



Jahresabschlussbericht 2025

der Baugenossenschaft Dormagen eG

Baugenossenschaft 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.

155.438 m²

bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche



2.595

Mitglieder in der
Baugenossenschaft
Dormagen eG

65.000

Einwohner:innen
hat Dormagen

2.210

Wohneinheiten

(Gesamtbestand Baugenossenschaft Dormagen eG)



490

Krankenhausbetten

55%

aller Wohneinheiten der
Baugenossenschaft liegen
im Stadtteil Horrem



ca.

100

Neu gebaute Wohn-
einheiten in Dormagen

rund

200

niedergelassene

Ärzte



öffentliche Ladesäulen
in Dormagen

8.150

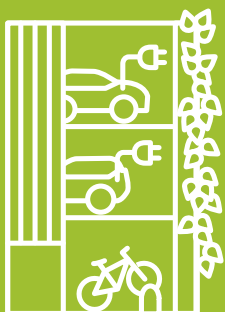
Einwohner:innen
im Stadtteil Horrem

12%

aller Dormagener:innen
leben im Stadtteil Horrem

204

überdachte **Fahrradstellplätze**
in der Quartiersgarage Horrem



30

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



7,36 €/m²

Nettokaltmiete (Durchschnitt
Gesamtbestand)

389

Geburten
in 2025

150

Einzelhandels-
geschäfte in
Innenstadlage

Spatenstich und **Grundsteinlegung**
zum ersten Bauabschnitt mit

126 Wohnungen

im Stadtquartier Dormagen-Horrem
(siehe auch umseitiges Titelmotiv)





Christian van Kan und Martin Klemmer,
Vorstand Baugenossenschaft Dormagen eG

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 war für die Baugenossenschaft Dormagen eG ein Jahr der Konsolidierung und der sichtbaren Fortschritte. In einem Marktumfeld, das weiterhin hohe Anforderungen an den Klimaschutz und die soziale Verantwortung stellt, haben wir die Weichen für die Zukunft unserer Quartiere gestellt.

Ein besonderer Höhepunkt im Berichtsjahr war der Startschuss für unser ambitioniertes Neubauprojekt „Stadtquartier Dormagen-Horrem“. Mit dem ersten Spatenstich und der feierlichen Grundsteinlegung zum ersten Bauabschnitt haben wir ein kraftvolles Signal für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft gesetzt. Dass dieses Projekt bereits vorab als „Klimaquartier“ ausgezeichnet wurde, erfüllt uns mit besonderem Stolz. Es unterstreicht unseren Anspruch, energetisches und nachhaltiges Bauen nicht nur als Ziel zu formulieren, sondern in Dormagen-Horrem für unsere Mitglieder Realität werden zu lassen.

Diese Auszeichnung ist Bestätigung und Auftrag zugleich: Durch innovative Energiekonzepte und nachhaltige Bauweisen schaffen wir hier Wohnraum, der sowohl ökologisch vorbildlich als auch langfristig bezahlbar bleibt. Dieser Fokus auf die energetische Transformation – die wir auch im Bestand konsequent vorantreiben – ist unsere Antwort auf die Volatilität der Energiemärkte und ein zentraler Baustein unserer zukunftsorientierten Wohnraumpolitik.

Parallel zu unseren Bauaktivitäten haben wir die Transparenz unserer Finanzkommunikation weiter gestärkt. Im vorliegenden Jahresabschluss

haben wir durch gezielte Präzisierungen im Ausweis und in der Darstellung der Vorjahreswerte die Informationsqualität für unsere Mitglieder weiter erhöht. Dieser professionelle Anspruch an unsere Bilanzierung spiegelt die Fachkompetenz wider, mit der wir das Vermögen unserer Genossenschaft verwalten.

In bewährter Weise hat unsere Tochtergesellschaft, die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, auch im Jahr 2025 wesentlich dazu beigetragen, unsere Bau- und Modernisierungsziele mit großer Expertise umzusetzen und die hohe Mieterzufriedenheit in unseren Beständen zu sichern.

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet Sicherheit und Perspektive. Mit dem neuen Stadtquartier in Horrem zeigen wir, dass die Baugenossenschaft Dormagen eG ein aktiver Mitgestalter für ein lebenswertes und nachhaltiges Umfeld im Rhein-Kreis Neuss ist.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, den beteiligten Partnern für die Unterstützung beim Projektstart und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz. Gemeinsam bauen wir an der Zukunft unserer Genossenschaft.

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 neue Zielgruppen	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	Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragendem Aufschwung	11
2.1.2	Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck	12
2.1.3	Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt	13
2.1.4	Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig	15
2.1.5	Inflation bleibt leicht oberhalb von 2%, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben	16
2.1.6	Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht	18
2.1.7	Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf	19
2.1.8	Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig	19
2.2	Regionale Rahmenbedingungen und Marktentwicklung (Dormagen und Neuss)	20
2.2.1	Marktsituation im Einzugsgebiet	20
2.2.2	Demografie und Arbeitsmarkt am Hauptstandort	20
2.2.3	Neubautätigkeit und Wohnraumförderung	
2.3	Geschäftsverlauf	21
2.3.1	Kennzahlen	21
2.3.2	Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand	21
2.3.3	Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe	21
2.3.4	Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse	23
2.3.5	Mietdauer	23
2.3.6	Bestandsentwicklung	24
2.3.7	Neubau	24
2.3.8	Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung	25
2.3.9	Großmodernisierung des Gebäudebestandes	25
2.3.10	Bestandserhaltung und Modernisierung	26
2.3.11	Betriebskostenentwicklung und -management	26
2.3.12	Wesentliche Investitionen	27

2.4	Lage der Genossenschaft	28
2.4.1	Vermögenslage	28
2.4.2	Finanzlage	30
2.4.3	Ertragslage	31
2.4.4	Beurteilung der Lage	31
3	Risikobericht	
3.1	Risikomanagementsystem	32
3.2	Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen	32
3.3	Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung	33
4	Chancenbericht	
4.1	Chancen	34
4.2	Beurteilung der Chancen	34
5	Prognosebericht	
5.1	Prognose	35
5.2	Ertrags- und Finanzplanung (Wirtschaftsplan)	35
5.3	Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung	35

Jahresabschluss

1	Bilanz zum 31. Dezember 2025	38
2	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025	40
	Anhang für das Geschäftsjahr 2025	40
	A. Allgemeine Angaben	41
	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	42
	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
	D. Sonstige Angaben	44
4	Anlagengitter 2025	46
5	Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2025	48
6	Veränderung der Jahresabschlusszahlen	50

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025

	Vertreter der Baugenossenschaft Dormagen eG	53
	Impressum	54

Lagebericht



„Die Zukunft unserer Bestände gestalten wir durch eine Balance aus wirtschaftlicher Tragfähigkeit, Energieeffizienz und sozialer Verantwortung.“

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 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 strategische und operative Unternehmensführung wird durch den Vorstand wahrgenommen, welcher vom Aufsichtsrat kontrolliert wird. Die seit 2017 etablierte Vertreterversammlung nimmt dabei ihre Aufgaben als zentrales Organ zur Vertretung der Mitgliederinteressen wahr und entscheidet über die ihr durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Grundsatzfragen.

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 Finanzwesen, im Marketing und in der Öffentlichkeitsarbeit. Durch fachlich qualifiziertes Personal mit 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. Mit Gründung im Jahre 1926 engagiert sich die Genossenschaft seit einem Jahrhundert 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 (z. B. 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 neue Zielgruppen

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:

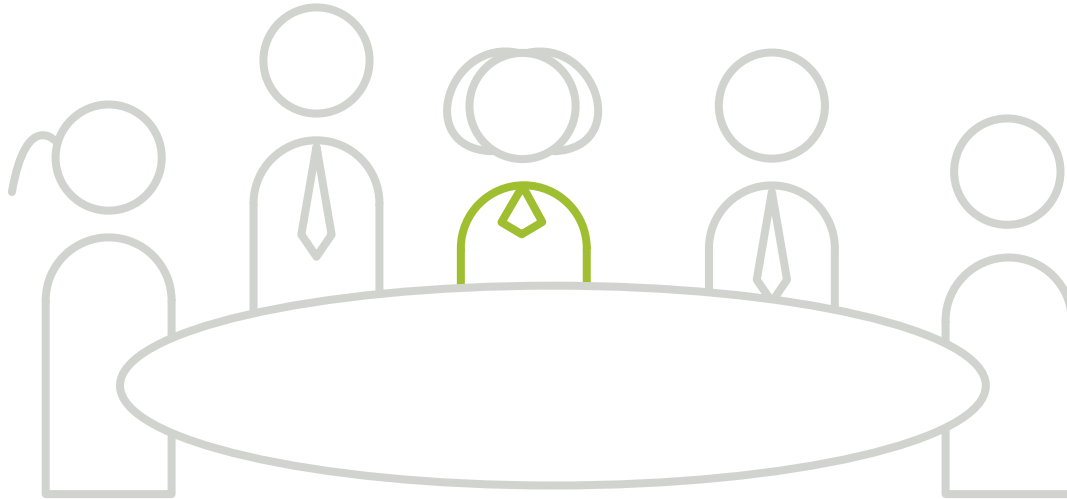
- Aufwertung des Stadtbildes durch Neugestaltung von Außenanlagen, Grünflächen und öffentlichen Räumen
- Soziale Integration durch Quartierscafés, Integrationskurse und Konfliktberatung

- 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 Kombination technischer Innovation, ökonomischer Tragfähigkeit und ökologischer Verantwortung. Die Schwerpunkte liegen auf:

- Energieeffizientem Bauen und nachhaltiger Energieversorgung
- 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 Mitglied in zahlreichen Fach- und Branchenverbänden, darunter:

- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
- AdW Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region (seit November 2016 ist Martin Klemmer im dortigen Vorstand ehrenamtlich aktiv)
- Köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen 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.
- Wohnen in Genossenschaften e. V.
- AWO - Arbeiterwohlfahrt Ortsverein Dormagen
- Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWis e. V.

2 Wirtschafts- und Prognosebericht

2.1 Gesamtwirtschaft und Baubranche

2.1.1 Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragener Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

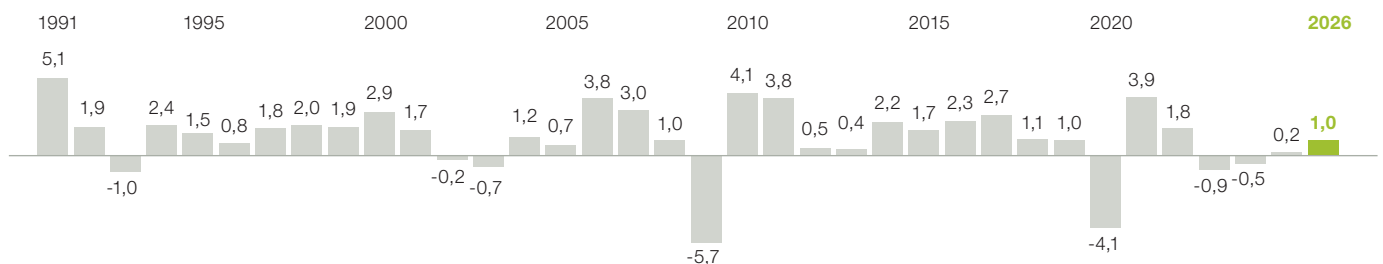
Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert

sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitieren die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

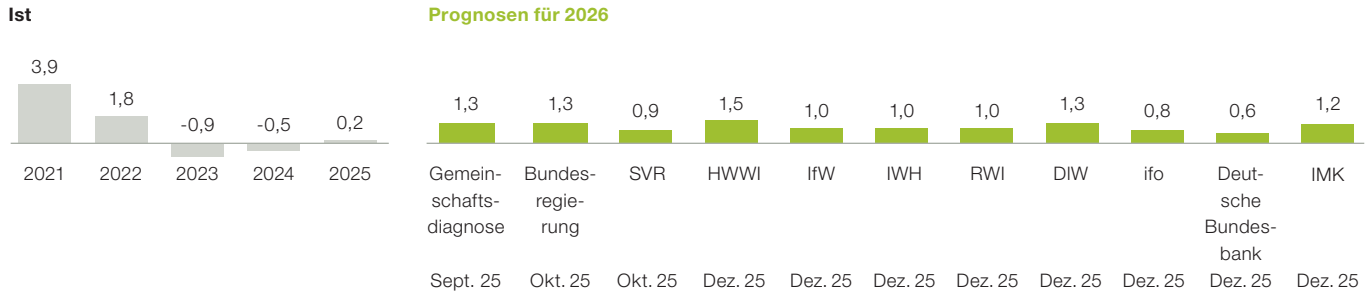


Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991–2026

Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2026 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

¹ European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.



