

# 360°

**DWG**

DÜSSELDORFER  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
eG

GESCHÄFTSBERICHT DER  
DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG



2019

Die Illustration auf dem Umschlag zeigt das Neubauprojekt  
Cottbusser Straße / Torbruchstraße in Düsseldorf-Gerresheim.  
Hier entstehen 109 Wohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung.

Weitere Informationen finden Sie auf Seite 23.

# INHALT

|  |    |
|--|----|
| <b>AUF EINEN BLICK</b>                 | 4  |
| <b>DAS UNTERNEHMEN</b>                 | 5  |
| <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>      | 7  |
| <b>BERICHT DES VORSTANDES</b>          |    |
| Allgemeines und Aktuelles              | 8  |
| Wohnungsbewirtschaftung                | 10 |
| Projektentwicklung Neubau              | 12 |
| Instandhaltung und Modernisierung      | 24 |
| Vertreterversammlung                   | 25 |
| Danksagung                             | 25 |
| <b>TOCHTERGESELLSCHAFTEN</b>           | 26 |
| <b>LAGEBERICHT</b>                     | 28 |
| <b>JAHRESABSCHLUSS</b>                 | 38 |
| <b>HINWEIS ZUM BESTÄTIGUNGSVERMERK</b> | 47 |

# AUF EINEN BLICK

|   | 2017       | 2018       | 2019       |
|---|------------|------------|------------|
| <b>Mitglieder</b>                                     | 11.142     | 11.163     | 11.250     |
| <b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b> | 24.034 T€  | 24.113 T€  | 24.338 T€  |
| <b>Investitionen im Geschäftsjahr</b>                 |            |            |            |
| in eigene Neubauten/Erwerb                            | 10.942 T€  | 8.604 T€   | 9.132 T€   |
| in Eigentumsmaßnahmen                                 | 2.337 T€   | 4.693 T€   | 1.573 T€   |
| in Modernisierung und Instandhaltung                  | 12.903 T€  | 13.531 T€  | 13.892 T€  |
| <b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>       | 45.850 T€  | 47.444 T€  | 48.382 T€  |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                   | 2.861 T€   | 2.840 T€   | 2.933 T€   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                    | 286.845 T€ | 303.032 T€ | 317.414 T€ |
| <b>Bewirtschaftete Einheiten</b>                      | 10.271     | 10.358     | 10.299     |
| davon eigene  |            |            |            |
| Wohnungen   | 6.880      | 6.921      | 6.939      |
| gewerbliche Objekte                                   | 12         | 13         | 13         |
| Garagen   | 2.273      | 2.323      | 2.352      |
| Insgesamt   | 9.165      | 9.257      | 9.304      |
| davon DWG Wohnen GmbH                                 |            |            |            |
| Wohnungen   | 796        | 794        | 771        |
| gewerbliche Objekte                                   | 8          | 6          | 6          |
| Garagen   | 237        | 236        | 218        |
| Insgesamt   | 1.041      | 1.036      | 995        |
| davon verwaltete                                      |            |            |            |
| Wohnungen   | 29         | 29         | 0          |
| Garagen   | 36         | 36         | 0          |
| Insgesamt   | 65         | 65         | 0          |

# DAS UNTERNEHMEN

|                                |  |   |
|--------------------------------|--|---|
| <b>Sitz der Genossenschaft</b> | Wagnerstraße 29<br>40212 Düsseldorf<br>Telefon 0211 1782-0<br>mail@dwg-online.de<br>www.dwg-online.de  |   |
| <b>Gründung</b>                | 06. Mai 1898   |   |
| <b>Genossenschaftsregister</b> | Eintragung beim Amtsgericht Düsseldorf unter Nr. 428   |   |
| <b>Prüfungsverband</b>         | Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf  |   |
| <b>Vertreterversammlung</b>    | 111 Mitglieder, Amtszeit seit 27. Juni 2017.<br>Die Namen der gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen sind im Geschäftsbericht 2016 veröffentlicht.                            |   |
| <b>Aufsichtsrat</b>            | Peter Preuß<br>Philipp Arnold<br>Jürgen Buschhüter<br>Eva Bernert<br>Hermann-Josef Burghaus<br>Hans-Dieter Neuhausen<br>Dr. Peter Schaffner<br>Norbert Tabke<br>Sandra Winter<br>Jutta Zülow | Vorsitzender<br>Stellv. Vorsitzender<br>Stellv. Vorsitzender<br><br>(bis 25.06.2019)<br><br><br>(ab 25.06.2019) |
| <b>Vorstand</b>                | Heiko Leonhard<br>Thorsten Karrenberg  | Sprecher des Vorstandes   |

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Mitglieder,

**der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2019 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaften betrafen.**

Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung der laufenden Bauprojekte und ihre Finanzierung sowie Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands wurden in den gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse einvernehmlich gefasst.

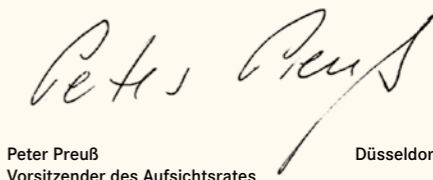
Dabei haben die Rahmenbedingungen und die sich abzeichnenden Entwicklungen der Bau- und Immobilienwirtschaft in unseren Beratungen eine wesentliche Rolle gespielt. Alle Erörterungen und Beschlüsse waren und sind darauf ausgerichtet, den genossenschaftlichen Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen und die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs zu erhalten und auf Dauer zu sichern. Auch für das Berichtsjahr 2019 hat die Genossenschaft ihr Leistungsvermögen durch erhebliche Investitionen überzeugend nachgewiesen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses haben das Rechnungswesen und verschiedene Leistungsbereiche geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat hat einstimmig beschlossen, den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2019 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Aufgrund der besonderen Umstände der COVID-19-Pandemie wurde von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Aufsichtsratssitzung im Umlaufverfahren durchzuführen. Auf Empfehlung unseres Prüfungsverbandes und nach sorgfältiger Abwägung der Situation haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen, die im Juni 2020 geplante Vertreterversammlung in die zweite Jahreshälfte 2020 zu verschieben. Damit die Auseinandersetzungsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder trotzdem fristgerecht ausgezahlt werden können, hat

der Aufsichtsrat gem. Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie abweichend von den Regelungen in Gesetz und Satzung den Jahresabschluss für das Jahr 2019 festgestellt. Der Beschluss zur Gewinnverwendung obliegt dagegen weiterhin der Vertreterversammlung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung durchgeführt und dabei festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Die Jahresabschlüsse 2019 der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaften erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Beschluss, bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag von 14,1 Mio. € als unverbindliche Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen einzustellen, wurde von Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig gefasst. Die Vertreterversammlung muss den Beschluss noch genehmigen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz sowie den Vertreterinnen, Vertretern und Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

