden. Dieses resultiert vor allem aus dem Wunsch nach Resilienz, nach einer dauerhaften Lebensperspektive in einem gesicherten und bezahlbaren Wohnumfeld. Wohnungsgenossenschaften wie die Baugenossenschaft Dormagen sind diesem Gedanken traditionell verpflichtet.

klang zueinander. Nur so kann die ökologische, ökonomische und soziale Leistungsfähigkeit einer Gesellschaft sichergestellt und verbessert werden. Wir erweitern diesen Ansatz und definieren die Säulen „Energie und Mobilität“ als gesonderte Themenfelder – und nicht mehr als Teilthema der „Ökologie“. Das ermöglicht eine verständliche Struktur und Themendarstellung.

Erfolgreiche Koexistenz von Alt und Neu

Das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem setzt auf Wirtschaftlichkeit und Wertstabilität. Dabei sind die Herausforderungen architektonischer und sozialer Art gleichermaßen. Es gilt zunächst, eine funktionierende Koexistenz von Alt und Neu, von Bestandsgebäuden und Neubauten zu schaffen. Um ein langfristiges Wohnen quer durch alle sozialen Schichten, Altersklassen und Lebenssituationen zu ermöglichen, sind Aspekte wie das bezahlbare Wohnen, die öffentliche Förderung von Sozialwohnungen und die Flexibilität der Wohnräume wichtig. Das wird auch durch moderner Architekturkonzepte wie das modulare, serielle Bauen im Bereich Neubau ermöglicht.



Ökologie

Ökologisches Bauen setzt auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz in einem von Grün geprägten Wohnquartier

Ökologisches Bauen ist ein planerischer Ansatz, bei dem die Umweltbelastungen eines Gebäudes von der Planung bis zum Rückbau minimiert werden. Voraussetzung ist eine naturnahe Bauweise, die so wenig wie möglich in die Natur eingreift. Dabei werden nachhaltige Materialien verwendet, Energieverbräuche reduziert und erneuerbare Energien genutzt. Ziel ist die Errichtung von gesunden und umweltschonenden Gebäuden, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen und auf längere Sicht ressourcenschonend und energieeffizient sind. Auf diese Weise schafft Architektur Lebensräume, in denen Menschen unterschiedlicher Herkunft und Altersklassen integrativ zusammenleben.

Gebäude und Umwelt haben mehr Gemeinsamkeiten als man denkt. Der Begriff Ökologie ist aus dem Griechischen abgeleitet. „Oikos“ bedeutete im antiken Griechenland die Haus- und Wirtschaftsgemeinschaft, die den Lebensmittelpunkt bildete. Da liegt es auf der Hand, dass die Menschen diesen Lebensraum inklusive einer gesunden Umwelt als etwas Wertvolles und Schützenswertes ansahen. Dieser Grundgedanke ist heute unverändert aktuell. Ökologische und naturnahe Konzepte tragen beim Wohnen schon länger zu Lebensqualität und Nachhaltigkeit bei. Inzwischen ist auch der Klimaschutz hinzugekommen. Ökologisches Bauen bedeutet, Häuser und Wohnviertel im Einklang mit der Natur zu errichten und diese dabei so wenig wie möglich zu belasten. Nachhaltige Architektur schafft Lebensräume, in denen wie im alten Griechenland eine integrierte Gemeinschaft möglich wird.

Die Farbe Grün als Merkmal der Architektur

Das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem zeigt, wie eine hohe Lebensqualität mit einer positiven Auswirkung auf die natürliche Umwelt verknüpft werden kann. Dabei stehen die Flächen für Wasserhaltung in Mulden und die bepflanzten, schattigen Zonen im Vordergrund, da sie Lebensraum für Tiere bieten und durch die Verdunstungskälte das Stadtklima verbessern. Emissionsarme Gebäude leisten einen Beitrag zum Klimaschutz. Von besonderer Bedeutung ist das flächendeckende Grün als Farbe der Natur. Grüne Fassaden und Dächer, grüne Fugen zwischen den Gebäudekomplexen, grüne Innenhöfe und ein gepflegter Waldsaum, der das Quartier umgibt und abgrenzt, kennzeichnen das architektonische Konzept.



Sozialer Raum

Gesellschaftliches Miteinander in naturnaher Gestaltung von Grünräumen und Grünanlagen als lebendige Orte der Begegnung

Der Aufgabenbereich von Architektur liegt nicht nur im Bereich von Bauplanung, Ästhetik und Formensprache, sondern umfasst auch die soziale Dimension. Dies müssen zukünftige Stadtplanungen und ihre Wohnquartiere stärker als bisher berücksichtigen. Denn die sozialen Räume und die gebaute Umwelt stiften Identität, schaffen eine höhere Lebensqualität und lebendige Orte der Begegnung.

Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner ihre vier Wände verlassen, betreten sie ein gemeinsames, öffentliches Le-

bensumfeld – den sozialen Raum. Die Art und Weise seiner Beschaffenheit entscheidet darüber, ob sich die Menschen auch außerhalb der Privatsphäre ihrer Wohnungen wohl fühlen und ob sich ein identitätsstiftendes, gesellschaftliches Miteinander entwickelt. Zum Wohlbefinden tragen mehrere Aspekte bei: Allen voran eine naturnahe Gestaltung der Grünräume und Grünanlagen. Ein Gefühl von Angstfreiheit und Sicherheit in allen Bereichen des Quartiers sowie Sauberkeit und Ästhetik. Auf dieser Basis kann sich am besten ein positives Zusammenleben der Menschen in all ihrer Vielfalt entwickeln. Spielplätze, Parkanlagen, Sport- und Freizeitangebote sowie soziale Angebote bieten lebendige Orte der Begegnung statt Anonymität und Isolierung.

Sozialer Markt der Möglichkeiten

Das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern einen umfangreichen sozialen Markt der Möglichkeiten. Im Fokus stehen zum Beispiel die Jugendlichen im Quartier und ihre Chancen und Fördermöglichkeiten. Angebote für alle Altersgruppen bestehen in den Bereichen Kunst und Kultur. Einrichtungen speziell für Senioren machen auch in hohen Jahren das Leben im Quartier attraktiv. Bedeutung besitzen ferner eine funktionierende Nahversorgung sowie die medizinische Versorgung. Eine moderne digitalisierte Infrastruktur ermöglicht in vielen Fällen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten durch schnelles Internet und Homeoffice sowie gemeinsam nutzbare Büro- und Konferenzräume.



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 und Text

BRANDCONTRAST GmbH
<https://brandcontrast.de>

Gestaltung und Satz

MAINTEAM Bild · Text · Kommunikation GmbH
www.mainteam.de

Druck
bauerprint gmbh
www.bauerprint.de

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



Gemeinwohl ist unser Fundament – seit 1926