Prognosen für 2026 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

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

Die Wirtschaftsforschungsinstitute² erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

2.1.2 Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

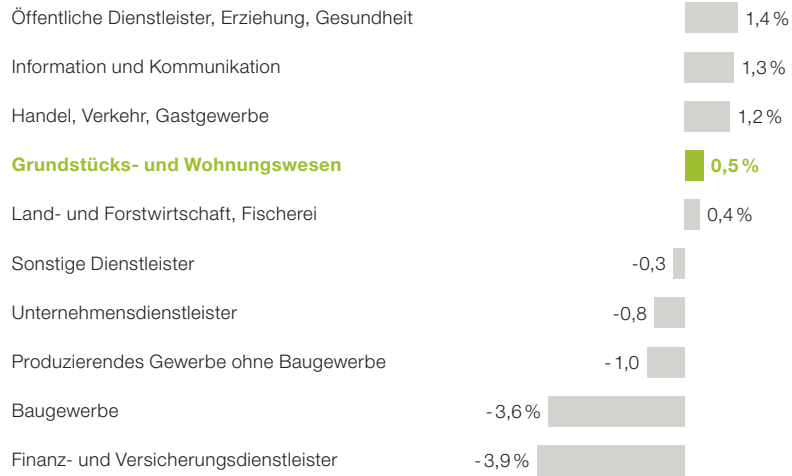
Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

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

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung



Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt

zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

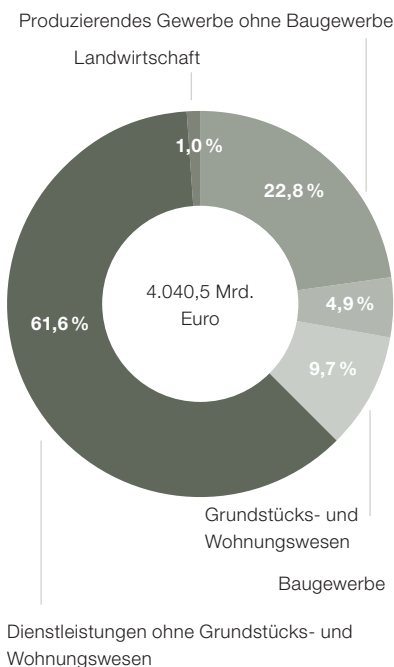
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

2.1.3 Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs



Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerteugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf

6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.³

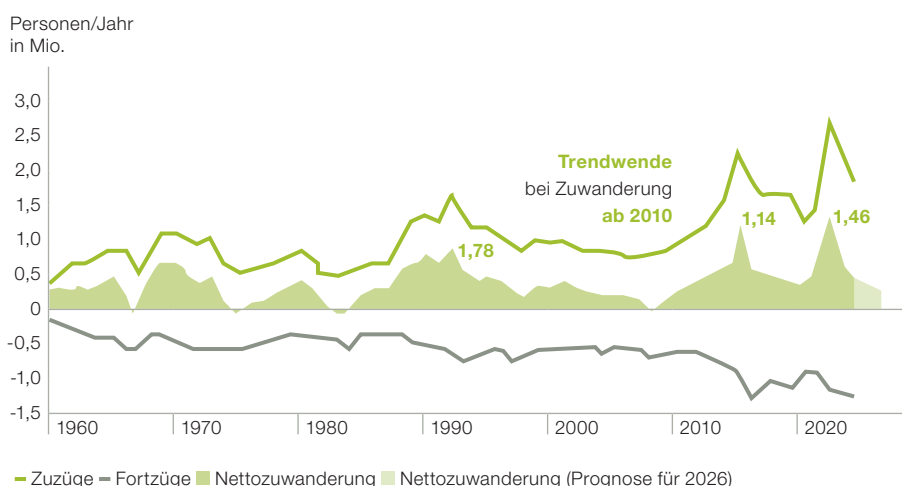
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrech-

nungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.⁴

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.



Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2025/26

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose

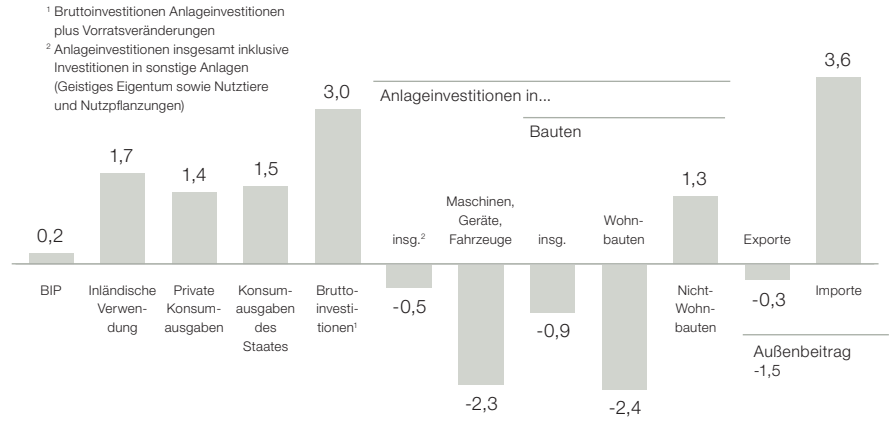
³ IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

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

2.1.4 Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen,



Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2025

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt
Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch private Organisationen ohne Erwerbszweck

Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten

Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzte der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	-0,9	-0,5	0,2	1,0
Private Konsumausgaben	2,0	6,5	-0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	-0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	-3,2	-4,3	-5,9	-3,4	-0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	-2,5	-4,2	-7,3	-5,4	-2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	-1,4	-2,1	-0,3	1,2
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46.002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2.898
Arbeitslosenquote ¹⁾	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026

¹⁾Nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

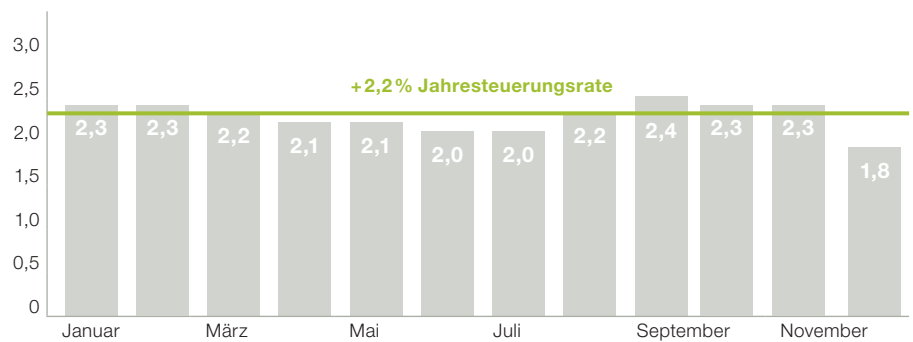
allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiterwachsenden Welthandel. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

2.1.5 Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der



Verbraucherpreisindex monatlich und ganzjährig für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

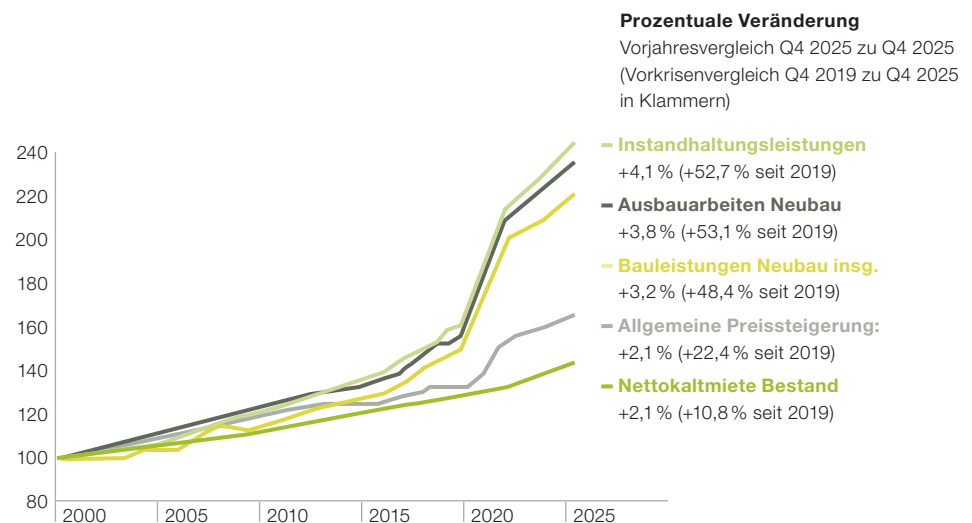
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den



Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau

(Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mietenindexwerte (2000 = 100), bis 4. Quartal 2025

Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal. 2000 = 100.

Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbaurbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

2.1.6 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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

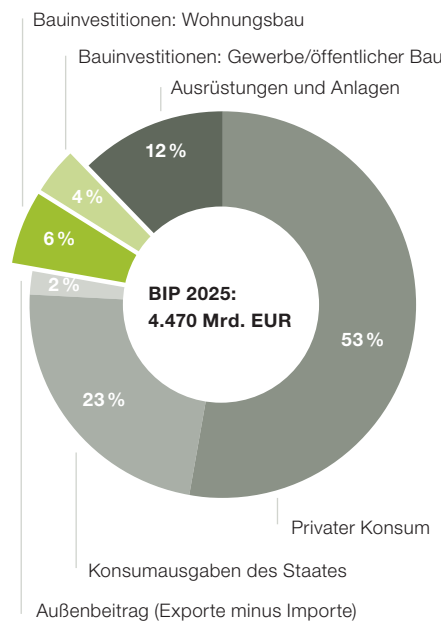
Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 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 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

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

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.



Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2025
Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsproduktes 2025, nominal, in %
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen



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 nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungs-

bauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

2.1.7 Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

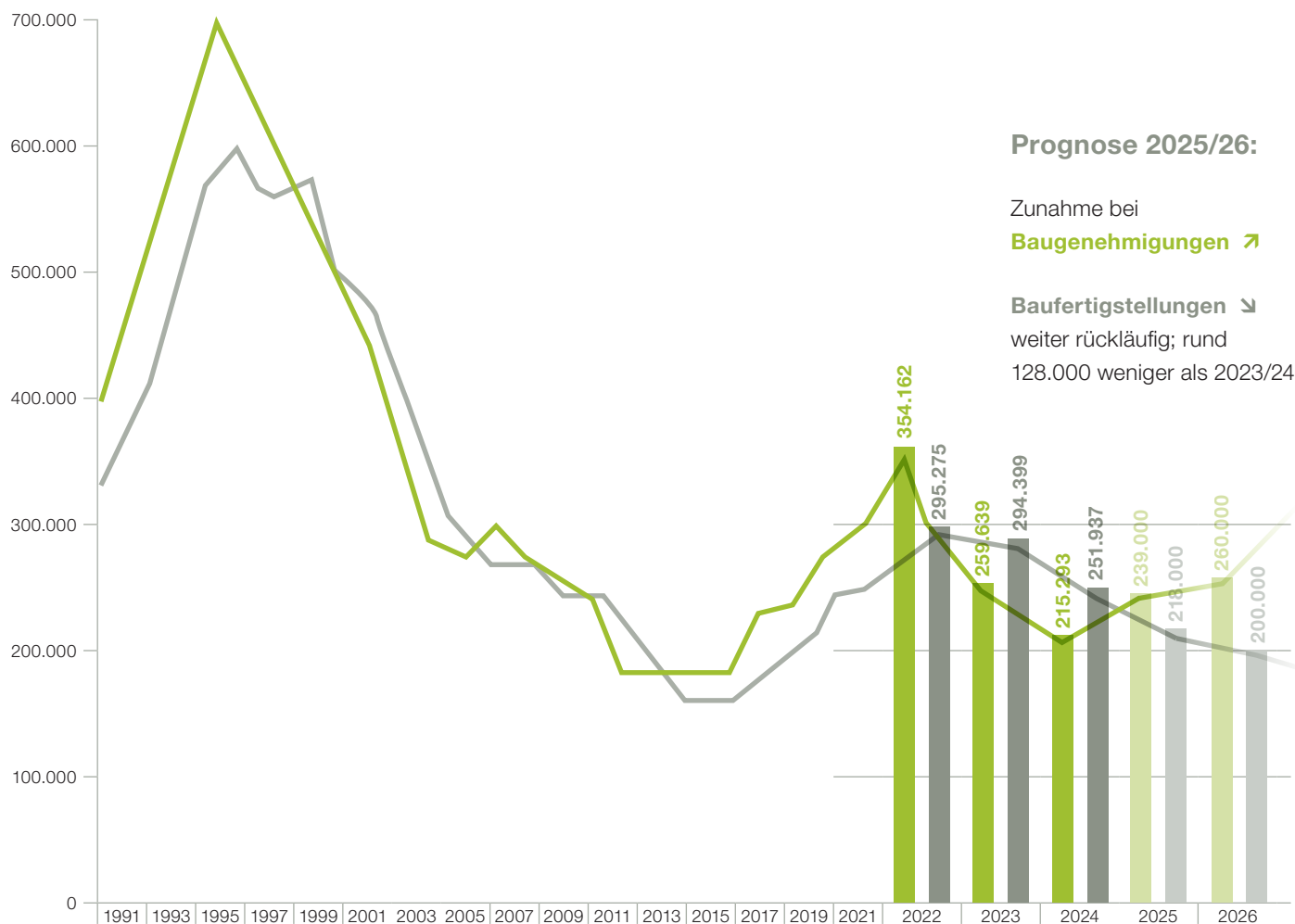
Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baugenehmigungen	2024	2025 ¹⁾	Veränderung
Anzahl der genehmigten Wohnungen	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	gegen Vorjahreszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	239.000	11,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- o. Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5%
davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	18,6%
Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0%
davon Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5%
Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9%

¹⁾ 2025 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2025
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Wohneinheiten



Bautätigkeiten und Baufertigstellungen

Quelle: Bis November 2025: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik,

Prognose 2025/2026: GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., eigene Berechnungen

2.1.8 Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.⁵ Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

⁵ Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positions-papier-2s.pdf>

2.2 Regionale Rahmenbedingungen und Marktentwicklung (Dormagen und Neuss)

2.2.1 Marktsituation im Einzugsgebiet

Die wohnungswirtschaftliche Entwicklung im Kerngebiet unserer Baugenossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 durch eine anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot geprägt. Da unser Hauptstandort mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet Dormagen liegt, bildet die dortige Marktentwicklung die wesentliche Grundlage unserer Geschäftstätigkeit. Ergänzend hierzu sind wir am Standort Neuss operativ tätig.