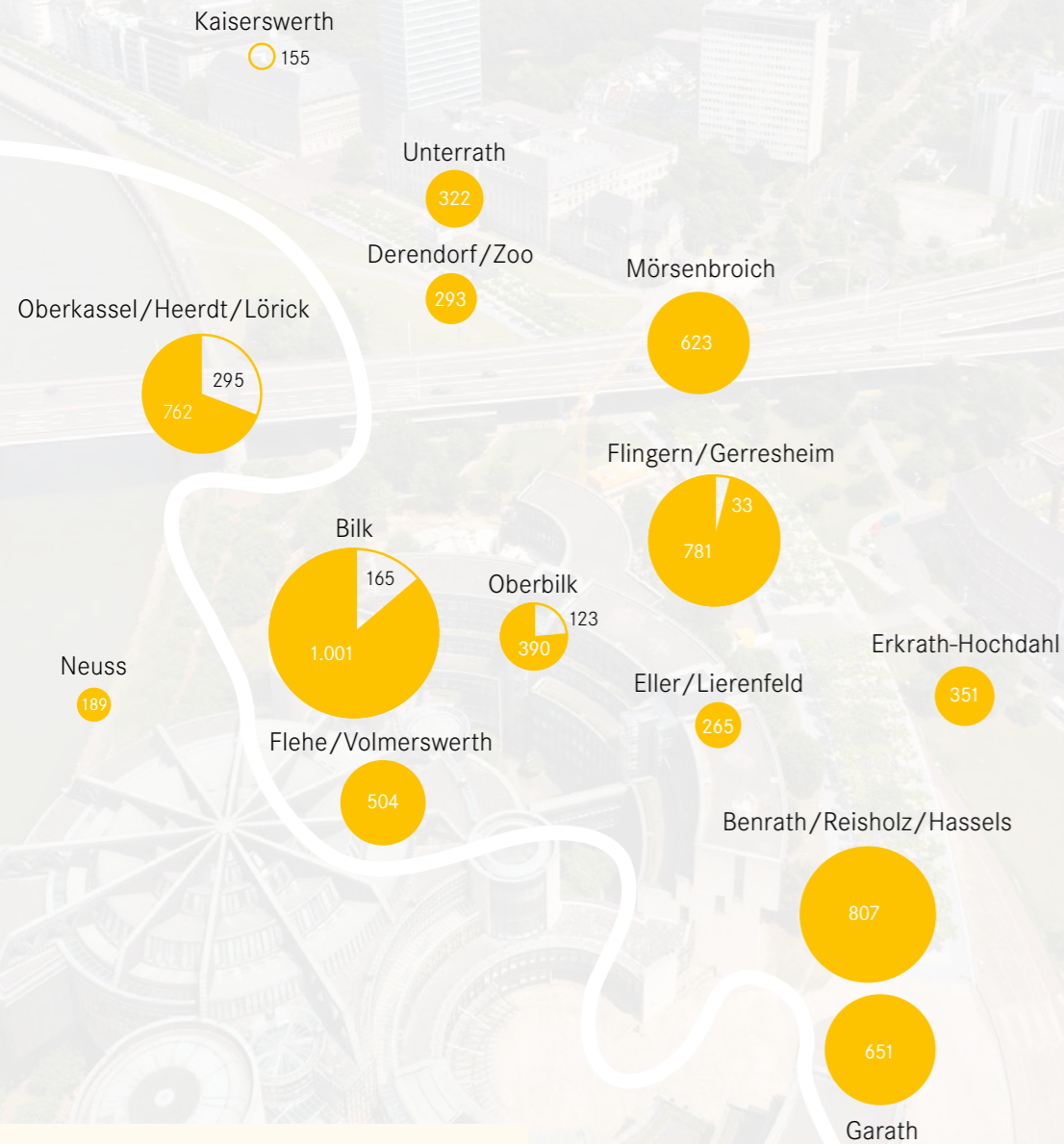


Peter Preuß  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Düsseldorf, den 15. Juni 2020

Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit dem Vorstand vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage                                | 897.233,00 €          |
| Zuweisung zur freien Rücklage                                      | 1.074.948,72 €        |
| 4 % Dividende auf die am 01.01.2019 eingezahlten Geschäftsguthaben | 960.854,66 €          |
| <b>Bilanzgewinn</b>  | <b>2.933.036,38 €</b> |



Unsere Genossenschaft, die am 06. Mai 1898 gegründet wurde, und ihre Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH sind heute mit 7.710 Wohnungen und 11.250 Mitgliedern in ganz Düsseldorf vertreten.

- Wohnungen der DWG eG
- Wohnungen der DWG Wohnen GmbH

# BERICHT DES VORSTANDES

## Allgemeines und Aktuelles

Neben der Pflege unseres Wohnungsbestandes ist der kontinuierliche Neubau von Wohnungen die zentrale Aufgabe einer Wohnungsgenossenschaft. Nur so können wir die Anzahl und die Qualität unserer Wohnungen auf einem Niveau halten, um unseren satzungsgemäßen Auftrag – die Mitgliederförderung – auch in Zukunft erfüllen zu können. Im Geschäftsjahr 2019 ist uns dies erneut sehr gut gelungen.

Bei unserem Neubau- und Modernisierungsprojekt in der Merkurstraße in Düsseldorf-Bilk konnten wir im August des Geschäftsjahres 22 neue Wohnungen an die Mieter übergeben und auch alle Maßnahmen an den 67 Bestandswohnungen abschließen.

Bei der Quartiersentwicklung in der Verweyenstraße in Düsseldorf-Kaiserswerth kamen wir in 2019 zum entscheidenden Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens.

An der Hansaallee 55-61 a ging der Bau von 70 neuen Mietwohnungen gut voran.

Für den Bau von 14 neuen Eigentumswohnungen erhielten wir an der Hansaallee 31 die Baugenehmigung und konnten den Bauvertrag mit einem Generalunternehmer unterzeichnen.

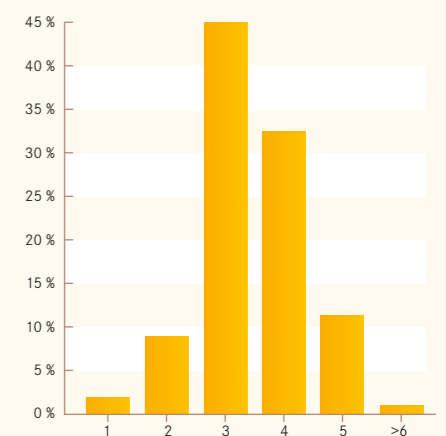
Die Planungen auf dem Grundstück der evangelischen Bruderkirche in Bilk kamen gut voran und der Bauantrag konnte im November eingereicht werden.

Auf einem Bestandsgrundstück unserer Genossenschaft am Aachener Platz in Düsseldorf-Bilk konnten wir mit unserer Tochtergesellschaft DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH drei Reihenhäuser fertigstellen und notariell beurkunden.

Auf dem ehemaligen Schlösserareal in Düsseldorf-Derendorf konnten wir mit dem Bau beginnen. Zusammen mit der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG entstehen hier insgesamt 134 Mietwohnungen, die alle preisgedämpft vermietet werden.

Insgesamt konnten wir somit in 2019 einen großen Teil unseres aktuellen Neubauprogramms mit rund 900 Wohnungen beginnen, diese teilweise fertigstellen oder entscheidend weiterbringen. Neben vielen Herausforderungen, wie der sehr schwierigen Grundstücksbeschaffung, den steigenden Bau- und Baunebenkosten sowie den beschränkten personellen Kapazitäten, liegt unser Hauptaugenmerk darauf, unseren Mitgliedern bezahlbare Wohnungen anbieten zu können. Es ist mittlerweile allgemein anerkannt, dass dies unser Markenzeichen ist: gute Wohnungen zu günstigen Preisen. Neben den nachfolgenden Projekten haben wir uns an Grundstücksaus-schreibungen beteiligt und stehen bei weiteren Projekten kurz vor dem Erwerb der Grundstücke.

Anzahl der Wohnungen nach Raumzahl



## Wohnungsbewirtschaftung

Der weitaus größte Teil unseres Wohnungsbestandes liegt in Düsseldorf. Zudem verfügt die DWG über Wohnungen in Erkrath-Hochdahl und Neuss.

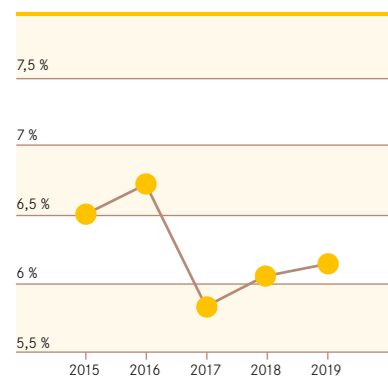
Die Fluktuation im Bestand lag 2019 bei 6,2 %. Somit wurden insgesamt 433 Genossenschaftswohnungen gekündigt. Die Kündigungsgründe werden genau dokumentiert. Eine immer größere Bedeutung spielt hierbei die Auflösung des Haushaltes durch Tod oder der Umzug in ein Pflegeheim. Auch die weitverbreitete berufliche Mobilität ist ein Hauptmotiv, unsere Wohnungen zu kündigen und in eine andere Stadt zu ziehen.

Die Höhe der Mieten hingegen ist weiter kaum ein Grund für einen Wohnungswechsel. Im Durchschnitt beträgt die Netto-Kaltmiete 6,72 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat. Ihr Anstieg verlief in den letzten Jahren moderat. Mietanpassungen sollen auch in Zukunft maßvoll ausfallen.

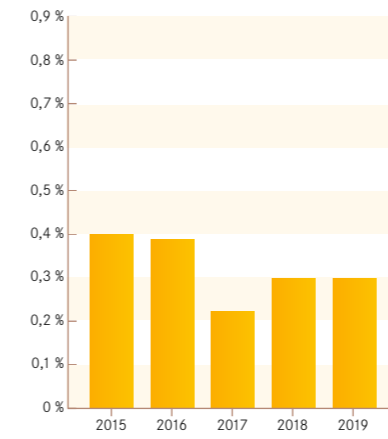
Die Vermietung der frei werdenden Wohnungen im Bestand war sehr zufriedenstellend. Leerstände gab es nur vereinzelt. Die Mietauffälle aufgrund von Verzögerungen in der Anschlussvermietung betragen 0,02 % der Sollmieten und waren im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Insgesamt gesehen entwickelt sich die Nachfrage vor allem in den zentraleren Lagen positiv. Eine immer stärkere Nachfrage verzeichnen wir nach kleineren, barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen in diesen Stadtteilen. Dieser Trend wird sich unserer Einschätzung nach in unserer Mitgliedschaft noch verstärken. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder geht weit über die Zahl der bei uns wohnenden Mitglieder hinaus. 6.939 (zzgl. 771 Wohnungen der DWG Wohnen GmbH) eigenen Wohnungen stehen 11.250 Mitglieder gegenüber.

Im zurückliegenden Jahr sind insgesamt 339 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschieden, davon sind 63 verstorben. Diese Mitglieder waren der DWG zumeist seit Jahren oder gar Jahrzehnten eng verbunden. Wir gedenken ihrer daher in Trauer, aber auch in Dankbarkeit. Zugleich sind im Jahr 2019 insgesamt 426 Mitglieder neu eingetreten. Die Gesamtzahl hat sich somit um 87 erhöht.

