



Geschäftsjahr 2023: Stabil in herausfordernden Zeiten

Dormagen | 26.06.2024

Die Baugenossenschaft Dormagen eG steht auch in konjunkturell schwierigen Zeiten für wirtschaftliche und soziale Kontinuität. Auf der Vertreterversammlung vom 23. Mai 2024 konnte der Vorstand einen leichten Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 verkünden – trotz der branchenüblich gestiegenen Kosten und bedeutender Bau- und Modernisierungsprojekte. Die Mieten liegen weiterhin deutlich unter dem lokalen Mietspiegel. Mit 170.021,27 Euro fällt der Bilanzgewinn jedoch geringer aus als im Vorjahr (rund 1,4 Millionen Euro), weswegen die Vertreter:innen beschlossen haben, die Dividende erstmals auf 2 Prozent statt der üblichen 4 Prozent zu reduzieren.

Auch in diesem Jahr haben sich der Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliedervertreter:innen der BGD zur Vertreterversammlung getroffen, beraten und den Jahresabschluss 2023 beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Wahl des Aufsichtsrates. Zur Wiederwahl stellten sich zwei der sieben Mitglieder: Stefan Alef und Bernhard Schmitt wurden wiedergewählt. Diskutiert wurde zudem, ob der Aufsichtsrat auf maximal neun Mitglieder erweitert und das Höchstalter für Wahl bzw. Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder um drei

Jahre erhöht werden soll. Dieser Antrag von Aufsichtsrat und Vorstand erhielt jedoch von den Vertreter:innen keine Mehrheit.

Bilanzgewinn trotz schwieriger Rahmenbedingungen

Die gesamte Baubranche hatte 2023 mit steigenden Kosten und schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen. So gingen die Investitionen in den Wohnungsbau deutschlandweit um 2,8 Prozent zurück. Der Vorstand der BGD beurteilt den Geschäftsverlauf des Jahres 2023 demnach als angespannt. Die allgemeinen Kostensteigerungen insbesondere für Energie sorgten dafür, dass die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung innerhalb eines Jahres von 7,82 Millionen auf 9,38 Millionen Euro angestiegen sind. Auch Kosten von 850.000 Euro für den Rückbau der Gebäude am Kastanienweg, die ursprünglich schon für 2022 geplant waren, belasten das Jahresergebnis von 2023. Die Umsatzerlöse sind hingegen mit rund 17 Millionen Euro stabil geblieben.

Wohnraummiete unterhalb des Mietspiegels

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 befanden sich 2.210 Wohneinheiten im Besitz der Baugenossenschaft, davon 368 öffentlich gefördert. Der Leerstand beschränkt sich auf Wohnungen, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen für Rückbau und Kernsanierungen bereitstehen sowie auf fluktuationsbedingten Leerstand. Die durchschnittliche Wohnraummiete (Nettokaltmiete) belief sich im vergangenen Jahr auf 7,13 Euro pro Quadratmeter.

Damit liegt diese am Stammsitz Dormagen weiterhin trotz leichten Anstiegs deutlich unter dem Niveau des derzeit gültigen Mietspiegels (Mittelwert für Wohnungen der Baujahre 1949 bis 2020 in mittlerer Lage: 8,47 Euro pro Quadratmeter).

Zukunftsinvestitionen für qualitativen Wohnraum

Die Modernisierung des Bestands und die Weiterentwicklung der Quartiere wurden auch im Jahr 2023 mit großem Ehrgeiz vorangetrieben. Für das Projekt Stadtquartier Dormagen-Horrem wurden unter anderem 52 Wohnungen am Kastanienweg 6 bis 14 zurückgebaut. Hier sind unter anderem Wohnungen in innovativer Modulbauweise geplant, die auch Pflegewohnungen mit separaten Eingängen für das Pflegepersonal oder pflegende Angehörige, aber auch zweigeschossige Reihenhäuser ermöglicht. Das gesamte Quartiersprojekt wurde mit dem Gütesiegel „KlimaQuartier.NRW“ von der Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate ausgezeichnet. Der Neubau Am Hagedorn 17a war zum 01. April 2024 bezugsfertig. Zudem wurden die Immobilien an der Goethestraße 2 bis 6 energetisch saniert.

Die Vorstandsmitglieder Martin Klemmer und Christian van Kan lobten die Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren: „Wir haben die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt für das Stadtquartier Dormagen-Horrem in Rekordzeit erhalten. Das Miteinander von Stadt, BGD und Dienstleistern

funktioniert hier in Dormagen hervorragend! Die Herausforderungen für die Baubranche sind weiterhin groß, aber unsere insgesamt positive Bilanz beweist, dass wirtschaftliche Stabilität, soziale Verantwortung und notwendige Zukunftsinvestitionen auch jetzt möglich sind.“