Am Hauptstandort Dormagen erwies sich der Markt trotz eines zeitweisen Anstiegs des Angebots an Bestandsimmobilien als sehr stabil. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Stadtgebiet verharrte auf einem Niveau von ca. 10,40 €/m² ⁶. Aufgrund unserer starken lokalen Verankerung und der moderaten Mietpreisgestaltung unserer Genossenschaft konnten wir hier eine nahezu vollständige Vermietung unseres Wohnungsangebots verzeichnen. Am Standort Neuss war die Marktsituation aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf nochmals angespannter; hier stabilisierten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen bei ca. 12,60 €/m² ⁷.

2.2.2 Demografie und Arbeitsmarkt am Hauptstandort

Die Stadt Dormagen verzeichnete im Berichtsjahr 2025 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer positiven Wanderungsbilanz. Insbesondere Zuzüge aus den angrenzenden Metropolen Düsseldorf und Köln glichen den natürlichen Bevölkerungssaldo mehr als aus. Marktprognosen bestätigen für Dormagen eine weiterhin positive Entwicklung der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 ⁸.

Parallel dazu präsentierte sich der lokale Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote in Dormagen lag im Juni 2025 bei lediglich 5,8 % und damit deutlich unter dem Durchschnitt des Rhein-Kreises Neuss (6,3 %) ⁹. Die hohe Dichte an krisenfesten Arbeitsplätzen, insbesondere im Umfeld der chemischen Industrie (Chempark), sichert eine beständige Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum und gewährleistet eine nachhaltig hohe Mietzahlungssicherheit innerhalb unseres Portfolios.

2.2.3 Neubautätigkeit und Wohnraumförderung

Im Bereich der Neubautätigkeit zeigte sich in Dormagen ein durchwachsendes Bild. Während die Bautätigkeit bundesweit aufgrund hoher Zinsen und Materialkosten stagnierte, wurden im Stadtgebiet durch gezielte kommunale Impulse Genehmigungen für ca. 240 neue Wohneinheiten erteilt ¹⁰. Diese Fertigstellungsraten reichten jedoch nicht aus, um den steigenden Bedarf vollständig zu decken, was zu einer stadtweiten Leerstandsquote im preisgünstigen Segment von unter 1,5 % führte ¹¹.

Ein wesentlicher Stabilitätsfaktor für unsere Investitionsplanung war die Fortführung der attraktiven Förderpolitik auf Bundes- und Landesebene. Im Geschäftsjahr 2025 bewilligte der Rhein-Kreis Neuss Wohnraumförderungsmittel in einer Rekordhöhe von insgesamt 59,7 Mio. Euro ¹². Dieser verlässliche regulatorische Rahmen ermöglichte es uns, unsere Investitionen in den Neubau mit einem Anteil an preisgebundenem Wohnraum schwerpunktmäßig in Dormagen fortzusetzen und so unserer sozialen Verantwortung sowie dem satzungsgemäßen Auftrag gerecht zu werden.

⁶ In Anlehnung an den Mietwertspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Dormagen sowie Auswertungen lokaler Immobilienindizes (z. B. IVD-Marktbericht 2025)

⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht NRW 2025/2026 sowie ergänzende Marktdatenanalysen für den Rhein-Kreis Neuss (Datenstand: 31.12.2025)

⁸ Vgl. IHK-Bevölkerungsprognose Dormagen: „Wachstum bis 2030 durch Zuzug von Familien“, basierend auf Daten von IT.NRW.

⁹ Vgl. Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit (Agenturbezirk Neuss), Stichtagsauswertung Juni 2025 sowie Bilanzbericht März 2026.

¹⁰ Vgl. Baugenehmigungsstatistik der Stadt Dormagen / Untere Bauaufsichtsbehörde, Jahresbericht 2025.

¹¹ In Anlehnung an das Wohnungsmarktmonitoring des Rhein-Kreises Neuss 2025 sowie Daten des statistischen Landesamtes (IT.NRW).

¹² Vgl. Pressemitteilung des Rhein-Kreises Neuss vom 28.01.2026: „Bilanz der Wohnraumförderung 2025 – Rekordsumme von 59,7 Millionen Euro bewilligt.“

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Kennzahlen

Im Berichtsjahr beträgt der Bilanzgewinn T€ 1.114 (Vorjahr: T€ 771); die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag erhöht sich auf 27,90 % (Vorjahr: 27,63 %). Der positive Bilanzgewinn ermöglicht eine Gewinnausschüttung. Auf die Geschäftsanteile soll eine Dividende in Höhe von 4 % der bestehenden Geschäftsguthaben vom 01.01.2025 an die Mitglieder ausgeschüttet werden.

Die Vertreterversammlung beschloss am 22.05.2025 über die Verwendung des nicht verteilten Gewinns des Vorjahres. Hieraus wurde eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2024 ausgeschüttet, sowie ein Gewinn von € 488.719,44 auf neue Rechnung vorgetragen.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden den Gewinnrücklagen T€ 200 der gesetzlichen Rücklage und T€ 700 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt, sodass diese zum Bilanzstichtag eine Gesamthöhe von T€ 33.320 ausweisen.

Die gesamten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr beliefen sich auf T€ 872 und sind damit um T€ 9 höher als 2024 mit T€ 863. Der überwiegende Anteil resultiert aus strategisch bedingten Erlösschmälerungen im Vermietungsbereich und beläuft sich auf T€ 280 (Vorjahr: T€ 279).

Die Abschreibungen und erforderliche Wertberichtigungen auf Mietforderungen verminderten sich im Geschäftsjahr auf T€ 132 (Vorjahr: T€ 151). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen lagen bei T€ 69 (Vorjahr: T€ 53); davon erstattet wurden T€ 68 (Vorjahr: T€ 49). Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr beliefen sich auf T€ 19.597 (Vorjahr: T€ 18.774).

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 1.526; der Cashflow belief sich auf T€ 4.612 – mehr dazu im Kapitel „2.3 Lage“.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen, insbesondere im Bau-sektor, sowie einem anhaltend hohem Zinsniveau zur Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln für geplante Investitionen angespannt. Erwartet hatte der Vorstand für das Jahr 2025 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von T€ 942, Umsatzerlöse von T€ 19.397 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 2.023.

2.3.2 Mietpreisentwicklung, Mietentwicklung und Objektbestand

Die Erträge aus Sollmieten stiegen auf T€ 14.370 (Vorjahr: T€ 14.199). Die durchschnittliche reine Wohnraummiere (Nettokaltmiere) – bezogen auf den gesamten Bestand – belief sich per 31.12.2025 auf 7,36 €/m².

Dormagen	Neuss
2.104 WE	106 WE
7,37 €/m ²	7,33 €/m ²

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

Der Gesamtbestand der Wohnungen zum Stichtag 31.12.2025 mit insgesamt 2.210 Wohneinheiten sowie der im Eigentum der Baugenossenschaft befindlichen 8 Gewerbeeinheiten blieb unverändert.

2.3.3 Leerstand, Ablehnungs- und Kündigungsgründe

Die leerstandbedingten Erlösschmälerungen inklusive Eigennutzung bezogen auf die Sollmieten betragen im Berichtsjahr T€ 607 (Vorjahr: T€ 628).

Davon entfallen T€ 327 (Vorjahr: T€ 349) auf fluktuationsbedingte Leerstände des Wohnungsbestandes, zwischen Kündigung bis zur Neuvermietung. Ein wesentlicher Anteil resultiert aus strategisch bedingtem Leerstand mit T€ 279 (Vorjahr: T€ 279). Dieser umfasst primär die geplante Entmietung der zum Rückbau vorgesehenen Objekte am Kastanienweg 16–30 und der geplanten Vollmodernisierung des Gebäudes Am Hagedorn 26 mit.

Leerstand

Am 31.12.2025 standen insgesamt 102 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandquote von 4,62 % zum Bilanzstichtag.

Der stichtagsbezogene Leerstand gliedert sich in einen strategisch bedingten Leerstand von insgesamt 54 Wohnungen auf. Diese betreffen die Liegenschaften am Kastanienweg 16–30 und Am Hagedorn 26 in Dormagen-Horrem mit 42 Wohneinheiten, begründet im geplanten Rückbau der Gebäude im 2. Bauabschnitt der Neubaumaßnahme „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ beziehungsweise zur Modernisierung des Gebäudes Am Hagedorn 26 (3. Bauabschnitt). Weitere 12 leerstehende Wohneinheiten befinden sich im Gebäude Kastanienweg 4a, welches substantiell bedingt mittelfristig einer Kernsanierung unterzogen werden soll.

Der fluktuationsbedingte Leerstand umfasst 48 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 2,17 %.

Wir bauen unsere Leerstände weiterhin zugänglich ab. Dies ist mitunter ein Ergebnis der effizienteren Vermietungsabläufe und wie in den Vorjahren konsequenter Sanierungen und Modernisierungen. Dadurch bieten wir unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum. In aller Regel stellen wir die Wohnungen mit einem hochwertigen Design-Plankenboden in Holzoptik aus. Die Bäder werden modern gestaltet. Elektroinstallationen und Sanitäranlagen werden auf den neuesten Stand gebracht.

Die großangelegten Modernisierungen unserer Liegenschaften sind eine Investition in die Zukunft: Sie ermöglichen es uns, modernen Wohnkomfort mit einer sozial verantwortbaren und attraktiven Mietpreisgestaltung zu vereinen.

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

Ablehnungen zum Wohnungsangebot

Ablehnungsgründe	2025	2024	2023	2022	2021
Lage im Haus/Objektausstattung	6	4	4	15	5
Wohnumfeld	4	3	2	9	5
Aufteilung der Räume/Grundriss	12	7	8	18	21
Wohnungsausstattung	0	6	2	5	8
Miete und Nebenkosten zu hoch	2	3	2	4	3
Sonstiges (Schufa, WBS, andere WE gemietet)	20	13	5	0	1
Interessenten nicht erschienen	5	19	3	20	39
Gesamt	49	55	28	71	82

Kündigungsgründe	2025	2024	2023	2022	2021
Wohnung ist zu klein	10	11	8	2	10
Wohnung ist zu groß	2	0	0	1	2
Wohnortwechsel aus beruflichen Gründen	8	6	5	9	8
Mietpreis ist zu hoch	3	1	0	0	0
Grundriss nicht bedürfnisgerecht	0	0	0	0	0
Anzahl der Zimmer nicht bedürfnisgerecht	2	1	1	0	0
Ausstattung nicht bedürfnisgerecht	5	2	0	0	2
Sterbefall ohne Hinterbliebene	21	23	24	21	19
Erwerb von Wohneigentums	6	10	8	6	8
Umzug in Alters- oder Pflegeheim	9	12	16	14	13
Wohnung ist nicht altersgerecht/barrierefrei	2	1	1	4	3
Zusammenlegung zweier Haushalte	3	9	10	10	11
Kündigung durch die Genossenschaft	8	4	5	4	13
Wohnumfeld	2	2	2	1	2
Sonstiges	42	23	63	90	37
Zwischensumme	123	105	143	162	128
Tausch innerhalb der Genossenschaft	21	11	14	28	33
Gesamt	144	116	157	190	161

Nach den im Geschäftsjahresverlauf erfassten Informationen lehnten 49 Menschen die Ihnen angebotenen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ab.

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 144 (Vorjahr: 116).

Die 144 Kündigungen enthielten 21 Kündigungen aufgrund von „Sterbefällen“ und 9 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.

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

Der bereinigte Wert der Kündigungen (ohne Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft) belief sich im Jahr 2025 auf 123 (Vorjahr: 105).

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 schließen.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 6,5 % (Vorjahr 5,3 %), eine Fluktuationsrate deutlich unter 10 % gilt als gute Quote. Im Berichtsjahr verzeichneten wir dementsprechend 113 Neuvermietungen (Vorjahr: 138 Neuvermietungen).

Zielgruppe „Junge Menschen & Generationenmanagement“

Die langfristige Stabilität unserer Genossenschaft basiert auf einer ausgewogenen Altersstruktur. Daher liegt ein besonderer Fokus unserer Vermietungsstrategie auf der Gewinnung junger Mitglieder, um den demografischen Wandel im Bestand aktiv zu gestalten.

Um den Start von Auszubildenden und Studenten in die erste eigene Wohnung zu erleichtern, unterstützen wir diese Zielgruppe gezielt mit Umzugsprämien in Höhe von 500,00 €, die wertsteigernd auf die erforderlichen Genossenschaftsanteile angerechnet werden. Über eine finanzielle Förderung hinaus steigern wir die Attraktivität der Baugenossenschaft für die junge Generation durch drei strategische Säulen:

Nachhaltigkeit: Mit dem als Klimaquartier zertifizierten Neubauprojekt in Horrem schaffen wir Wohnraum, der

den ökologischen Werten junger Menschen entspricht und durch niedrige Energiekosten langfristige Planungssicherheit bietet.