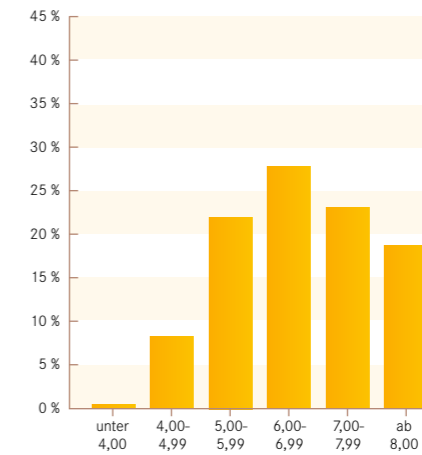
Fluktuationsquote



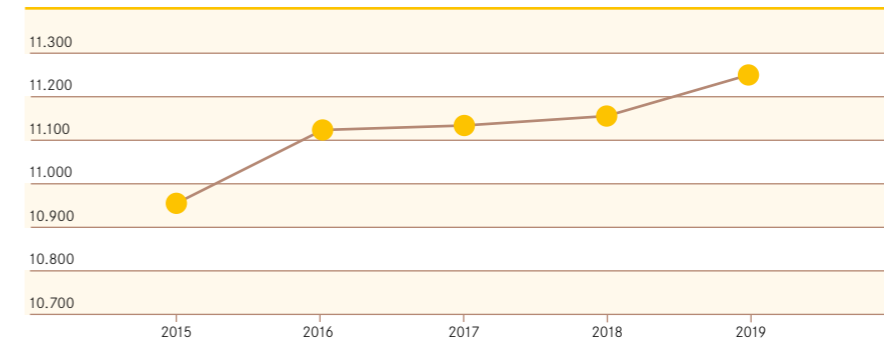
Leerstandsentwicklung



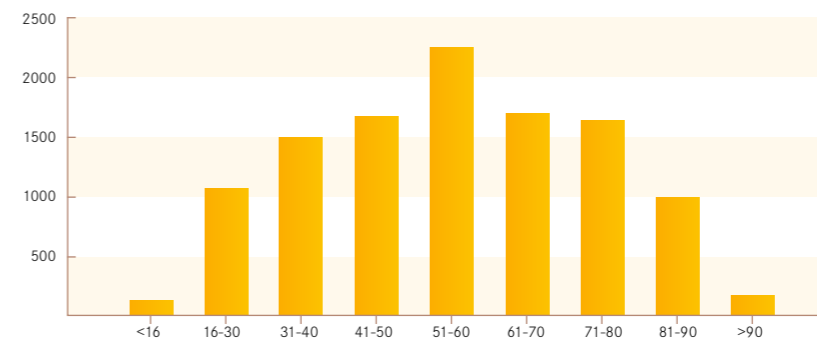
Wohnungsbestand nach Kaltmiete/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Entwicklung der Mitgliederzahlen



Alter der Genossenschaftsmitglieder





Projektentwicklung Neubau

# Von der ersten Idee bis zum Einzug

*Nicht nur in Düsseldorf wird viel gebaut. Man hat derzeit den Eindruck, überall entstehe neuer Wohnraum. Auch wir sind mit unserem aktuellen Bau- und Planungsprogramm von über 900 neuen Wohnungen ein wichtiger Projektentwickler – vorrangig in dem Preissegment, das man gemeinhin als „bezahlbaren Wohnraum“ bezeichnet. Wir verfolgen das Ziel, dass nicht nur unser Wohnungsbestand mit einem Mietpreis von durchschnittlich unter 7,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Mitglieder und breite Schichten der Bevölkerung attraktiv bleibt, sondern auch unsere neuen Wohnungen.*

Doch die Entwicklung solcher Neubauten kann ein schwieriger, aufwendiger Prozess sein. Schon die Suche nach geeigneten Baugrundstücken ist schwierig, denn Grundstücke sind knapp. Daneben sind baurechtliche Bedingungen zu klären, der passende Partner für den Bau muss gefunden werden und schließlich sind auch Öffentlichkeit, Politik und unmittelbare Anwohner vom Projekt zu überzeugen. Nicht selten müssen auch kreative Lösungen gefunden werden, damit alle Beteiligten zufrieden sind.

Im vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir Ihnen drei solcher Projekte einmal vorstellen. Sie sind sehr unterschiedlich und vermitteln so einen recht guten Eindruck davon, was Projektentwicklung im Bereich Neubau heute auszeichnet.

# Aus 14 werden 70

*Im Jahr 2013 beteiligte sich unsere Genossenschaft an der Rheinbahn Immobilien GmbH mit 75,1 %. Dies schloss auch das Management der 830 Wohnungen des Unternehmens ein. Die Rheinbahn hatte damit einen Partner gewonnen, der Know-how und Kapital mitbrachte, um einige Grundstücke neu zu entwickeln.*

Die Aufgabe aber war enorm und sie ist es noch. Denn auf nicht wenigen Grundstücken standen und stehen Gebäude, die zu marode sind, um sie umfangreich zu modernisieren. In einem ersten Schritt musste daher eine umfangreiche Bestandsuntersuchung zur Prüfung der Bausubstanz durchgeführt werden, die in der Entscheidung für einen Abriss mündete. 14 Mieter waren davon betroffen. Ihnen haben wir in Einzelgesprächen die Sachlage erläutert und nach akzeptablen, individuellen Lösungen gesucht. Letztlich konnte für alle Betroffenen eine neue Wohnung gefunden werden. Auch bei ihrem Umzug haben wir sie unterstützt.

Parallel dazu führten wir auch Gespräche mit den Verantwortlichen der Bauverwaltung. Denn unser Ziel war es, deutlich mehr Wohnungen auf dem Grundstück zu bauen als bisher. Im Fachjargon wird das „verdichteter Bestandsersatz“ genannt und ist eine im Grunde alternativlose Strategie, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen unter Bedingungen der extremen Knappheit von Grundstücken. Noch wichtiger aber war es uns, neue Wohnungen anbieten zu können, die deutlich unter den sonst üblichen Mietpreisen in Oberkassel liegen.

Mindestens 30 % der Wohnungen sollten zudem öffentlich gefördert werden, um sie nach Fertigstellung preiswert vermieten zu können.

In der Regel schalten Projektentwickler sodann Architekten ein, um mit der Planung zu beginnen. Wir haben stattdessen zunächst ein Planungshandbuch und eine Baubeschreibung entwickelt, sodass klar festgelegt war, welche Wohnungsqualitäten wir erwarten. Danach wurden insgesamt vier Architekten mit der Bildung eines Bauteams beauftragt und zu einem Planungswettbewerb eingeladen. Ziel war es, mit einem sogenannten „Totalunternehmer“ zusammenzuarbeiten, also auf der Grundlage eines Angebots „aus einer Hand“. Als bestes Team stellte sich die Gemeinschaft aus Wienstroer Architekten aus Neuss und der Bauwens Unternehmensgruppe aus Köln heraus. Im September 2016 konnte sich unsere „interne Beurteilungskommission“ auf diesen Entwurf einigen – und eben damit: auf den Bau von insgesamt 70 neuen Mietwohnungen.

Die Erfahrungen mit dieser Art der Projektentwicklung waren insgesamt ausgesprochen positiv – auch weil der Steuerungsaufwand relativ gering war, wodurch interne Personalressourcen geschont wurden. Das letzte, entscheidende Urteil aber sprachen am Ende unsere Mitglieder: Die 70 neuen Wohnungen konnten in Rekordzeit vermietet werden. Sie gingen weg „wie geschnitten Brot“.

Dazu mag auch der Mietpreis beigetragen haben. Denn gerade einmal 10,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine frei finanzierte Wohnung im teuersten Stadtteil Düsseldorfs – das kann sich sehen lassen!



*Die große Fensterfront zwischen den Wohneinheiten flutet Licht in den Innenhof der Anlage und wirkt zusätzlich schalldämmend.*



2013

Beteiligung an der Rheinbahn Immobilien GmbH

2014

2015

2016

1. Quartal: Wettbewerbsbeginn  
Interne Beurteilungskommission einigt sich auf Entwurf

2017

2018

Juni: Baubeginn an der Hansaallee

2019

2020

März/April: Schlüsselübergabe an 70 Mieter



## Im Bauteam zum erfolgreichen Projekt

Im Gespräch mit Heiko Leonhard, Vorstand (Sprecher) der DWG

**Wann hatten Sie die erste Idee für einen Team-Wettbewerb?**

*Eigentlich schon vor vielen Jahren. Die Grundüberlegung war, wie sich eine ideale Zusammenarbeit von Architekten und Bauunternehmen bewerkstelligen lassen könnte. Und warum sollten sich nicht beide von Anfang an in einem Team präsentieren und gemeinsam ihre Komplettlösung vorstellen? Üblich ist ein reiner Architekturwettbewerb. Mit unserer Lösung erhält man als Bauherr allerdings neben den Entwürfen auch gleich die dazugehörigen Baukosten. Praktisch heißt dies: von Anfang an mehr Transparenz.*

**War dies das eigentliche Ziel des Wettbewerbs?**

*Ja, auch. Vor allem aber wollten wir ein attraktives Projekt auf den Weg bringen, zu einem möglichst guten Preis. Und wir wollten den Koordinierungsaufwand insgesamt so gering wie möglich halten, da unsere technische Abteilung doch stark ausgelastet ist. Alle diese Ziele haben wir erreicht.*

**Wie haben Sie die Vergleichbarkeit der Entwürfe und Angebote sicherstellen können?**

*Wir haben vor Wettbewerbsbeginn ein Planungshandbuch erstellt. Allen Teilnehmern lag eine sehr genaue Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das Projekt vor. So war klar geregelt, was wir uns vorstellten, wie die Grundrisse aussehen sollten und welche Gesamtqualität wir uns wünschten. An diese Vorgaben musste man sich halten.*

**War die abschließende Entscheidung schwer? Was war ausschlaggebend?**

*Für ein Maximum an Fairness hatten wir zum Projektstart eine Entscheidungsmatrix erarbeitet und diese allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Die Kriterien waren also von Beginn an klar. Für den Siegerentwurf sprachen letztlich vor allem die sehr wirtschaftliche Planung, die Fassadengestaltung und die enorme Qualität der Grundrisse. Auch der Preis war gut. Vergleichbare Neubauten konnten wir auf konventionellem Weg zuletzt auch nicht günstiger realisieren.*



# Eine Kirchengemeinde sucht einen Partner

*Es war gewiss kein leichter Schritt für die Verantwortlichen der evangelischen Luthergemeinde im Düsseldorfer Stadtteil Bilk, sich von einer ihrer beiden Kirchen zu trennen. Doch eine Alternative gab es nicht zum Beschluss. Bereits 2013 hatte die Kreissynode der evangelischen Luther-Kirchengemeinde in Düsseldorf entschieden, dass Gemeinden in Anbetracht der Mitgliederentwicklung künftig nur noch über ein Gotteshaus verfügen sollten. Denn hatte die evangelische Kirchengemeinde in Düsseldorf im Jahr 1970 noch 20.000 Mitglieder, sind es nunmehr gerade noch 7.500 – ein Trend übrigens, der sich leider im gesamten Bundesgebiet nachzeichnen lässt. Auch Pfarrer fehlen. Vielen freien Gemeindestellen stehen immer weniger Anwärter gegenüber.*

So stand denn die für die evangelische Luther-Kirchengemeinde im Jahr 1970 gebaute Bruderkirche zur Disposition. Schon seit Langem gab es am Kirchen- und den Nebengebäuden Bauschäden, die nur noch schwer zu reparieren waren, und nach einem Beschluss der Gemeinde im Jahr 2016 stand schließlich fest, dass die Kirche aufgegeben und ein Partner gesucht werden sollte, um das dann freie Grundstück in Erbpacht neu zu entwickeln.

Einen zentralen Wunsch behielt sich die Kirchengemeinde vor: Man wollte auch künftig selbst auf dem Grundstück präsent sein. Es sollte auch weiterhin ein Kindergarten durch die Diakonie betrieben und ein Teil der entstehenden Wohnungen für junge, behinderte Menschen bereitgestellt

werden. Diese sollten künftig von der evangelischen Stiftung Hephata betreut werden.

Nach einem intensiven Suchprozess entschieden sich die Verantwortlichen der Kirchengemeinde für uns als Partner für die Projektentwicklung. Auch das genossenschaftliche Selbstverständnis unseres Unternehmens hat dazu sicher beigetragen.

Nun können auf dem Grundstück insgesamt 70 neue Mietwohnungen entstehen sowie eine moderne KiTa für rund 60 Kinder. In einem eigens angelegten „Gemeinwesenraum“ wird die Gemeinde darüber hinaus künftig frei besuchbare Veranstaltungen für Interessierte anbieten.



Vorher: Die Bruderkirche in Bilk



Nachher: Großzügige Balkone und ein einladender Innenhof



2013 Beschluss Kreissynode  
 2014  
 2015 Erste Gespräche mit der DWG  
 2016 Beschluss Kirchengemeinde  
 2017  
 2018  
 2019 Mai: Notartermin Erbbaurecht  
 Dezember: Abgabe Bauantrag  
 2020 3. – 4. Quartal: Geplanter Baubeginn



## Die grundsätzlichen Werte zählen

Im Gespräch mit Pfarrer Ralf Breitzkreutz

**Für einen Pfarrer ist es bestimmt nicht leicht, eine Kirche aufzugeben. Wie kam es dazu?**

*Das ist nicht nur für den Pfarrer schwer. Eine Kirche aufzugeben heißt auch, einen Ort zu verlassen, in dem Menschen getauft, konfirmiert und getraut wurden. Wo sie gebetet haben. Aber vor sieben Jahren haben wir im evangelischen Düsseldorf beschlossen, dass Gemeinden pro Kirchengebäude eine gewisse „Grundausrüstung“ haben müssen: zwei Vollzeitpfarrstellen, Kantor und Küster. Und daraus folgte, dass wir uns künftig auf den Standort Lutherkirche konzentrieren würden.*

**Wie hat die Kirchengemeinde auf den Beschluss reagiert?**

*Sie war zwiespalten. Einerseits erschien die Aufgabe einer Kirche inmitten eines Wohnquartiers wie eine grundsätzliche Fehlentscheidung. Andererseits mussten wir sinkende Mitgliederzahlen und damit auch Kirchensteuereinnahmen verkraften. Hinzu kam, dass sich die Anzahl der Pfarrstellen in den letzten 50 Jahren halbiert hat. Aber wir erhalten auf dem Gelände ja einen Raum für die Gemeinde. So konnte für die Menschen im Quartier eine Perspektive geschaffen werden.*

**Rechnen Sie für die Zukunft mit weiteren einschneidenden Veränderungen?**

*Nein, das wohl nicht. Wir haben uns durch die Trennung von der Bruderkirche und zuvor auch vom Paul-Schneider-Haus für die Zukunft gut aufgestellt.*

**Warum haben Sie sich für die DWG als Partner zur Grundstücksentwicklung entschieden?**

*Für den Kirchenvorstand war immer klar, dass wir das Grundstück sicher nicht an den Meistbietenden abgeben würden. Es musste ein Anbieter sein, der kirchlichen Grundsätzen zumindest nahekam. Das ist aus unserer Sicht bei einer Genossenschaft gegeben, zumal es hier ein wesentliches Ziel ist, Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt, dass jetzt vor Ort auch eine dreigruppige Kindertagesstätte und Wohnungen für Menschen mit Behinderung entstehen werden.*

# Projektentwicklung als Marathon

Im noblen Düsseldorfer Stadtteil Kaiserswerth war das Quartier rund um die Verweyenstraße nur als die „Rheinbahnersiedlung“ bekannt. Als die DWG im Jahr 2013 die Siedlung übernahm, war eines sehr schnell klar: Mit einfachen Pflege- und Reparaturarbeiten konnte es hier nicht mehr weitergehen. Um eine belastbare Grundlage zu schaffen, entschieden wir uns deshalb zunächst für eine umfangreiche technische Untersuchung der über 100 Wohnungen aus den 60er-Jahren. Erst auf dieser Basis konnte dann die Entscheidung für eine sehr umfangreiche Quartiersentwicklung fallen, die den stufenweisen Rückbau der alten Gebäude sowie eine Neubebauung des ca. 23.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks vorsah. Die größte Herausforderung dabei war, diesen langwierigen Prozess zusammen mit den Menschen vor Ort zu gestalten – und nicht gegen sie. Denn immerhin waren zu Beginn der Projektentwicklung noch 98 der insgesamt 104 Wohnungen bewohnt.

Mit der Entscheidung zur Quartiersentwicklung war deshalb auch der Weg dorthin vorgezeichnet. Er hatte vor allem einem Kriterium zu genügen: volle Transparenz. Für uns bedeutete das insbesondere, maximale Präsenz zu zeigen, also permanent ansprechbar zu sein und zu bleiben und den Menschen Lösungswege aufzuzeigen. Wir haben ihnen deshalb nie bloß in Aussicht gestellt, dass auch der neue Wohnraum selbstverständlich bezahlbar bleibe, sondern Zettel und Stift in die Hand genommen und konkret vorgerechnet, was sie eine ganz neue, moderne, öffentlich geförderte Wohnung kosten werde.

Daneben war es uns wichtig, die Bewohner weitestgehend auch am Prozess der Projektentwicklung zu beteiligen. Zu diesem Zweck wurde auf einer Informationsveranstaltung der DWG ein siebenköpfiger Quartiersbeirat gewählt, der danach in regelmäßigen Sitzungen über den jeweils aktuellen Stand des Projekts informiert wurde. Die Zusammenarbeit mit dem Gremium war ausgesprochen hilfreich, denn sie hat nicht zuletzt dazu geführt, Sorgen und Nöte besser einschätzen, aber auch Herausforderungen und Risiken rund ums Projekt besser verstehen zu können – auf beiden Seiten. Ein echter Gewinn.



Der dezente Materialmix setzt feine Farbakzente mit warmen Tönen. Gemeinsam mit den großen Glasflächen über den Eingängen verleiht das dem Bau seinen schlichten, eleganten Look.