Digitalisierung: Die Einführung unseres CRM-Systems und die Optimierung digitaler Kommunikationswege (wie Mieter-Apps und Social-Media-Präsenz) ermöglichen eine zeitgemäße, schnelle und unkomplizierte Interaktion.

Quartiersleben: Durch aktive Gemeinschaftsprojekte und die Förderung einer modernen Nachbarschaftskultur schaffen wir ein Umfeld, in dem sich junge Menschen nicht nur als Mieter, sondern als Teil einer lebendigen Gemeinschaft verstehen.

2.3.4 Mitgliederzahlen und Mitgliederanalyse

Zum 31.12.2025 hat unsere Baugenossenschaft 2.748 Mitglieder mit 44.733 Anteilen (Vorjahr: 2.759 Mitglieder, 44.596 Anteile).

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder zum Bilanzstichtag hat sich im Geschäftsjahr um circa 3,7 % auf T€ 7.141 vermindert (Vorjahr: T€ 7.415); davon waren per 31.12.2025 T€ 16 noch nicht eingezahlt.

Alter	Mitglieder	in %
0–20	7	0,27
21–30	183	7,05
31–40	448	17,26
41–50	492	18,96
51–60	536	20,66
61–70	470	18,11
71–80	251	9,67
81–90	161	6,20
91–100	31	1,19
101–110	0	0
Sonstige	16	0,62
Gesamt	2.595	100

Im Jahr 2025 haben wir 110 neue Mitglieder aufgenommen, 23 schieden im laufenden Geschäftsjahr aus. Es wurden 2.347 Anteile neu gezeichnet, abgegangen waren 437 Anteile auf Grund von Todesfällen aus früheren Jahren sowie Übertragungen im Geschäftsjahr.

Die zum Jahresende verbleibenden 2.595 Genossenschaftsmitglieder halten insgesamt 42.816 Genossenschaftsanteile. 153 Personen haben Ihre Mitgliedschaft (1.874 Anteil) gekündigt, Teilkündigung erfolgten in Höhe von 43 weiteren freiwilligen Anteilen.

Die Altersstruktur unserer Genossenschaftsmitglieder ist geprägt durch eine starke Vertretung der mittleren und höheren Jahrgänge. Mit 536 Mitgliedern bildet die Gruppe der 51- bis 60-Jährigen den größten Anteil, dicht gefolgt von den 41- bis 50-Jährigen (492 Mitglieder) sowie der Altersklasse der 61- bis 70-Jährigen (470 Mitglieder).

2.3.5 Mietdauer

Die durchschnittliche Wohndauer unserer Mitglieder in unseren Genossenschaftswohnungen der zum 31.12.2025 bestehenden Nutzungsverhältnisse betrug im Berichtsjahr 18,68 Jahre. (Vorjahr: 17,73 Jahre).

Nutzungszeit	Anzahl Dauernutzungsverträge
unter 5 Jahre	575
5 < 10 Jahre	517
10 < 20 Jahre	524
20 < 30 Jahre	292
30 < 40 Jahre	102
40 < 50 Jahre	50
50 < 60 Jahre	28
über 60 Jahre	20
Gesamt	2.108

Dabei sind 27,3 % aller Mitglieder erst seit weniger als fünf Jahren im Besitz eines Dauernutzungsvertrages. Danach folgend 24,9 % diejenigen, die zwischen zehn und unter 20 Jahren bei uns leben. Die drittstärkste Gruppe mit über 24,5 % wohnt bereits zwischen fünf und unter 10 Jahren bei uns.

2.3.6 Bestandsentwicklung

In unserem Immobilienbestand stellen wir sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen bereit – der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen lag im Jahr 2025 bei rund 16,7 % (dies entspricht 368 Wohnungen).

Am 31.12.2025 befanden sich im Bestand der Baugenossenschaft:

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

Die Wohn- und Nutzflächen des Grundbesitzes der Baugenossenschaft betragen insgesamt 155.438,30 m² und setzen 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.

2.3.7 Neubau

Neubau – Stadtquartier Dormagen-Horrem

Im Geschäftsjahr 2025 wurde mit dem Spatenstich am 26.08.2025 der erste Bauabschnitt des Neubauprojektes „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ planmäßig in die Realisierungsphase überführt.

Der erste Bauabschnitt umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 126 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 10.400 m². Der Wohnungsmix mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen richtet sich an unterschiedliche Zielgruppen und berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen an barrierearmes Wohnen. Rund 30 % der Wohnungen werden öffentlich gefördert errichtet, während 70 % frei finanziert sind.

Die bauliche Umsetzung erfolgt unter Einsatz eines hohen Vorfertigungsgrades, wodurch sowohl Termin- als auch Kostensicherheit unterstützt werden.

Die Bauarbeiten entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 entsprechend der Planung.

Das Neubauvorhaben wird im energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 NH realisiert. Die Energieversorgung erfolgt über Luft-Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen. Ergänzt wird das Konzept durch Gründächer sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau waren auch im Jahr 2025 weiterhin herausfordernd. Trotz einer leichten Beruhigung der Baupreisentwicklung verblieb das Kostenniveau auf hohem Stand. Gleichzeitig wirkten sich die weiterhin erhöhten Finanzierungskosten belastend aus. Durch eine strukturierte Vergabe, frühzeitige Planung sowie den gezielten Einsatz von Fördermitteln konnte die Wirtschaftlichkeit des Projektes sichergestellt werden.

Für den zweiten Bauabschnitt lag im Geschäftsjahr 2025 eine Baugenehmigung vor. Eine Umsetzung war jedoch unter den gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht darstellbar.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte im März 2026 die Entscheidung, die Realisierung des zweiten Bauabschnitts vorerst auszusetzen. Diese Maßnahme resultiert aus einer umfassenden wirtschaftlichen Neubeurteilung der Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die gestiegenen Baukosten, das aktuelle Zinsumfeld sowie die veränderte Förderkulisse. Ungeachtet dieser Entscheidung ist der Rückbau der vorhandenen Bestandsgebäude am Standort weiterhin vorgesehen, um die Flächen für eine künftige Entwicklung vorzubereiten.

Die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Neubauprojekten haben sich im vergangenen Jahr weiter ver-

schärft. 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.

2.3.8 Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung

Die Baugenossenschaft Dormagen eG hat im Geschäftsjahr 2025 ihre Aktivitäten zur nachhaltigen Entwicklung und zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes weiter intensiviert.

Vor dem Hintergrund zunehmender regulatorischer Anforderungen – insbesondere durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die CO₂-Bepreisung sowie europäische Klimaziele – gewinnt die Transformation des Gebäudebestandes zunehmend an strategischer Bedeutung.

Ziel der Baugenossenschaft ist es, den Gebäudebestand schrittweise energetisch zu optimieren und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sowie die Bezahlbarkeit der Mieten zu gefährden.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine systematische Vorgehensweise zur Dekarbonisierung weiterentwickelt. Diese umfasst insbesondere:

- die Analyse der energetischen Ausgangssituation des Gesamtbestandes
- die Entwicklung langfristiger Maßnahmenstrategien auf Gebäude- und Quartiersebene
- die Priorisierung von Investitionen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Kriterien
- die verstärkte Nutzung von Fördermitteln

Zur Bündelung der steigenden Anforderungen wurde im Geschäftsjahr 2025 eine zentrale Stabstelle für Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung eingerichtet. Diese ist unmittelbar dem Vorstand zugeordnet und übernimmt insbesondere die strategische Steuerung, das Monitoring von Energieverbräuchen sowie die Weiterentwicklung der Klimastrategie.

Die Baugenossenschaft verfolgt hierbei einen integrierten Ansatz, der Neubau und Bestand gleichermaßen berücksichtigt und sowohl technische als auch wirtschaftliche und soziale Aspekte einbezieht.

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes stellt eine langfristige Herausforderung dar, bietet jedoch gleichzeitig die Chance, den Wohnungsbestand zukunftsfähig auszurichten und die Nebenkosten für die Mitglieder nachhaltig zu stabilisieren.

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.

2.3.9 Großmodernisierung des Gebäudebestandes

Modernisierung Am Hagedorn 26

Das Bestandsgebäude Am Hagedorn 26 in Dormagen-Horrem (Baujahr 1964) mit 28 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 2.051 m² war ursprünglich im Rahmen der Quartiersentwicklung zum Rückbau vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsneubau entschieden, das Gebäude zu erhalten und einer umfassenden Modernisierung zuzuführen. Diese Entscheidung stellt eine wirtschaftlich tragfähige Alternative zum Neubau dar und berücksichtigt gleichzeitig Aspekte der Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit.

Im Berichtsjahr wurde die Planung für die Modernisierungsmaßnahme weitgehend finalisiert. Ziel ist eine umfassende technische und funktionale Weiterentwicklung des Gebäudes.

Im Zuge der Planung wurde die ursprünglich vorgesehene Integration einer Arztpraxis im Erdgeschoss überprüft. Aufgrund der hierfür erforderlichen erheblichen statischen Eingriffe und der daraus resultierenden hohen Kostenmiete konnte das Vorhaben wirtschaftlich nicht umgesetzt werden. In Abstimmung mit dem potenziellen Nutzer wurde daher einvernehmlich vereinbart, dieses Konzept nicht weiter zu verfolgen.

Nach dem Bilanzstichtag ist vorgesehen, im ersten Quartal 2026 Gespräche mit den Mietern zu führen, um eine sozialverträgliche Umsetzung vorzubereiten. Die Baugenossenschaft strebt an, den betroffenen Mietern Ersatzwohnraum innerhalb des eigenen Bestandes anzubieten. Darüber hinaus werden im Rahmen eines Sozialmanagements die Umzugskosten übernommen.

Der Baubeginn der Modernisierungsmaßnahme ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Mit der Umsetzung des Projektes leistet die Baugenossenschaft einen Beitrag zur nachhaltigen Bestandsentwicklung sowie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

2.3.10 Bestandserhaltung und Modernisierung

Laufende Instandhaltung

Die laufende Instandhaltung umfasst alle regelmäßig anfallenden Maßnahmen zur Sicherung der technischen Funktionsfähigkeit und Werterhaltung des Gebäudebestandes.

Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen an der technischen Gebäudeausrüstung, an Dach- und Fassadenflächen sowie allgemeine Reparatur- und Wartungsarbeiten. Durch diese Maßnahmen wird die dauerhafte Nutzbarkeit der Gebäude sichergestellt und einem erhöhten Instandsetzungsbedarf vorgebeugt.

Außerordentliche Instandhaltung

Im Rahmen der außerordentlichen Instandhaltung wurden gezielte Maßnahmen durchgeführt, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und der nachhaltigen Verbesserung des Bestandes dienen.

Schwerpunkte lagen insbesondere in der Erneuerung technischer Anlagen, der Modernisierung von Gebäudeteilen sowie in Maßnahmen zur energetischen Verbesserung.

Leerwohnungsmodernisierung

Ein wesentlicher Bestandteil der Bestandspflege ist die Modernisierung von Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 161 Wohnungen im Rahmen von Neuvermietungen bearbeitet und modernisiert.

Dabei wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- alle Wohnungen erhielten mindestens einen E-Check sowie Kleinreparaturen
- 45 Wohnungen erhielten eine Elektrogrundinstallation
- 58 Wohnungen wurden mit neuen Oberböden ausgestattet
- 36 Wohnungen erhielten neue Fliesenspiegel
- 26 Wohnungen wurden im Badezimmer teilsaniert
- 18 Wohnungen wurden vollständig saniert

Diese Maßnahmen tragen maßgeblich zur Sicherung der Vermietbarkeit sowie zur Anpassung des Bestandes an aktuelle Marktanforderungen bei.

Barrierefreie Maßnahmen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden darüber hinaus 13 Maßnahmen zur Barrierefreiheit umgesetzt, darunter 9 Umbauten von Badewannen zu Duschen sowie 4 vollständige Badsanierungen.

Diese Maßnahmen unterstützen die Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografische Entwicklung.

Gesamtbewertung

Die Maßnahmen der Bestandserhaltung und Modernisierung tragen wesentlich zur Sicherung der Vermietbarkeit, zur Steigerung der Wohnqualität sowie zur langfristigen Wertentwicklung des Immobilienbestandes bei.

Gleichzeitig leisten sie einen wichtigen Beitrag zur energetischen Verbesserung des Bestandes und zur Umsetzung der Klimastrategie.

Die Aufwendungen stehen weiterhin unter dem Einfluss gestiegener Bau- und Handwerkerkosten, konnten jedoch durch eine strukturierte Planung und Priorisierung der Maßnahmen im vorgesehenen Rahmen gehalten werden.



2.3.11 Betriebskostenentwicklung und -management

Die Entwicklung der Betriebskosten stand im Geschäftsjahr 2025 weiterhin unter dem Einfluss allgemeiner Preissteigerungen sowie volatiler Energiemärkte. Als Baugenossenschaft Dormagen eG sehen wir es als unsere zentrale Aufgabe, die „zweite Miete“ durch ein aktives und vorausschauendes Management sozial verträglich zu gestalten und die Transparenz für unsere Mitglieder stetig zu erhöhen.