Februar:  
Bewohner werden informiert  
März:  
Beginn Bebauungsplanverfahren



Januar:  
Bekanntmachung im Amtsblatt  
Februar:  
Einreichung Bauantrag dritter Bauabschnitt  
April:  
Einreichung Bauantrag zweiter Bauabschnitt  
November:  
Einreichung Bauantrag erster Bauabschnitt  
2019 4. Quartal:  
Satzungsbeschluss zum neuen Bebauungsplan  
2020 4. Quartal:  
Geplanter Baubeginn

2013 DWG erwirkt Mehrheit an der Rheinbahn  
2014

2015 3. Quartal:  
Beginn Architektenwettbewerb

2016 1. Quartal:  
Entscheidung Architektenwettbewerb

2017 2017 - 2019:  
Abstimmung mit Ämtern, Behörden und öffentlichen Trägern sowie Ingenieurbüros und Gutachtern

2019 4. Quartal:  
Satzungsbeschluss zum neuen Bebauungsplan  
2020 4. Quartal:  
Geplanter Baubeginn



## Mitbestimmung wird mit Wohlwollen belohnt

Im Gespräch mit Silke Falkenberg, Vertreterin des Quartiersbeirates

**Wie haben Sie es erlebt, als die DWG die Bewohner erstmalig über ihre Pläne informierte?**

Bei der ersten Ankündigung, in der sich die DWG auch persönlich vorstellte, wurde viel und lebhaft diskutiert. Aber es wurde auch positiv aufgenommen, dass die Siedlung über mehrere Jahre verteilt verändert werden sollte und dass allen Mietern bezahlbarer Wohnraum in Aussicht gestellt wurde.

**Konnten Sie als Beiratsmitglied Einfluss auf die Planung nehmen?**

Ich habe sogar an sehr interessanten Planungsrunden teilnehmen können – mit den Architekten und auch mit Politikern aller Parteien. Mein Nachbar Klemens Esser war mit dabei. Zwar waren wir beide nicht stimmberechtigt, unsere Meinung war aber doch sehr wichtig. Wir konnten eigene Vorschläge unterbreiten und vor allem die Interessen der Mieter vertreten.

**Sollte man Projekte per se so gestalten und Bewohner mit in die Planung einbeziehen?**

Für die DWG war so ein Quartiersbeirat absolutes Neuland. Ich meine, man sollte solche Projekte immer ins Leben rufen. Die Akzeptanz der Mieter ist doch deutlich höher, als wenn man ihnen nur fertige Ergebnisse präsentiert. Ohne Mitsprache kommen viel schneller Situationen auf, in denen man sich auf rein negative Aspekte konzentriert und nur darüber diskutiert. So haben die Mieter hingegen das Gefühl, Teil eines großen Ganzen zu sein.

**Wie ist in Anbetracht der enormen Veränderungen die aktuelle Stimmung in Ihrem Quartier?**

Die Mitbewohner hier waren zunächst abwartend – so nach dem Motto: „Mal schauen, wann sich wirklich was tut.“ Das war vor allem den Planungsschwierigkeiten geschuldet, die das Projekt immer wieder verzögert haben. Nun läuft es aber und die Stimmung ist meines Erachtens durchweg positiv. Man freut sich auf das, was kommt. Eines war immer wieder zu hören: „Endlich raus aus den alten Häusern der Rheinbahn.“

## Projektentwicklung Neubau

Alle drei Projekte im Überblick:



### Neubau von 70 Mietwohnungen Hansaallee 55 – 61a in Düsseldorf-Oberkassel

Auf dem Grundstück unserer Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH entstehen 70 neue Mietwohnungen und 35 Tiefgaragenplätze. Das Wohnprojekt besteht aus kompakten 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, von denen 30 % als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden. Mit dem Bau wurde im Juli 2018 begonnen. Alle Wohnungen konnten innerhalb von zwei Monaten vermietet werden. Die Wohnungen wurden zum 15.03.2020 und 01.04.2020 vermietet.

### Neues Quartier an der Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk



Auf dem Gelände der evangelischen Bruderkirche werden wir ein neues Wohnquartier entwickeln. Neben einer 3-zügigen Kindertagesstätte mit einem Gemeinbedarfsraum entstehen auf dem Grundstück in Nachbarschaft zur Universitätsklinik insgesamt 70 Mietwohnungen, wovon 30 % als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Im November des Berichtsjahres konnte der Bauantrag eingereicht werden. Mit dem Bau soll dann im 2. Halbjahr 2020 begonnen werden.

### Neubau von 194 neuen Wohnungen Verweyenstraße in Düsseldorf-Kaiserswerth



Auf dem Grundstück unserer Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH werden wir in den nächsten Jahren insgesamt 104 alte Wohnungen abreißen und in drei Bauabschnitten 194 neue Wohnungen bauen. Neben den konkreten Planungen der Gebäude muss parallel ein Bebauungsplanverfahren die rechtliche Grundlage für das neue Quartier schaffen. Ein wichtiges Ziel dieser Quartiersentwicklung war die Notwendigkeit, für alle der rund 55 verbliebenen Mieterhaushalte, die derzeit noch in der Siedlung leben, auch künftig eine neue, für sie bezahlbare Mietwohnung bereitzustellen. Deshalb entstehen, überwiegend im ersten Bauabschnitt, insgesamt 48 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Frei finanzierte und preisgedämpfte Mietwohnungen entstehen dann im zweiten Bauabschnitt. Um dieses auch für uns finanziell sehr anspruchsvolle Gesamtprojekt betriebswirtschaftlich darstellen zu können, planen wir im abschließenden dritten Bauabschnitt insgesamt 68 Eigentumswohnungen und Stadthäuser. Das Bebauungsplanverfahren konnte im Berichtsjahr mit dem Satzungsbeschluss am 19.12.2019 zum Abschluss gebracht werden.

Für den ersten Bauabschnitt wurde im November 2019 der Bauantrag eingereicht. Nach Erteilung der Baugenehmigung kann hier mit dem Bau begonnen werden.

Weitere Projekte, die sich derzeit in Bau oder in Vorbereitung befinden:



Ansicht des Neubaus auf dem Schlösserareal in Düsseldorf-Derendorf.

### Neubau von 215 Genossenschaftswohnungen auf dem Schlösserareal in Düsseldorf-Derendorf

Auf dem Gelände neben der neuen Fachhochschule beginnen die drei Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften – Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (BWB), Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) und wir – mit dem Bau eines neuen Quartiers. Der durch die Genossenschaften entstehende erste Teil dieses Quartiers wird 134 Wohnungen umfassen, wovon unsere Genossenschaft 43 Wohnungen mit etwa 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisieren wird. Das Grundstück wurde von der Landeshauptstadt Düsseldorf bereits erworben. Mit dem Bau konnte am Ende des Berichtsjahres begonnen werden. Die entstehenden 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden als sogenannte preisgedämpfte Mietwohnungen realisiert. Hierbei ist der Mietpreis von etwa 10 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für 10 Jahre festgeschrieben und kann nur entsprechend der Inflation angepasst werden.

Das gleiche Team plant in dem Quartier einen zweiten Bauabschnitt mit insgesamt 81 Wohnungen, wovon 22 Wohneinheiten mit ca. 1.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG bestimmt sind. Der Bauantrag ist eingereicht und nach Erhalt der Baugenehmigung geht es auch hier los.





Schließung einer Baulücke und Aufstockung Merkurstraße 43 – 61a in Düsseldorf-Bilk

Durch den Rückbau von zwei Garagenanlagen und den Bau eines zusätzlichen Staffelgeschosses entstanden hier 22 neue 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen – teils in Holzbau. Parallel wurden an den 67 Bestandswohnungen energetische Modernisierungsarbeiten verrichtet. Alle neuen Wohnungen konnten zum 15.08. des Berichtsjahres an die neuen Bewohner übergeben werden.



Neubau von 3 Reihenhäusern An der Vehlingshecke 1a – c in Düsseldorf-Bilk

Im Rahmen einer Nachverdichtung entstanden in unmittelbarer Nähe zum Aachener Platz drei neue Reihenhäuser. Die Reihenhäuser konnten im Berichtsjahr notariell verkauft werden. Alle Einheiten sind inzwischen an die Erwerber übergeben worden.

Die Reihenhäuser wurden durch unsere Tochtergesellschaft der DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH realisiert. Die Einheiten haben eine Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> und wurden an Düsseldorfer Familien verkauft.



Neubau von 109 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung Cottbusser Straße / Torfbruchstraße in Düsseldorf-Gerresheim

Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens bekam die DWG den Zuschlag für dieses Grundstück von der Stadt Düsseldorf. Der Kern der Neubaumaßnahme wird eine Seniorenwohnanlage mit 81 Wohnungen sein, die ergänzt wird durch eine Tagespflegeeinrichtung und einen Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Quartiers. Die Seniorenwohnungen verteilen sich auf vier Gebäude, die einen gemeinsamen Platz bilden.

In einem 5. Gebäude entlang der Torfbruchstraße befinden sich noch weitere 28 Ein- bis Dreizimmerwohnungen, die auch für Auszubildende vorgesehen sind.