Die Aufwendungen für Betriebskosten inklusive Grundsteuern betragen T€ 7.401 (Vorjahr: T€ 6.262). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten in Summe um 18,18 % erhöht.

Energetische Bewirtschaftung und Klimaschutz

Ein wesentlicher Hebel zur Begrenzung der Betriebskosten liegt in der energetischen Qualität unserer Liegenschaften. Durch die konsequenten Großmodernisierungen sowie die Ausrichtung auf das Konzept des Klimaquartiers wirken wir steigenden Energiebezugskosten entgegen. Die Nutzung regenerativer Energieträger und moderner Anlagentechnik reduziert nicht nur den CO₂-Ausstoß, sondern mindert langfristig die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und deren steuerlicher Belastung (CO₂-Preis).

Digitalisierung und Effizienz im Management

Zur unmittelbaren Senkung des Primärenergieverbrauchs setzen wir in unseren Liegenschaften auf die Technologie der PAUL Tech AG. Durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz werden unsere Heizungsanlagen in Echtzeit überwacht und hydraulisch optimiert. Das System erkennt Ineffizienzen autark und regelt die Wärmeerzeugung bedarfsgerecht. Dies führt zu einer signifikanten Reduzierung des Verbrauchs und der damit verbundenen Emissionen, ohne den Wohnkomfort für unsere Mitglieder einzuschränken.

In Kooperation mit dem Messdienstleister techem haben wir die flächendeckende Ausstattung unserer Bestände mit funkbasierten Fernauslesegeräten abgeschlossen. Die hiermit erfassten Daten werden über eine Schnittstelle direkt in unsere CRM-Lösung integriert. Damit erfüllen wir nicht nur die gesetzlichen Anforderungen der Heizkostenverordnung (EED) zur unterjährigen Verbrauchsinformation, sondern ermöglichen unseren Mitgliedern über das digitale Portal einen transparenten Einblick in ihr individuelles Verbrauchsverhalten.

Kostenkontrolle durch Rahmenverträge

Um Skaleneffekte zu nutzen, setzen wir verstärkt auf gebündelte Rahmenverträge mit regionalen Dienstleistern in den

Bereichen Versicherungen, Wartung und Reinigung. Die enge Zusammenarbeit mit unserer Tochtergesellschaft, der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, ermöglicht zudem eine effiziente Steuerung der Instandhaltungskosten, die indirekt auch die Betriebsstabilität der technischen Anlagen sichert.

Transparenz und Mitgliederkommunikation

Wir legen großen Wert darauf, unsere Mitglieder frühzeitig über absehbare Kostenentwicklungen zu informieren. Durch proaktive Anpassungen der Vorauszahlungen vermeiden wir hohe Nachzahlungsbelastungen für unsere Haushalte. Unsere Quartiersmanagerin steht zudem beratend zur Verfügung, um individuelle Einsparpotenziale aufzuzeigen und das Bewusstsein für einen ressourcenschonenden Energieverbrauch zu schärfen.

2.3.12 Wesentliche Investitionen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen 2025 T€ 3.269 (Vorjahr: T€ 3.531). Diese umfassen im Wesentlichen, neben Investitionskosten im Rahmen der Bautätigkeit zum 1. Bauabschnitt des Projektes „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ mit 4 Mehrfamilienhäusern, bauvorbereitende Planungskosten für den 2. Bauabschnitt sowie für die Modernisierungsmaßnahme des Gebäudes Am Hagedorn 26 (3. Bauabschnitt).

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg im Geschäftsjahr 2025 um T€ 1.890 auf T€ 143.974 (Vorjahr: T€ 141.936).

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Sachanlagen	133.206	92,5	133.048	93,7	158
Finanzanlagen	1.872	1,3	1.872	1,3	0
	135.078	93,8	134.920	95,0	158
Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung					
Langfristig					
Bausparguthaben	0	0,0	894	0,6	-894
	0	0,0	894	0,6	-894
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	6.417	4,5	5.514	3,9	903
Flüssige Mittel	2.023	1,4	351	0,2	1.672
Sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	455	0,3	405	0,3	50
	8.895	6,2	6.270	4,4	2.625
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	143.973	100,0	142.084	100,0	1.889

Im Wesentlichen resultiert der Anstieg der Bilanzsumme aus Investitionen ins Anlagevermögen im Rahmen der Bautätigkeit sowie einem Anstieg der liquiden Finanzmittel und einer Erhöhung der unfertigen Leistungen aus abrechnungsfähigen Betriebskosten.

Von der Bilanzsumme entfielen zum Bilanzstichtag T€ 135.078 (93,8 %) auf langfristiges Vermögen – hauptsächlich auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens und aktuelle Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten. Die Investitionen in Sachanlagen summierten sich im Jahr 2025 auf T€ 3.269, ihnen

standen Abgänge von T€ 12 und Abschreibungen in Höhe von T€ 3.099 gegenüber. Die Finanzanlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf T€ 8.895 beziehungsweise 6,2 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur auf der Passivseite veränderte sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.835	4,7	6.818	4,8	17
Ergebnisrücklagen	33.320	23,1	32.420	22,8	900
	40.155	27,8	39.238	27,6	917
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	306	0,2	597	0,4	-291
Bilanzgewinn (Dividende)	1.114	0,8	771	0,5	343
	1.420	1,0	1.368	0,9	52
Fremdkapital					
Langfristig					
Sonstige Rückstellungen	361	0,3	361	0,3	0
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	93.014	64,6	92.733	65,3	281
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0,0	2	0,0	-2
	93.375	64,9	93.096	65,6	279
Kurzfristig					
Sonstige Rückstellungen	565	0,4	182	0,1	383
Erhaltene Anzahlungen	6.023	4,2	5.488	3,9	535
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / anderen Kreditgebern	154	0,1	260	0,1	-106
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	908	0,6	1.071	0,8	-163
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	657	0,5	946	0,7	-289
Übrige Verbindlichkeiten	716	0,5	435	0,3	281
	9.023	6,3	8.382	5,9	641
Gesamtkapital/Bilanzsumme	143.973	100,0	142.084	100,0	1.889

Das langfristige Eigenkapital stieg auf T€ 40.155 (Vorjahr: T€ 39.238), die Quote lag bei 27,8 % (Vorjahr: 27,6 %).

Das langfristige Fremdkapital, das sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung ergibt, summierte sich auf T€ 93.014 (Vorjahr: T€ 92.733). Im Verhältnis zum Gesamtkapital ergab sich eine gesunkene Fremdkapitalquote aus Dauerfinanzierungsmitteln von 64,6 % (Vorjahr: 65,3 %). Diese resultiert 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 31.12.2025 T€ 9.022 (Vorjahr: T€ 8.382) zur Verfügung, diese hatten einen Anteil von 6,3 % am Gesamtkapital (Vorjahr: 5,9 %).

Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital stellen die fristgerechte Finanzierung des langfristigen Vermögens sicher. Die geplanten Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden durch Eigenmittel aus erwirtschafteten Überschüssen finanziert. Das im Bau befindliche Projekt ist durch vollständig zugesagte Fremdmittel sowie den Einsatz von Eigenmitteln abgesichert.

2.4.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2025 nach Fristigkeiten zeigt eine Unterdeckung:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Anlagevermögen	135.078	134.920	158
Umlaufvermögen	0	894	-894
	135.078	135.814	-736
Eigenkapital	40.155	39.238	917
Fremdkapital	93.375	93.096	279
	133.530	132.334	1.196
Unterdeckung	-1.548	-3.480	1.932
Kurzfristig			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	2.023	351	1.672
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	6.872	5.919	953
	8.895	6.270	2.625
Kurzfristige Verpflichtungen	10.443	9.750	693
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-1.548	-3.480	1.932

Der größte Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen T€ 8.895 kurzfristig verfügbare Mittel gegenüber.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Cashflow in Höhe von T€ 4.612 (Vorjahr:

T€ 4.222) aus, sowie einen Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2025 von T€ 2.023. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Genossenschaft konnte zu jeder Zeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

Die negative Stichtagsliquidität ist durch bereits zugesagte und zum Abruf bereit-

gestellte Fremdfinanzierungsmittel gesichert. Bei der Liquiditätsfortschreibung wird davon ausgegangen, dass bei der Neubau- und Modernisierungstätigkeit keine wesentlichen Kostenüberschreitungen eintreten sowie die vorgesehenen Fremdmittel nach Baufortschritt wie geplant nach Abruf zufließen.

2.4.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug T€ 1.526 (Vorjahr: T€ 879) und ist in der zusammengefassten Erfolgsrechnung dargestellt:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Vermietung	13.759	65,4	13.544	69,3	215	1,6
Umlagenerlöse inkl. Bestandsveränderungen	6.723	31,9	5.485	28,1	1.238	22,6
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen / Leistungen	3	0,0	2	0,0	1	50,0
Gesamtleistung	20.485	97,3	19.031	97,4	1.454	7,6
Sonstige betriebliche Erträge (ohne neutrale Erträge)	570	2,7	500	2,6	70	14,0
Betriebsleistung	21.055	100,0	19.531	100,0	1.524	7,8
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.282	48,8	9.517	48,7	765	8,0
Personalaufwand	156	0,7	174	0,9	-18	-10,3
Abschreibungen auf Bauten (planmäßig)	2.855	13,6	2.940	15,1	-85	-2,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne neutrale Aufwendungen, ohne Geldbeschaffungskosten)	2.878	13,7	2.817	14,4	61	2,2
Kapitalkosten	2.425	11,5	2.588	13,3	-163	-6,3
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	368	1,7	500	2,6	-132	-26,4
Betriebsaufwand	18.964	90,1	18.536	94,9	428	2,3
Betriebliches Leistungsergebnis	2.091	9,9	995	5,1	1.096	110,2
Finanzergebnis	-142		-43		-99	
Ergebnis der ordentlichen Rechnung	1.949		952		997	
Neutrale Erträge	136		461		-325	
Neutrale Aufwendungen	558		534		24	
Neutrales Ergebnis	-422		-73		-349	
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.527		879		648	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1		0		-1	
Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	1.526		879		647	

Die Erträge aus Netto-Kaltnieten (Sollmieten) beliefen sich insgesamt auf T€ 14.370 (Vorjahr: T€ 14.199) und stiegen somit um T€ 171. Die Erlösschmälerungen, die aus Leerständen und Mietminderungen beziehungsweise Mietverzicht resultieren, summierten sich auf T€ 653 (Vorjahr: T€ 675). 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€ 6.057. Die erfolgswirksame Bestandsveränderung für die

im kommenden Jahr abzurechnenden umlagefähigen Kosten betrug T€ 888.

Für die Instandhaltung der Wohnungsbestände wurden T€ 3.025 (Vorjahr: T€ 3.529) aufgewendet. Die sonstigen betrieblichen Erträge (bereinigt um neutrale Erträge) betragen T€ 570 (Vorjahr: T€ 500). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um neutrale Aufwendungen) beliefen sich auf T€ 2.878 (Vorjahr: T€ 2.817).

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus den folgenden Bereichen: Bewirtschaftungstätigkeit T€ 3.441, Mitglieder T€ -296, sonstiger betrieblicher

Geschäftsbereich T€ -1.092, Finanzergebnis T€ -142 und dem neutralen Bereich T€ -387.

2.4.4 Beurteilung der Lage

Der Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2025 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.

3 Risikobericht

3.1 Risikomanagementsystem

Das Handeln der Baugenossenschaft Dormagen eG ist auf eine langfristige, wertorientierte Bestandsbewirtschaftung und die Förderung ihrer Mitglieder ausgerichtet. Um diesen Auftrag auch in einem volatilen Marktumfeld nachhaltig zu erfüllen, ist ein wirksames Risikomanagementsystem fester Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung.

Unser Risikomanagementsystem dient dazu, potenzielle Gefahren frühzeitig zu erkennen, diesen aktiv entgegenzuwirken und die wirtschaftliche Stabilität sowie die langfristige Handlungsfähigkeit der Genossenschaft zu sichern. Dabei stützen wir uns auf eine enge Verzahnung von technischer Expertise in der Immobilienwirtschaft und kaufmännischer Präzision in der Finanzkontrolle.

3.2 Risiken der Genossenschaft und Gegenmaßnahmen

Markt- und Standortrisiken

Der Wohnungsmarkt in Dormagen und dem angrenzenden Rhein-Kreis Neuss ist weiterhin durch eine angespannte Angebotsseite bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Risiken ergeben sich aus einer möglichen Verschärfung des Mietrechts (z. B. Mietpreisbegrenzungen) sowie aus unklaren regulatorischen Vorgaben zur CO₂-Kostenaufteilung.

Maßnahmen: Durch unser diversifiziertes Portfolio in attraktiven Lagen und die konsequente Ausrichtung auf das genossenschaftliche Wohnen sichern wir eine hohe Mieterbindung. Die Auszeichnung des Neubauprojekts in Horrem als Klimaquartier stärkt zudem unsere Marktposition als innovativer und nachhaltiger Vermieter.

Bau- und Modernisierungsrisiken

Das Risiko massiver Baukostensteigerungen sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit von Fachkräften im Handwerk haben sich 2025 weiter verfestigt. Dies führt zu erhöhten wirtschaftlichen Anforderungen an Neubau- und Sanierungsvorhaben.

Maßnahmen: Wir begegnen diesen Risiken durch eine dynamische Projektsteuerung. Im März 2026 haben wir auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert und die Realisierung des zweiten Bauabschnitts im Stadtquartier Dormagen-Horrem vorerst ausgesetzt. Die Vorbereitung der Flächen durch den geplanten Rückbau der Bestandsbauten wird dennoch fortgesetzt, um bei einer Erholung der Marktlage kurzfristig handlungsfähig zu sein.

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das anhaltend volatile Zinsniveau belastet die Kalkulation von Neubaumaßnahmen und Anschlussfinanzierungen. Zudem steigen die Anforderungen der Kreditinstitute an die energetische Qualität der besicherten Objekte (Green Finance).

Maßnahmen: Die Baugenossenschaft verfolgt eine konservative Finanzierungsstrategie mit hoher Eigenkapitaldeckung. Für das Projekt in Horrem setzen wir verstärkt auf spezifische Förderkulissen für nachhaltiges Bauen, um die Zinslast zu optimieren. Durch die außerplanmäßige Abschreibung der zum Abbruch vorgesehenen Bestandsbauten zum Bilanzstichtag 2025 tragen wir zudem der bilanziellen Vorsicht Rechnung.

IT- und Cyberrisiken

Die fortschreitende Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse (z. B. mobiles Arbeiten, digitale Mieterakte) erhöht die Angriffsfläche für Cyberkriminalität und stellt hohe Anforderungen an den Datenschutz.

Maßnahmen: Wir haben unsere IT-Infrastruktur durch die geplante Migration in Cloud-Lösungen weiter stabilisiert. Regelmäßige externe Sicherheitsaudits, automatisierte Backups und kontinuierliche Sensibilisierungsschulungen der Mitarbeitenden bilden den Kern unserer Sicherheitsstrategie.

Personalrisiken

Der Fachkräftemangel, insbesondere in der Immobilienwirtschaft und im technischen Gebäudemanagement, sowie der demografische Wandel innerhalb der Belegschaft stellen ein Risiko für den Wissenstransfer dar.

Maßnahmen: Wir fördern die interne Ausbildung zu Immobilienkaufleuten sowie die Weiterbildung unserer Mitarbeitenden (z. B. zum Geprüften Immobilienfachwirt oder Bilanzbuchhalter, Energieberater, DGNB-Auditor) und setzen auf eine moderne Unternehmenskultur mit flexiblen Arbeitszeitmodellen. Dies steigert unsere Attraktivität als Arbeitgeber und sichert die langfristige Bindung qualifizierter Leistungsträger.

Gesetzes- und Regulierungsrisiken

Kurzfristige Änderungen in der Förderlandschaft (z. B. KfW/BEG) und neue energetische Sanierungspflichten bergen das Risiko von Planungsfehlern und unvorhergesehenen Investitionsbedarfen.

Maßnahmen: Durch die enge Zusammenarbeit mit dem Prüfungsverband und wohnungswirtschaftlichen Verbänden sowie die Einbindung externer Energieberater antizipieren wir regulatorische Änderungen frühzeitig. Unsere strategische Quartiersentwicklung ist darauf ausgelegt, flexibel auf neue gesetzliche Standards zu reagieren.

Geopolitische Risiken und Makroökonomie

Die anhaltenden globalen Konflikte und geopolitischen Spannungen beeinflussen indirekt unsere Geschäftstätigkeit. Risiken ergeben sich hierbei insbesondere aus der Volatilität der Energiemärkte sowie aus Störungen in den Lieferketten für Baumaterialien und technische Komponenten. Zudem führen diese Entwicklungen zu einem anhaltend hohen Inflationsdruck, der sowohl unsere Instandhaltungskosten als auch die finanzielle Belastbarkeit unserer Mitglieder beeinflusst.

Maßnahmen: Wir begegnen diesen Unsicherheiten durch eine vorausschauende Energiebeschaffungsstrategie, die Diversifizierung unserer Lieferanten sowie die konsequente Umsetzung unserer Klimaschutzstrategie, um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen langfristig zu reduzieren.

Reputations- und Kommunikationsrisiken

Negative öffentliche Wahrnehmung, z. B. durch unzufriedene Mitglieder, unzureichende Kommunikation oder Projektverzögerungen, kann das Vertrauen in die Genossenschaft beeinträchtigen. Das Vertrauen unserer Mitglieder und die Akzeptanz in der Stadtgesellschaft sind die Grundlage unseres genossenschaftlichen Wirkens. Risiken für unsere Reputation können durch mangelnde Transparenz bei Großprojekten, eine unzureichende Einbindung der Mitglieder oder durch eine negative öffentliche Wahrnehmung (z. B. in sozialen Medien) entstehen. Auch die Entscheidung, Bauphasen aufgrund der Marktlage zu verschieben, bedarf einer sensiblen Kommunikation, um Verunsicherungen zu vermeiden.

Maßnahmen: Wir begegnen diesen Risiken durch eine offene und transparente Öffentlichkeitsarbeit. Durch regelmäßige Mitglieder-Informationen, Quartiersversammlungen und die aktive Einbindung unserer Quartiersmanagerin fördern wir den direkten Dialog. Gemeinschaftliche Aktionen, wie Nachbarschaftsfeste oder Partizipationsangebote bei der Gestaltung des „Klimaquartiers“, stärken das Zusammenhörigkeitsgefühl und die Identifikation mit der Genossenschaft. Eine professionelle Krisenkommunikation stellt zudem sicher, dass auch schwierige Entscheidungen (wie Projektanpassungen) sachlich und nachvollziehbar vermittelt werden.

3.3 Gesamtaussage zur Risikoeinschätzung

Die Risikolage der Baugenossenschaft Dormagen eG hat sich im Geschäftsjahr 2025 vor dem Hintergrund globaler wirtschaftlicher und geopolitischer Instabilitäten verschärft, bleibt jedoch in ihrer Gesamtheit beherrschbar und stabil. Es sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Baugenossenschaft Dormagen eG einzeln oder in ihrer Gesamtheit gefährden könnten. Die Genossenschaft verfügt über eine solide Eigenkapitalbasis und eine geordnete Liquiditätsslage, die den sozialen und wirtschaftlichen Auftrag auch für das kommende Geschäftsjahr nachhaltig absichern.

4 Chancenbericht

4.1 Chancen

Trotz eines herausfordernden Marktumfelds eröffnen sich für die Baugenossenschaft Dormagen eG im Geschäftsjahr 2025 und darüber hinaus bedeutende Chancen, die zur nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens beitragen. Unsere strategische Planung und die konsequente genossenschaftliche Ausrichtung ermöglichen es uns, diese Potenziale gezielt zu erschließen.

Stabile Nachfrage und Marktpositionierung

Der Wohnungsmarkt in Dormagen und der Region ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum geprägt.

Chance: Unsere Positionierung als verlässlicher Vermieter mit sozial ausgewogener Mietgestaltung bietet die Möglichkeit, die Fluktuation gering zu halten und die Bindung der Mitglieder weiter zu festigen. Die hohe Nachfrage sichert langfristig stabile Erträge und eine nahezu vollständige Auslastung unseres Bestands.

Vorreiterrolle durch das „Klimaquartier Dormagen-Horrem“

Die Auszeichnung unseres Neubauprojekts als Klimaquartier setzt ein deutliches Zeichen für ökologische Nachhaltigkeit und energetische Innovation.

Chance: Die Zertifizierung eröffnet den Zugang zu exklusiven Förderprogrammen und zinsgünstigen „Green Finance“-Finanzierungen. Gleichzeitig stärkt dieses Leuchtturmprojekt unsere Reputation als zukunftsorientierte Genossenschaft und macht uns attraktiv für neue, umweltbewusste Mitgliederkreise.

Strategische Flächenreserven und Flexibilität

Die Entscheidung, den zweiten Bauabschnitt in Horrem aufgrund der Marktlage vorerst auszusetzen, bei gleichzeitigem Rückbau der Bestandsgebäude, schafft wertvolle strategische Optionen.

Chance: Durch die Bereinigung der Flächen und die außerplanmäßige Abschreibung der Altbestände zum Stichtag 2025 haben wir die Bilanz entlastet und „baureife“ Reserven geschaffen. Dies ermöglicht es uns, bei einer sich abzeichnenden Erholung der Baupreise oder einer verbesserten Förderkulisse unmittelbar und ohne langwierige Vorläufe in die Realisierung zu gehen.

Digitalisierung und Professionalisierung der Steuerung

Die konsequente Weiterentwicklung unserer digitalen Infrastruktur – insbesondere durch die vollumfängliche Nutzung unseres CRM-Systems (Customer-Relationship-Management) sowie erste Pilotanwendungen von KI-Lösungen – eröffnet erhebliche Effizienzpotenziale.

Chance: Die zentrale Bündelung aller Mitglieder- und Objektdaten im CRM-System verbessert die Servicequalität und Reaktionsgeschwindigkeit der Verwaltung massiv. Durch den punktuellen Einsatz von KI-Lösungen, beispielsweise bei der automatisierten Dokumentenklassifizierung, der Automatisierung von Buchungsprozessen oder der Unterstützung in der Mitgliederkommunikation, entlasten wir unsere Mitarbeitenden von Routineaufgaben. Dies schafft wertvolle Kapazitäten für die persönliche Beratung und die strategische Quartiersentwicklung.

Stärkung der Mitgliederbindung und Quartiersarbeit

Durch die Arbeit unserer Quartiersmanagerin und die transparente Kommunikation – auch zu schwierigen Themen wie Projektverschiebungen – fördern wir das genossenschaftliche Miteinander.

Chance: Ein intensiver Dialog und gemeinschaftliche Aktionen (z. B. Partizipation im Klimaquartier) erhöhen die Identifikation der Mitglieder mit „ihrer“ Genossenschaft. Dies reduziert nicht nur

das Reputationsrisiko, sondern fördert auch die Bereitschaft der Mitglieder, Veränderungen im Quartier aktiv mitzutragen.

Arbeitgeberattraktivität und Fachkräftebindung

Unsere moderne Unternehmenskultur, geprägt durch flache Hierarchien und die Förderung individueller Weiterbildung, hebt uns im Wettbewerb um Fachkräfte ab.

Chance: Die gezielte Förderung von Qualifikationen sichert das fachliche Know-how im eigenen Haus. Ein motiviertes Team ist die Basis für Innovationen und eine hohe Servicequalität gegenüber unseren Mitgliedern.

Synergien durch Tochtergesellschaft und Netzwerke

Die bewährte Kooperation mit der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH sowie die Vernetzung in regionalen Verbänden bieten operative Vorteile.

Chance: Gemeinsame Beschaffungsprozesse und der Wissensaustausch über Innovationen (z. B. serielle Sanierung) ermöglichen Kostenvorteile und eine effizientere Umsetzung unserer Instandhaltungsziele.

4.2 Beurteilung der Chancen

Die Baugenossenschaft Dormagen eG verfügt über ein stabiles wirtschaftliches Fundament und die notwendige strategische Flexibilität, um auch in einem volatilen Umfeld Chancen zu erkennen und zu nutzen. Insbesondere die Kombination aus fachlicher Kompetenz in der Führung, einer klaren Nachhaltigkeitsstrategie durch das Klimaquartier und der mutigen Entscheidung zur temporären Projektanpassung sichert unsere Zukunftsfähigkeit. Wir sind überzeugt, dass die Nutzung dieser Potenziale die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Attraktivität unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft langfristig stärken wird.

5 Prognosebericht

5.1 Prognose

Voraussichtliche Entwicklung der Rahmenbedingungen

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir ein weiterhin herausforderndes makroökonomisches Umfeld. Die Baupreise verharren auf einem hohen Niveau, und die Zinslandschaft bleibt volatil. Gleichzeitig sorgt der angespannte Wohnungsmarkt im Rhein-Kreis Neuss für eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, was unsere Kernaktivitäten im Bestand stabilisiert.

Geplante Investitionen und Quartiersentwicklung

Der Fokus der Investitionstätigkeit im Jahr 2026 liegt auf der termingerechten Realisierung des 1. Bauabschnitts im Stadtquartier Dormagen-Horrem. Die Finanzierung ist durch bereits fest zugesagte Darlehensmittel und Eigenmittel vollständig gesichert.

Bezüglich des 2. Bauabschnitts hat der Vorstand in gemeinsamer Beratung mit dem Aufsichtsrat im März 2026 auf Basis einer aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung entschieden, die Realisierung vorerst auszusetzen. Diese Entscheidung ist eine direkte Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen (Baukosten/Zinsen). Durch den planmäßigen Rückbau der Bestandsgebäude bereiten wir das Areal jedoch so vor, dass eine Aufnahme der Bautätigkeit bei einer Verbesserung der Markt- oder Förderbedingungen kurzfristig möglich bleibt.

Stärkung der genossenschaftlichen Gemeinschaft

Ein wesentlicher Pfeiler unserer Strategie für 2026 ist die Intensivierung des sozialen Miteinanders. Unterstützt durch unsere Quartiersmanagerin planen wir den Ausbau gemeinschaftlicher Projekte und Veranstaltungen in enger Kooperation mit unseren Mitgliedern.