In der geplanten Tiefgarage befindet sich neben Platz für Autos auch die Möglichkeit, Fahrräder und Elektrofahräder unterzustellen. Für alle Bewohner, die künftig auf ein eigenes Auto verzichten wollen, werden wir zusätzlich ein modernes Carsharing-Angebot vorhalten.

Von den 109 Wohnungen werden 50% als öffentlich geförderte Wohnungen und 50% als frei finanzierte Wohnungen realisiert. Auf diese Weise werden wir auch bei diesem Projekt den unterschiedlichen Einkommenssituationen unserer Mitglieder gerecht.

Ein besonderer Schwerpunkt der Planung sind auch die Außenanlagen. Hier gilt es Platz zum Verweilen und Kommunizieren zu schaffen. Gute Voraussetzungen dafür schafft die lockere Aufteilung des Wohnprojektes in insgesamt 5 Baukörper.



## Instandhaltung und Modernisierung

Eine der wichtigsten Aufgaben unserer Genossenschaft ist es, sich konsequent um den Erhalt und die Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes zu kümmern. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir dafür insgesamt 13,9 Mio. € aufgewendet, die aus Eigenmitteln finanziert werden.

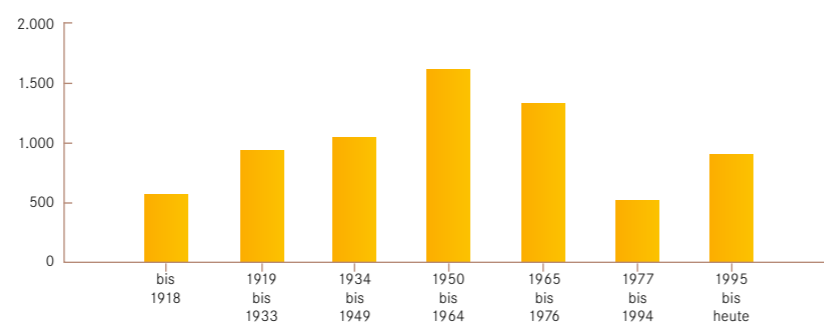
Neben der kontinuierlichen Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden gilt ein besonderes Augenmerk auch deren Modernisierung. Nicht immer entsprechen frei werdende Wohnungen sich verändernden Wohnbedürfnissen, also Anforderungen der Nachfrage und des Marktes. Dies gilt insbesondere für ältere Baualterklassen.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung ist im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. Anlass von Wohnungsmodernisierungen sind in der Regel Mieterwechsel. Im Fokus stehen dabei die Verbesserungen der Ausstattung. Die Wohnungen erhalten dann einen Standard, der nahezu Neubaukriterien entspricht. Bei Erdgeschosswohnungen wird in Anbetracht der soziodemografischen Entwicklung zudem stets geprüft, ob und in welchem Umfang seniorengerechte Modernisierungen möglich sind.

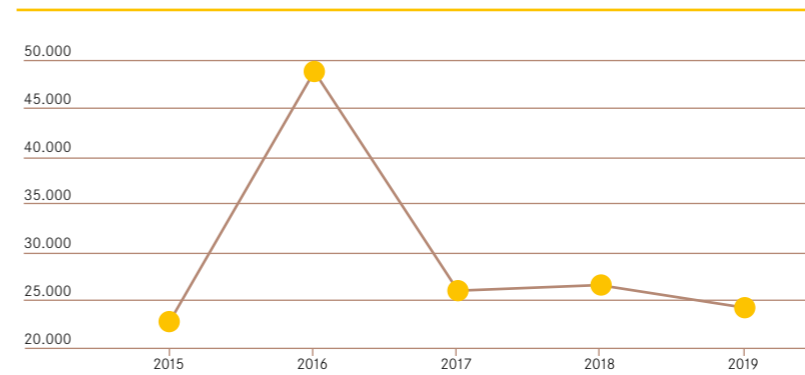
Neben vielen Einzelmaßnahmen lag der Schwerpunkt 2019 in Düsseldorf-Bilk. Im Zuge einer energetischen Modernisierung der Merkurstraße wurden 67 Bestandswohnungen modernisiert sowie zwei Garagenanlagen zurückgebaut und ein zusätzliches Staffelgeschoss mit 22 neuen Mietwohnungen fristgerecht fertiggestellt. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme betragen etwa 8,4 Mio. €.

Wir danken in diesem Zusammenhang allen Mitgliedern und Mietern, deren Wohnqualität durch Lärm und Schmutz, den diese Veränderungsmaßnahmen verursachen, beeinträchtigt worden ist, für ihre Geduld und ihr Verständnis.

Anzahl Wohnungen nach Baujahr



Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau / Erwerb in T€



## Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 25. Juni 2019 genehmigte den Jahresabschluss 2018, die Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.

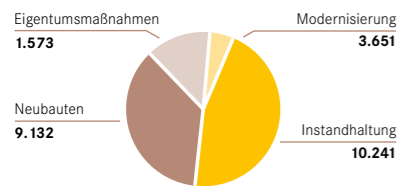
Die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Peter Preuß und Herr Norbert Tabke, wurden wiedergewählt.

Herr Hans-Dieter Neuhausen konnte wegen Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht erneut kandidieren. An seiner Stelle wurde Frau Jutta Zülow neu in den Aufsichtsrat gewählt.

## Danksagung

**Wir danken allen Mitgliedern, die sich in so vielfältiger Weise für unsere Genossenschaft engagieren, für ihre Initiative und Unterstützung. Ohne sie wäre die Genossenschaft nicht das vertrauensvolle, lebendige Miteinander, das sie auszeichnet. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für die motivierte Arbeit für den Erfolg der DWG.**

Investitionen 2019 in T€



# TOCHTER- GESELLSCHAFTEN

## DWG Wohnen GmbH

**Gründung der GmbH** am 19. August 2009

**Eintragung ins Handelsregister** Unter der Nr. HRB 61630 beim  
Amtsgericht Düsseldorf  
Letzte Änderung am 19. Mai 2020

**Geschäftsführung** Heiko Leonhard  
Thorsten Karrenberg

| Gesellschafter                         | Stammkapital | in %  |
|--|--------------|-------|
| Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG | 375,50 T€    | 75,10 |
| Rheinbahn AG Düsseldorf                | 124,50 T€    | 24,90 |

Betriebliche Kennzahlen  
Geschäftsjahr 01.01.2019 bis 31.12.2019

|   |           |
|---|-----------|
| Bilanzsumme                                 | 55.010 T€ |
| Umsatzerlöse                                | 5.113 T€  |
| Jahresüberschuss                            | 707 T€    |
| Erlösschmälerungsquote (vermietungsbedingt) | 0,00 %    |
| Leerstandsquote                             | 6,4 %     |

## DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH

**Gründung der GmbH** am 05. November 1990

**Eintragung ins Handelsregister** Unter der Nr. HRB 26277 beim  
Amtsgericht Düsseldorf  
Letzte Änderung am 20. Mai 2020

**Geschäftsführung** Heiko Leonhard  
Thorsten Karrenberg

| Gesellschafter                         | Stammkapital | in %   |
|--|--------------|--------|
| Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG | 1.533,80 T€  | 100,00 |

Betriebliche Kennzahlen  
Geschäftsjahr 01.01.2019 bis 31.12.2019

|   |          |
|---|----------|
| Bilanzsumme                                   | 4.565 T€ |
| Eigenkapitalquote                             | 89,9 %   |
| Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken | 2.020 T€ |
| Jahresüberschuss                              | 345 T€   |

# LAGEBERICHT 2019

## Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen. Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die

unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000

Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %). Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig vermietet werden sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind. Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 von einem hohen, aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich steigen wird. Im Laufe des Jahres 2019 werden erstmals seit Langem fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden – eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung

nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit leicht über 300.000 Personen etwas höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

## Wohnungsmarktentwicklung

Nach wie vor erfreut sich Düsseldorf einer hohen Anziehungskraft. Die in den vergangenen Jahren stetigen Zuzüge nach Düsseldorf werden auch für die künftigen Jahre wieder erwartet, sodass von einem steten Bevölkerungszuwachs auszugehen ist.

Diese positive Perspektive wird sich auch wieder auf die Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien auswirken, die in Düsseldorf weiterhin zu den höchsten in NRW zählen.

Auf dem Wohnungsmarkt sind keine gravierenden Änderungen zu erwarten. Die 2015 eingeführte und bis 2025 verlängerte Mietpreisbremse hat bisher keine nennenswerten Auswirkungen erzielen können. Die Nachfragesituation im oberen Preissegment kann als ausgeglichen angesehen werden, im unteren und mittleren Preissegment sowie bei geförderten Wohnungen besteht immer noch großer Bedarf. Das von der Stadt Düsseldorf 2013 eingesetzte Handlungskonzept Wohnen steuert hierbei etwas entgegen, sodass bei Großprojekten stets ein Anteil öffentlich geförderter oder preisgedämpfter Wohnungen realisiert wird.

Die Zahl der Haushalte wird in Düsseldorf weiter ansteigen. Insbesondere der Anteil von Einpersonenhaushalten steigt weiter, was bei zukünftigen Projektrealisierungen seinen Niederschlag im Wohnungsmix finden wird.