Ziel ist es, die Identifikation mit der Genossenschaft durch partizipative Formate – insbesondere im Kontext des neuen Klimaquartiers – zu fördern.

Ob durch Nachbarschaftsfeste, Informationsabende zu energetischen Themen oder gemeinsame Grünflächengestaltung: Wir schaffen Räume für Begegnung und stärken so den sozialen Zusammenhalt, was sich langfristig positiv auf die Mieterzufriedenheit und die Stabilität unserer Quartiere auswirkt.

Technologische Transformation und KI-Strategie

Die Baugenossenschaft Dormagen eG wird ihre Strategie im Bereich der Digitalisierung 2026 weiter festigen. Im Zentrum steht die Optimierung unseres ERP-Systems, das auf einer fortschrittlichen Cloud-Architektur basiert. Dies sichert uns eine hohe Skalierbarkeit und Datensicherheit.

Ein wesentlicher Schwerpunkt im Prognosezeitraum ist die Implementierung dedizierter KI-Lösungen in die Verwaltungsprozesse. Ziel ist es, durch automatisierte Workflows – etwa in der Rechnungsprüfung oder bei der Auswertung immobilienpezifischer Kennzahlen – die Effizienz deutlich zu steigern. Die Nutzung des CRM-Systems zur Mitglieder- und Mieterkommunikation wird weiter ausgebaut. Die Verbindung von technologischer Fachkompetenz im Vorstand und innovativen Softwarelösungen ermöglicht es uns, komplexe Datenmengen präziser zu steuern und fundiertere strategische Entscheidungen zu treffen.

5.2 Ertrags- und Finanzplanung (Wirtschaftsplan)

Für das Geschäftsjahr 2026 kalkulieren wir mit einer stabilen Ertragslage.

- **Mieterlöse:** Aufgrund der Vollvermietung und planmäßiger Anpassungen im Rahmen des Mietspiegels erwarten wir einen leichten Anstieg der Umsatzerlöse.
- **Betriebskosten:** Durch den Einsatz der KI-gestützten Anlagenoptimierung (PAUL Tech AG) und die konsequente energetische Sanierung streben wir

eine Stabilisierung der warmen Betriebskosten an. Die Inflationsdynamik führt jedoch dazu, dass klassische Einsparpotenziale durch eine volatile Energiepreisentwicklung am Markt als auch durch Preissteigerungen der Dienstleister nahezu vollständig kompensiert werden.

- **Ergebnis:** Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen und der Zinsaufwendungen für die Neubaufinanzierung rechnen wir für 2026 mit einem positiven Jahresüberschuss, der eine angemessene Dotierung der Rücklagen und eine stabile Dividendenzahlung ermöglicht.

Laut mittelfristigem Wirtschaftsplan vom 19.03.2026 erwartet der Vorstand für das Jahr 2026 einen Jahresüberschuss von T€ 869, Umsatzerlöse von T€ 20.968 sowie einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von T€ 8.460.

5.3 Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung

Der Vorstand blickt trotz der selektiven Projektverschiebung optimistisch auf das Geschäftsjahr 2026. Die Baugenossenschaft Dormagen eG ist finanziell solide aufgestellt. Unsere Strategie, den 1. Bauabschnitt des Klimaquartiers fertigzustellen und gleichzeitig bei weiteren Investitionen kaufmännische Vorsicht walten zu lassen, sichert die langfristige Stabilität und Substanz der Genossenschaft.

Wir gehen davon aus, dass wir unsere Ziele gemäß dem Wirtschaftsplan 2026 erreichen und unsere Position als verlässlicher Wohnungsanbieter in Dormagen weiter festigen werden.

Dormagen, den 30.04.2026

Christian van Kan
Vorstand

Martin Klemmer
Vorstand

Jahresabschluss



„Unser Ziel bleibt klar: dauerhaft gutes und bezahlbares Wohnen für die Mitglieder in Dormagen zu sichern – seit 1926 und für die Zukunft.“

Christian van Kan, Vorstand Finanzen





Jahresabschluss

1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	2025 in €	2024 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	115.875.536,30	118.714.208,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.687.170,45	8.946.739,45
3. Grundstücke ohne Bauten	607.233,20	607.233,20
4. Technische Anlagen und Maschinen	115,00	451,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.662,00	15.837,00
6. Anlagen im Bau	7.165.898,15	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	840.351,08	4.763.672,53
	133.205.966,18	133.048.141,74
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	135.077.931,57	134.920.107,13
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.394.082,04	5.505.975,32
2. Andere Vorräte	23.229,28	7.530,37
3. Geleistete Anzahlungen	105.673,19	115.688,52
	6.522.984,51	5.629.194,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	256.010,88	152.264,14
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.178,07	3.078,04
3. Sonstige Vermögensgegenstände	18.540,41	79.800,43
	277.729,36	235.142,61
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.022.733,43	351.542,35
2. Bausparguthaben	0,00	893.819,05
	2.022.733,43	1.245.361,40
Umlaufvermögen insgesamt	8.823.447,30	7.109.698,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	61.007,30	47.982,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.128,50	6.128,50
	71.135,80	54.111,07
Bilanzsumme	143.972.514,67	142.083.916,42

Passiva	2025 in €	2024 in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	299.233,55	409.463,20
– der verbleibenden Mitglieder	6.834.797,08	6.818.290,44
– aus gekündigten Anteilen	6.880,00	187.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 16.369,37 (Vorjahr: € 40.566,36)		
	7.140.910,63	7.414.793,64
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	4.050.000,00	3.850.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 200.000,00 (Vorjahr: € 140.000,00)		
2. Andere Gewinnrücklagen	29.270.000,00	28.570.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 700.000,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	33.320.000,00	32.420.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	488.719,44	31.942,61
2. Jahresüberschuss	1.525.591,23	878.927,31
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	900.000,00	140.000,00
	1.114.310,67	770.869,92
Eigenkapital insgesamt	41.575.221,30	40.605.663,56
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	926.162,73	543.464,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.947.264,04	91.677.059,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.220.821,91	1.316.353,55
3. Erhaltene Anzahlungen	6.022.700,90	5.487.958,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	348.161,63	377.630,59
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	907.758,66	1.070.905,83
	1.255.920,29	1.448.536,42
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	657.148,18	945.790,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	44.852,12	59.090,35
davon aus Steuern: € 2.162,32 (Vorjahr: € 15.938,82)		
	101.148.707,44	100.934.788,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten	322.423,20	0,00
Bilanzsumme	143.972.514,67	142.083.916,42

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 in €	2024 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	19.594.756,64	18.771.750,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.583,58	2.499,52
	19.597.340,22	18.774.249,75
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	888.106,72	256.515,95
3. Sonstige betriebliche Erträge	705.566,03	960.300,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.282.044,18	9.516.734,60
Rohergebnis	10.908.968,79	10.474.332,09
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	155.087,02	171.866,65
b) soziale Abgaben	1.371,22	1.716,38
	156.458,24	173.583,03
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	3.098.841,51	3.343.293,93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.333.573,75	2.990.262,34
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	43,00	57,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	487,49	2.071,08
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.428.421,05	2.590.097,66
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.143,57	-67,49
12. Ergebnis nach Steuern	1.893.348,30	1.379.291,10
13. Sonstige Steuern	367.757,07	500.363,79
14. Jahresüberschuss	1.525.591,23	878.927,31
15. Gewinnvortrag	488.719,44	31.942,61
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	900.000,00	140.000,00
17. Bilanzgewinn	1.114.310,67	770.869,92

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Baugenossenschaft Dormagen eG“. Sie hat Ihren Sitz auf der Weilerstraße 11 in 41540 Dormagen und ist im Genossenschaftsregister (GenR Nr. 215) beim Amtsgericht Neuss eingetragen.

Bei der Genossenschaft handelt es sich im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 14.06.2023 (JAbschlWUV) gegliedert.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Ausweis der Vorjahreswerte zum 31.12.2024 wurde im Vergleich zum Vorjahresabschluss korrigiert. Aufgrund eines Schreibfehlers wurden die Bilanzpositionen „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und „Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder“ im Vorjahr unrichtig ausgewiesen. Die Korrektur erfolgt im vorliegenden Jahresabschluss erfolgsneutral

durch eine entsprechende Anpassung der Vorjahreswerte. Die Vergleichbarkeit ist hierdurch wiederhergestellt.

Ein im Vorjahr saldiert ausgewiesener passiver Rechnungsabschluss eines Kreditinstituts (negativer Bankbestand) wurde zur Beachtung des Saldierungsverbots gemäß § 246 Abs. 2 HGB in die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgegliedert.

Hierdurch erhöhten sich sowohl die „Guthaben bei Kreditinstituten“ als auch die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ zum 31.12.2024 um jeweils € 148.046,98. Die Bilanzsumme des Vorjahres erhöht sich korrespondierend von T€ 141.935,9 auf T€ 142.083,9. Das Eigenkapital sowie das Jahresergebnis des Vorjahres bleiben hiervon unberührt.



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 2025 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Eigene technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen gemäß § 255 Abs. 2 HGB sind 2025 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.

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 die Restbuchwerte der Gebäude Kastanienweg 16–30 im Planungsgebiet des Projektes „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ im Planbereich des 2. Bauabschnitts.

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 sowie für Instandhaltung vorgehaltene Durchlaufheizkörper, bewertet zu Anschaffungskosten. Der vorhandene Lagerbestand wurde durch eine Stichtagsinventur zum 31. Dezember 2025 körperlich erfasst und das Niederwertprinzip beachtet.

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Hausgelder für eigene Wohnungen und Stellplätze, welche sich in diversen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) befinden. Diese Anzahlungen werden bei der – im Jahr 2026 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 2025 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Eigenkapital	Bestand am Geschäfts- jahresanfang in €	Einstellungen aus Jahres- überschuss des Jahres in €	Bestand am Geschäfts- jahresende in €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.850.000,00	200.000,00	4.050.000,00
Andere Gewinnrücklagen	28.570.000,00	700.000,00	29.270.000,00

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€ 6.394 enthalten.

Demgegenüber werden die hierauf von den Mietparteien geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 6.023 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 € 7.140.910,63.

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

Aus dem unverteiltten Gewinn aus 2024 wurde ein Vortrag in Höhe von € 488.719,44 gebildet, welcher den Bilanzgewinn für das laufende Geschäftsjahr erhöht. Der Beschluss über die Verwendung erfolgte in der Vertreterversammlung vom 22.05.2025.

5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	in €
Unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen	371.743,81
Behördliche Verpflichtung (Kanaldichtigkeitsprüfung)	361.000,00
Bewirtschaftungskosten (WEG-Abrechnung)	139.528,92
Prüfungsgebühren	40.000,00

6. Verbindlichkeiten

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

Die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ enthalten Verbindlichkeiten in Höhe von € 657.148,18 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 abgeschriebenem 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€ 1.982,6. Davon entfallen T€ 149,3 auf eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, T€ 755,6 auf eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre. Die Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen T€ 1.077,7.

Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus bereits vergebenen, aber noch nicht ausgeführten Bauaufträgen in Höhe von T€ 4.644,3. Diese Verpflichtungen resultieren vollumfänglich

aus der Realisierung des 1. Bauabschnitts im Stadtquartier Dormagen-Horrem. Die Erfüllung dieser Zahlungsverpflichtungen ist im Rahmen der kurz- und mittelfristigen Finanzplanung durch bereits fest zugesagte Darlehensmittel sowie vorhandene Eigenmittel sichergestellt. Eine Gefährdung der Liquidität besteht nicht.

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 30.09.2025 T€ 1.797,3. Die Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat für das Geschäftsjahr 2024/2025 einen Jahresüberschuss von T€ 30,1 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 2.748 Mitglieder zum Bilanzstichtag hat sich im Geschäftsjahr netto um € 322.620,19 auf € 7.140.910,63 zum Vorjahr erhöht. Es bestehen per 31. Dezember 2025 rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 16.369,37.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden 2.595 Mitglieder beträgt netto € 6.834.797,08.

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

Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr hat die Baugenossenschaft Dormagen eG neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen, sowie einen geringfügig Beschäftigten, keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

Organe

a) Mitglieder des Vorstands:

- Christian van Kan,
Geprüfter Bilanzbuchhalter
und Immobilienfachwirt
- Martin Klemmer,
Dipl.-Ing. Architekt (FH)

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder	Gezeichnete Anteile	Guthaben brutto
Bestand zum 01.01.2025	2.661	42.823	6.851.680,00
Abgang früherer Jahre	11	204	32.640,00
Zugang im Geschäftsjahr			
durch Beitritte	110	1.940	310.400,00
durch Zeichnung weiterer Anteile		407	65.120,00
Abgang im Geschäftsjahr			
durch Übertragung	12	232	37.120,00
durch Teilübertragung		1	160,00
Bestand zum 31.12.2025	2.748	44.733	7.157.280,00
davon ausscheidende Mitglieder	153	1.874	299.840,00
davon Teilkündigung von Anteilen		43	6.880,00
Verbleibende Mitglieder	2.595	42.816	6.850.560,00

b) Mitglieder des Aufsichtsrats:

- Theodor Baikowski, Technischer Angestellter (i. R.), Vorsitzender
- Theodor Siebers, Bankvorstand (i. R.), Stellvertretender Vorsitzender
- Stefan Alef, Technischer Angestellter
- Erhan Karaca, Bankkaufmann
- Ralf Kerp, Lokführer
- Bernhard Schmitt, Technischer Angestellter (i. R.)
- Gudrun Weiß-Schmitt, Beamtin (a. D.) (bis zum 22.05.2025)
- Daniela Winter, Architektin (ab dem 22.05.2025)

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 2025 kamen keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen zustande.

Nachtragsbericht

Inwieweit der im Frühjahr 2026 ausgebrochene Krieg im Nahen Osten, insbesondere im Iran, seine mittelfristige Wirkung auf die Inflationsrate, damit verbundene Zinssteigerungen, Kostensteigerungen bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien entfalten wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine weiteren 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 € 1.525.591,23 einen Betrag von € 200.000,00 gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage sowie einen Betrag von € 700.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie den Anhang in vorliegender Form zu beschließen.

Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von € 1.114.310,67 vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2025	in €	272.941,79
Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen	in €	400.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	in €	441.368,88
Bilanzgewinn	in €	1.114.310,67

Dormagen, den 30.04.2026

Christian van Kan
Vorstand

Martin Klemmer
Vorstand

4 Anlagengitter 2025

Anlage 1 zum Anhang

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.615.655,93	7.956,25	11.067,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.830.158,93	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	607.233,20	0,00	0,00	0,00
4. technische Anlagen und Maschinen	86.317,33	0,00	0,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.245,88	17.200,00	0,00	4.316.185,85
6. Anlagen im Bau	0,00	2.850.616,70	904,40	-4.316.185,85
7. Bauvorbereitungskosten	4.763.672,53	392.864,40	0,00	0,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.870.685,39	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.280,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	194.952.249,19	3.268.637,35	11.971,40	0,00

31.12.2025	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2025	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
176.612.545,18	57.901.447,37	2.835.561,51	0,00	60.737.008,88	115.875.536,30	118.714.208,56
10.830.158,93	1.883.419,48	259.569,00	0,00	2.142.988,48	8.687.170,45	8.946.739,45
607.233,20	0,00	0,00	0,00	0,00	607.233,20	607.233,20
86.317,33	85.866,33	366,00	0,00	86.202,33	115,00	451,00
194.445,88	161.408,88	3.375,00	0,00	164.783,88	29.662,00	15.837,00
7.165.898,15	0,00	0,00	0,00	0,00	7.165.898,15	0,00
840.351,08	0,00	0,00	0,00	0,00	840.351,08	4.763.672,53
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
198.208.915,14	60.032.142,06	3.098.841,51	0,00	63.130.983,57	135.077.931,57	134.920.107,13

5 Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2025

Anlage 2 zum Anhang

Verbindlichkeiten in €	insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.947.264,04	3.679.472,92
Vorjahr	91.677.059,72	5.773.301,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.220.821,91	106.494,23
Vorjahr	1.316.353,55	105.061,03
Erhaltene Anzahlungen	6.022.700,90	6.022.700,90
Vorjahr	5.487.958,02	5.487.958,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	348.161,63	348.161,63
Vorjahr	377.630,59	377.630,59
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	907.758,66	907.758,66
Vorjahr	1.070.905,83	1.070.905,83
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	657.148,18	657.148,18
Vorjahr	945.790,80	945.790,80
Sonstige Verbindlichkeiten	44.852,12	44.852,12
Vorjahr	59.090,35	59.090,35
Verbindlichkeiten gesamt	101.148.707,44	11.766.588,64
Vorjahr	100.934.788,86	13.819.738,41

		Restlaufzeiten		davon gesichert durch
über 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon über 5 Jahre		Grundpfandrechte
88.267.791,12	26.448.669,71	61.819.121,41		91.947.264,04
85.903.757,93	25.706.863,24	60.196.894,69		91.677.059,72
1.114.327,68	402.625,99	711.701,69		1.220.821,91
1.211.292,52	396.675,01	814.617,51		1.316.353,55
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
0,00	0,00	0,00		0,00
89.382.118,80	26.851.295,70	62.530.823,10		93.168.085,95
87.115.050,45	26.103.538,25	61.011.512,20		92.993.413,27

6 Veränderung der Jahresabschlusszahlen

	Einheit	2025	2024	Veränderung	%
Mitgliederbestand	Anzahl	2.748	2.759	-11	-0,40
Geschäftsanteile	Anzahl	44.733	46.596	-1.863	-4,00
Geschäftsguthaben	T€	7.141	7.415	-274	-3,70
Bilanzsumme	T€	143.912	142.036	1.876	1,32
+ kumulierte Abschreibungen	T€	63.131	60.032	3.099	5,16
= Bruttovermögen	T€	207.043	202.068	4.975	2,46
Sachanlagevermögen	T€	133.206	133.048	158	0,12
Anlagenintensität	%	92,56	93,77	-1,11	-1,19
Anlagenabnutzungsgrad	%	32,15	29,09	3,06	10,52
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.269	3.531	-262	-7,42
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	3.099	3.343	-244	-7,30
Langfristiges Eigenkapital	T€	40.155	39.238	917	2,34
Langfristiges Eigenkapital	%	27,90	27,65	0,27	0,98
Langfristiges und mittelfristiges Fremdkapital (Darl.)	T€	93.014	92.733	281	0,30
zur Bilanzsumme (FK-Quote)	%	64,63	65,29	-0,66	-1,01
Jahresüberschuss	T€	1.526	879	647	73,61
Cashflow (JÜ + Abschreibung)	T€	4.625	4.222	403	9,55
./. Tilgung (planmäßige)	T€	3.552	3.420	132	3,86
./. Ausschüttung (Bilanzgewinn)	T€	1.115	771	344	44,62
= Cashflow (netto)	T€	-42	31	-73	-235,48
Umsatzerlöse	T€	19.597	18.774	823	4,38
davon aus Umlagen	T€	6.057	5.417	639	11,79
Personalaufwand	T€	156	174	-18	-10,34

	Einheit	2025	2024	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
Verwaltungseinheiten (gew. Mittelwert)	Anzahl	2.779	2.779	0	0,00
Wohn-/Nutzfläche (bewirtschaftet)	m ²	155.662	155.662	0	0,00
Betriebsergebnis	T€	2.091	994	1.096	110,15
davon aus der Bewirtschaftungstätigkeit	T€	3.441	2.300	1.094	46,61
Netto-Kaltmiete (Sollmiete)	T€	14.370	14.199	171	1,20
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	T€	7.397	6.261	1.136	18,15
Betriebskosten / Sollmieten	%	51,48	44,09	7,39	16,76
Instandhaltungskosten	T€	3.025	3.529	-504	-14,28
Instandhaltungskosten / Sollmieten	%	21,05	24,85	-3,80	-15,29
Instandhaltungskosten / Wohnfläche	€/m ²	19,43	22,67	-3,24	-14,30
Abschreibungen (Bewirtschaftungstätigkeit)	T€	2.855	2.940	-84	-2,87
Abschreibungen / Sollmieten	%	19,87	20,70	-0,83	-4,01
Kapitalkosten	T€	2.425	2.588	-162	-6,28
Kapitalkosten / Sollmieten	%	16,88	18,23	-1,35	-7,41
Abschreibungen (Mietforderungen)	T€	132	151	-19	-12,58
Abschreibungen / Sollmieten	%	0,92	1,06	-0,14	-13,21
Erlösschmälerungen (Leerstand + Mietminderung)	T€	653	675	-22	-3,26
Erlösschmälerungen / Sollmieten	%	4,54	4,75	-0,21	-4,42
Erlösschmälerungen (Umlagen)	T€	219	187	32	17,11
Erlösschmälerungen / Umlagenerlöse	%	3,62	3,45	0,17	4,93

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025

Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

- Gemeinsame Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes 5x
- Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand 2x
- Sitzungen des Hauptausschusses 1x
- Konstituierende Sitzung 1x

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beratend begleitet und dessen Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Der Vorstand informierte das Kontrollgremium regelmäßig, zeitnah und umfassend über:

- Die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.
- Den aktuellen Stand der Bauprojekte und Planungsbestände.
- Sämtliche Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung.

Der Aufsichtsrat sowie die gebildeten Fachausschüsse befassten sich intensiv mit allen strategischen Fragestellungen der Gesellschaft.

In gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand wurden im Berichtsjahr alle Grundstücksangelegenheiten sowie das Bauprogramm verabschiedet. Ein wesentlicher Schwerpunkt lag auf dem Bauprojekt „Stadtquartier Dormagen-Horrem“ und dessen Realisierung im 1. Bauabschnitt, was als integraler Bestandteil des gemeinsam verabschiedeten Wirtschaftsplans für das Jahr 2025 umgesetzt wurde.

Der Jahresabschluss 2024 sowie der zugehörige Lagebericht wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft. Die Wirtschaftsprüfer bestätigten sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat eine pflichtgemäße Amtsführung im Einklang mit Gesetz und Satzung. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wurde als gesichert und geordnet eingestuft. In seiner Sitzung am 16.10.2025 erörterte der Aufsichtsrat das Prüfungsergebnis gemeinsam mit den Verbandsprüfern und nahm den Bericht zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, diesem Prüfungsergebnis zuzustimmen.

Auf Basis der Vorprüfungen durch den Prüfungsausschuss haben Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung am 23.04.2026 den Jahresabschluss 2025 nebst Anhang eingehend beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt. In diesem Zuge wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- den Jahresabschluss 2025 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 2025 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt bei der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat fand auch im Jahr 2025 ihre Fortsetzung. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH seinen Dank und seine Anerkennung für das große Engagement und die im Berichtsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit aus.

Dormagen, den 30.04.2026



Theodor Baikowski
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vertreter der Baugenossenschaft Dormagen eG

Die Baugenossenschaft Dormagen eG ist ein Zusammenschluss von Menschen, die gemeinsam mehr erreichen wollen. Das höchste Organ, in dem dieses genossenschaftliche Prinzip zum Ausdruck kommt, ist die Vertreterversammlung. Sie bildet das Bindeglied zwischen der Mitgliedschaft und dem Vorstand.

Im Rahmen einer modernen Corporate Governance und unter Berücksichtigung des Schutzes personenbezogener Daten verzichten wir an dieser Stelle auf eine namentliche Veröffentlichung der einzelnen Mandatsträger/-innen. Wir tragen damit dem Wunsch nach Privatsphäre Rechnung, ohne die satzungsgemäße Transparenz einzuschränken:

Jedes Mitglied unserer Genossenschaft hat das Recht, die vollständige Liste der gewählten Vertreter/-innen in den Räumlichkeiten unserer Geschäftsstelle einzusehen.

Die aktuelle Vertreterschaft wurde im Jahr 2022 für eine fünfjährige Amtszeit gewählt und repräsentiert die Interessen unserer breiten Mitgliederbasis. Zum Stichtag am 31. März 2026 besteht die Versammlung aus 67 engagierten Vertretern/-innen. Diese sorgen durch ihre ehrenamtliche Tätigkeit dafür, dass die strategische Ausrichtung der Genossenschaft stets im Einklang mit den Bedürfnissen der Bewohner und Mitglieder steht.



Aufgaben und Verantwortung

Die ordentliche Vertreterversammlung kommt einmal jährlich – im Regelfall im Monat Mai – zusammen. Als Kontroll- und Entscheidungsorgan übernimmt sie fundamentale Aufgaben für die Stabilität und Zukunftssicherung der eG:

- **Feststellung des Jahresabschlusses:** Die Vertreter prüfen und bestätigen das wirtschaftliche Ergebnis des Vorjahres.
- **Ergebnisverwendung:** Sie entscheiden über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Ausschüttung einer Dividende.
- **Entlastung der Gremien:** Durch die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat spricht die Versammlung den Verantwortlichen ihr Vertrauen für die geleistete Arbeit aus.
- **Wahlen zum Aufsichtsrat:** Sie bestimmt die Zusammensetzung des Kontrollgremiums und sichert so die fachliche Aufsicht.
- **Satzungsautonomie:** Grundlegende Änderungen der genossenschaftlichen Verfassung (Satzung) bedürfen ihrer Zustimmung.

Durch dieses System der Mitbestimmung bleibt die Baugenossenschaft Dormagen eG auch im Jahr 2026 ein krisenfestes und demokratisch legitimes Wohnungsunternehmen.

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, Viktoria Miller
Aufsichtsratsvorsitzender: Theodor Baikowski

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Neuss GnR 215

Text

Christian van Kan
Martin Klemmer
BrandContrast

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme T€	143.972	142.083	145.056	147.240	137.096
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€	19.594	18.771	17.112	17.095	16.875
Investition Sachanlagen T€	3.269	3.531	5.219	7.982	7.549
Instandhaltungsleistungen inklusive Modernisierung T€	3.025	3.529	3.768	5.385	5.162
Geschäftsguthaben T€	6.834	6.818	7.085	6.812	6.876
Rücklagen T€	33.320	32.420	32.280	32.280	32.110
Bilanzgewinn T€	1.114	771	170	1.413	329
Zahl der Wohnungen	2.210	2.210	2.210	2.248	2.248
Mitgliederzahl	2.595	2.759	2.762	2.652	2.674





Gemeinwohl ist unser Fundament – seit 1926