## Geschäftsverlauf

### Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2019 über 6.939 eigene Mietwohnungen, 13 gewerbliche Einheiten und 2.352 Garagen bzw. Einstellplätze. Zusätzlich werden von der Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH 771 eigene Wohnungen, 218 Garagen und 6 gewerbliche Einheiten bewirtschaftet.

Im Jahre 2019 wurden 433 Nutzungsverträge gekündigt, das entspricht 6,2 % (Vorjahr: 6,1 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Die gesamten Mietauffälle betragen 0,23 % der Sollmieten, die Mietauffälle aufgrund fehlender Anschlussvermietung betragen 0,02 % (Vorjahr: 0,01 %) der Sollmieten. Die Nachfrage aus dem Kreis der Mitglieder nach zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen in guter Lage ist ungebrochen. Wie in der Vergangenheit prognostiziert, stellen wir aktuell einen deutlichen Anstieg der Nachfrage nach barrierefreien Ein-Personen-Seniorenwohnungen fest. Dieser Trend wird sich voraussichtlich noch weiter verstärken.

Am Bilanzstichtag standen insgesamt 18 Wohnungen leer, davon 13 Wohnungen modernisierungsbedingt und 5 Wohnungen maßnahmenbedingt.

### Modernisierung und Instandhaltung

Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes haben für die Genossenschaft seit Jahren einen hohen Stellenwert, um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern. So wurde auch im Geschäftsjahr 2019 ein umfangreicher Instandhaltungsplan umgesetzt. Die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung betragen einschließlich verrechneter Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 13,9 Mio. €, wovon 13,1 Mio. € als nicht aktivierungspflichtiger Aufwand aus dem Jahresergebnis gedeckt wurden.

Die im Geschäftsjahr 2018 begonnene energetische Modernisierung von 67 Bestandswohnungen des Objektes Merkurstraße in Düsseldorf-Bilk wurde im Sommer 2019 wie geplant fertiggestellt. Zudem wurde der Rückbau von zwei Garagenanlagen und der Bau eines zusätzlichen Staffelgeschosses mit 22 neuen Mietwohnungen sowie 30 Stellplätzen fristgerecht fertiggestellt. Die aktivierungsfähigen Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rd. 8,4 Mio. €. Für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits im Geschäftsjahr 2018 rd. 380 T € erfolgswirksam aufgewandt. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln. Die monatliche Kaltmiete liegt zwischen 10,50 € und 11,25 € pro m<sup>2</sup>.

### Neubau und Dachgeschossausbau

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau der rd. 134 Mietwohnungen auf dem Schlösser Areal in Düsseldorf-Derendorf begonnen. Die Baumaßnahme wird zusammen mit zwei weiteren Genossenschaften realisiert. Der DWG-Anteil beträgt hierbei 43 Wohnungen und 35 Tiefgaragenstellplätze. Alle Wohnungen werden im preisgedämpften Segment entstehen. Dies ist das erste Bauprojekt, welches im Rahmen des „Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen“ realisiert wird. Die geplanten Baukosten inklusive Grundstück belaufen sich auf rd. 13,9 Mio. €.

Im Rahmen des vorgenannten Bündnisses konnte im Berichtsjahr ein weiteres Grundstück auf dem Schlösserareal von der Stadt Düsseldorf erworben werden. Die Maßnahme wird wieder gemeinsam mit den beiden Genossenschaften durchgeführt. Insgesamt sollen 81 Mietwohnungen entstehen, der DWG-Anteil beträgt 22 Wohnungen bei einem Grundstückssanteil von 1.014 m<sup>2</sup>. Der Bauantrag ist bereits eingereicht.

Ebenfalls wurde im Berichtsjahr ein 6.219 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Cottbusser Straße/Torfbruchstraße in Düsseldorf-Gerresheim von der Stadt Düsseldorf erworben. Hier ist eine Seniorenwohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung geplant. Insgesamt sollen 109 Mietwohnungen, davon 81 Seniorenwohnungen und 37 Tiefgaragenstellplätze, errichtet werden. Der Bauantrag ist bereits eingereicht.

Im Berichtsjahr wurde zugunsten der DWG ein Erbbaurecht an einem Grundstück an der Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk von der Evangelischen Luther-Kirchengemeinde Düsseldorf bestellt. Der Erbbaurechtsvertrag beginnt am 01.01.2020 für die Laufzeit von 99 Jahren. Die Grundstücksgröße beträgt 5.879 m<sup>2</sup>. Es ist eine Wohnbebauung mit 70 Mietwohnungen und 50 Stellplätzen geplant. Zudem soll eine Kindertagesstätte mit Gemeinwesenraum errichtet werden. Der Bauantrag ist bereits eingereicht.

Im 1. Quartal 2020 hat die DWG den Zuschlag im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens für ein rd. 9.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Düsseldorf-Düsseltal von der Stadt Düsseldorf erhalten. Die Zusage unterliegt noch der Zustimmung der zuständigen Gremien der Stadt. Es ist der Bau von ca.146 Mietwohnungen sowie einer Kindertagesstätte geplant.

Der Ausbau von Dachgeschossen in Bestandsobjekten wurde im Geschäftsjahr 2019 fortgeführt. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln.

### Tochtergesellschaften

Die DWG Wohnen GmbH hat auf ihrem eigenem Grundstück Hansaallee 55-61a in Düsseldorf-Oberkassel 70 neue Mietwohnungen mit 35 Tiefgarageneinstellplätzen erstellt. 22 Wohnungen wurden öffentlich gefördert errichtet. Die Gesamtkosten ohne Grundstück betragen rd. 10,5 Mio. €.

Im Rahmen der modularen Quartiersentwicklung in Düsseldorf-Kaiserswerth wurden bereits in 2017 auf dem gesellschaftseigenen Grundstück Alte Landstraße 237-243 die 8 vorhandenen Mietwohnungen abgerissen. Im ersten von insgesamt drei Bauabschnitten werden hier 48 Mietwohnungen mit 34 Tiefgarageneinstellplätzen errichtet, alle 48 Wohnungen werden öffentlich gefördert. Voraussichtlicher Baubeginn ist die 2. Jahreshälfte 2020.

Die DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH hat die Verkaufsmaßnahme An der Vehlingshecke 1 mit 3 Reihenhäusern und 5 Stellplätzen im Sommer 2019 planmäßig

fertiggestellt und veräußert. Die Gesamtkosten einschließlich Grundstück belaufen sich auf rd. 1,8 Mio. Euro. Mit der Verkaufsmaßnahme Hansaallee 31 in Düsseldorf-Oberkassel mit 14 Eigentumswohnungen und 3 Stellplätzen wurde im Frühjahr 2020 begonnen. Hierfür wurde im Geschäftsjahr 2019 von der DWG Wohnen GmbH das 972 qm große Grundstück zu einem Kaufpreis von T€ 900 erworben. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2021 geplant.

## Vermögens,- Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

|   | 31.12.2019     |              | 31.12.2018     |              | Veränderung   |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|   | T€             | %            | T€             | %            | T€            |
| <b>Vermögensstruktur</b>                      |                |              |                |              |               |
| <b>Anlagevermögen</b>                         |                |              |                |              |               |
| Immaterielle Vermögensgegenstände             | 9              | 0,0          | 2              | 0,0          | 7             |
| Sachanlagen                                   | 187.843        | 59,2         | 184.206        | 60,8         | 3.637         |
| Finanzanlagen                                 | 28.708         | 9,0          | 28.708         | 9,5          | 0             |
|   | 216.560        | 68,2         | 212.916        | 70,3         | 3.644         |
| <b>Umlaufvermögen</b>                         |                |              |                |              |               |
| Langfristig                                   |                |              |                |              |               |
| Forderungen                                   | 1              | 0,0          | 2              | 0,0          | -1            |
| Rechnungsabgrenzungsposten                    | 1              | 0,0          | 0              | 0,0          | 1             |
|   | 2              | 0,0          | 2              | 0,0          | 0             |
| Kurzfristig                                   |                |              |                |              |               |
| Unfertige Leistungen                          | 10.133         | 3,2          | 9.829          | 3,2          | 304           |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 6.822          | 2,2          | 438            | 0,1          | 6.384         |
| Flüssige Mittel                               | 83.897         | 26,4         | 79.847         | 26,4         | 4.050         |
|   | 100.852        | 31,8         | 90.114         | 29,7         | 10.738        |
| <b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>             | <b>317.414</b> | <b>100,0</b> | <b>303.032</b> | <b>100,0</b> | <b>14.382</b> |



|   | 31.12.2019     |              | 31.12.2018     |              | Veränderung<br>T€ |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
|   | T€             | %            | T€             | %            |                   |
| <b>Kapitalstruktur</b>  |                |              |                |              |                   |
| <b>Eigenkapital</b>   |                |              |                |              |                   |
| Langfristig   |                |              |                |              |                   |
| Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder                          | 24.338         | 7,7          | 24.113         | 8,0          | 225               |
| Ergebnisrücklagen   | 196.932        | 62,0         | 180.950        | 59,7         | 15.982            |
| Bilanzgewinn (ohne Dividende)                                       | 1.972          | 0,6          | 1.881          | 0,6          | 91                |
|   | 223.242        | 70,3         | 206.944        | 68,3         | 16.298            |
| Kurzfristig   |                |              |                |              |                   |
| Guthaben ausgeschiedener Mitglieder/<br>gekündigte Geschäftsanteile | 487            | 0,2          | 570            | 0,2          | -83               |
| Dividende (geplant)   | 961            | 0,3          | 959            | 0,3          | 2                 |
|   | 1.448          | 0,5          | 1.529          | 0,5          | -81               |
| <b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</b>                  |                |              |                |              |                   |
| Langfristig   |                |              |                |              |                   |
| Rückstellungen  | 12.028         | 3,8          | 10.716         | 3,5          | 1.312             |
| Dauerfinanzierung   | 62.530         | 19,7         | 64.475         | 21,3         | -1.945            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                    | 1.705          | 0,5          | 2.274          | 0,7          | -569              |
| Rechnungsabgrenzungsposten  | 793            | 0,3          | 856            | 0,3          | -63               |
|   | 77.056         | 24,3         | 78.321         | 25,8         | -1.265            |
| Kurzfristig   |                |              |                |              |                   |
| Rückstellungen  | 1.804          | 0,6          | 2.209          | 0,7          | -405              |
| Erhaltene Anzahlungen   | 10.907         | 3,4          | 11.323         | 3,8          | -416              |
| Übrige Verbindlichkeiten  | 2.957          | 0,9          | 2.706          | 0,9          | 251               |
|   | 15.668         | 4,9          | 16.238         | 5,4          | -570              |
| <b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>                                    | <b>317.414</b> | <b>100,0</b> | <b>303.032</b> | <b>100,0</b> | <b>14.382</b>     |

Die Bilanzsumme ist um T€ 14.382 (=4,7 %) auf T€ 317.414 gestiegen.

Die Sachanlagen haben sich um T€ 3.637 erhöht. Den Investitionen von T€ 9.947 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 5.654 sowie Abgänge von T€ 656 gegenüber. Die Investitionen betreffen insbesondere Kosten für die sich in der Durchführung befindlichen Neubaumaßnahmen und Dachgeschossausbauten (T€ 5.821) sowie für den Erwerb unbebauter Grundstücke (T€ 4.006).

Die Finanzanlagen beinhalten im Wesentlichen einen Geschäftsanteil von 75,1 % an der DWG Wohnen GmbH (T€ 26.495) und sämtliche Anteile an der DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH (T€ 2.210).

Unter den unfertigen Leistungen werden mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 10.907 gegenüber.

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände entfallen mit T€ 6.534 (Vorjahr: T€ 121) auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Hiervon bestehen T€ 6.255 gegenüber der DWG Wohnen GmbH aus einer Rahmenkreditvereinbarung.

Das langfristige Eigenkapital hat sich insbesondere durch den nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teil des Jahresüberschusses 2019 um T€ 16.298 auf T€ 223.242 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 70,3 % (Vorjahr: 68,3 %).

Von den langfristigen Rückstellungen entfallen T€ 11.854 (Vorjahr: 10.531) auf Pensionsrückstellungen. Sie bestehen für Verpflichtungen gegenüber insgesamt 77 Personen.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 1.945 vermindert. Sie belegen 19,7 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: 21,3 %).

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus einem Baukostenzuschuss für Wärmecontracting, die bis zum Jahr 2023 in gleichen Raten an den Wärmelieferanten zu begleichen sind.

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

|  | 31.12.2019<br>T€ | 31.12.2018<br>T€ | Veränderung<br>T€ |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Langfristiger Bereich</b>   |                  |                  |                   |
| Vermögenswerte   | 216.562          | 212.918          | 3.644             |
| Finanzierungsmittel  |                  |                  |                   |
| Eigenkapital   | 223.242          | 206.944          | 16.298            |
| Fremdkapital   | 77.056           | 78.321           | -1.265            |
|  | 300.298          | 285.265          | 15.033            |
| Überdeckung  | 83.736           | 72.347           | 11.389            |
| <b>Kurzfristiger Bereich</b>   |                  |                  |                   |
| Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand)  | 83.897           | 79.847           | 4.050             |
| Sonstige Vermögenswerte  | 16.955           | 10.267           | 6.688             |
|  | 100.852          | 90.114           | 10.738            |
| Finanzierungsmittel  |                  |                  |                   |
| Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder/<br>gekündigte Geschäftsanteile | 487              | 570              | -83               |
| Dividende (geplant)  | 961              | 959              | 2                 |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen   | 15.668           | 16.238           | -570              |
|  | 17.116           | 17.767           | -651              |
| <b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>                              | 83.736           | 72.347           | 11.389            |

Die langfristigen Vermögensgegenstände sind vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel finanziert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind unverändert geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte (68,2 %) sind durch Eigenkapital (70,3 %), langfristige Rückstellungen (3,8 %) und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel (19,7 %) gedeckt. Die Zahlungs-

bereitschaft war und ist jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der für das Jahr 2020 geplanten Instandhaltungstätigkeit (13,0 Mio. €) und der anfallenden Kosten für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit (31,1 Mio. €) ist durch Eigen- und Fremdmittel gesichert.

## Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir in der nachfolgenden Übersicht eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

|   | 31.12.2019 |       | 31.12.2018 |       | Veränderung |
|---|------------|-------|------------|-------|-------------|
|   | T€         | %     | T€         | %     | T€          |
| Umsatzerlöse  |            |       |            |       |             |
| Hausbewirtschaftung<br>(einschließlich Bestandsveränderung) | 48.685     | 97,2  | 47.936     | 97,5  | 749         |
| Betreuungstätigkeit   | 438        | 0,9   | 387        | 0,8   | 51          |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen                      | 255        | 0,5   | 198        | 0,4   | 57          |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                           | 84         | 0,2   | 80         | 0,2   | 4           |
| <b>Gesamtleistung</b>                                       | 49.462     | 98,8  | 48.601     | 98,9  | 861         |
| Andere betriebliche Erträge                                 | 610        | 1,2   | 555        | 1,1   | 55          |
| <b>Betriebsleistung</b>                                     | 50.072     | 100,0 | 49.156     | 100,0 | 916         |
| Aufwendungen für<br>bezogene Lieferungen und Leistungen     | 20.542     | 41,0  | 20.918     | 42,6  | -376        |
| Personalaufwand   | 4.693      | 9,4   | 4.439      | 9,0   | 254         |
| Abschreibungen (planmäßig)                                  | 5.659      | 11,3  | 6.024      | 12,3  | -365        |
| Andere betriebliche Aufwendungen                            | 955        | 1,9   | 3.977      | 8,0   | -3.022      |
| Zinsaufwendungen  | 843        | 1,7   | 918        | 1,9   | -75         |
| Gewinnunabhängige Steuern                                   | 1.054      | 2,1   | 1.034      | 2,1   | 20          |
| <b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>                | 33.746     | 67,4  | 37.310     | 75,9  | -3.564      |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                     | 16.326     | 32,6  | 11.846     | 24,1  | 4.480       |
| <b>Finanzergebnis</b>                                       | -868       |       | -900       |       | 32          |
| <b>Neutrales Ergebnis</b>                                   | 1.575      |       | 2.894      |       | -1.319      |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                     | 17.033     |       | 13.840     |       | 3.193       |

Zum **Betriebsergebnis** des Berichtsjahres in Höhe von T€ 16.326 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung im Vergleich zum Vorjahr folgende Leistungsbereiche beigetragen:

|                                 | 2019   | 2018<br>T€ | Veränderung<br>T€ |
|---------------------------------|--------|------------|-------------------|
| Hausbewirtschaftung             | 16.326 | 11.843     | 4.483             |
| Bau- und Betreuungstätigkeit    | 0      | 0          | 0                 |
| Sonstiger betrieblicher Bereich | 0      | 3          | -3                |
|                                 | 16.326 | 11.846     | 4.480             |

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 weist einen Jahresüberschuss von T€ 17.033 (2018: T€ 13.840) aus.

Der Jahresüberschuss 2019 wird vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet, bestimmt. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich um T€ 4.483 auf T€ 16.326 erhöht. Der Ergebnisanstieg ergibt sich insbesondere aus gesunkenen Aufwendungen für einen Baukostenzuschuss für das Wärmecontracting aus dem Vorjahr (T€ 2.842) sowie aus gestiegenen Sollmieten (T€ 1.055) und geringeren Abschreibungen auf Gebäude (T€ 365).

Die Tochtergesellschaften DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH und DWG Wohnen GmbH haben in 2019 für das Geschäftsjahr 2018 keine Dividende an die Genossenschaft ausgeschüttet.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

|                          | 2019                   | 2018                   |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Eigenkapitalquote        | 70,3 %                 | 68,3 %                 |
| Eigenkapitalrentabilität | 7,6 %                  | 6,6 %                  |
| Verfügbarer Cashflow     | 21.016 T€              | 17.734 T€              |
| Durchschnittliche Miete  | 6,72 €/m <sup>2</sup>  | 6,56 €/m <sup>2</sup>  |
| Instandhaltungskosten    | 26,74 €/m <sup>2</sup> | 26,80 €/m <sup>2</sup> |
| Fluktuationsquote        | 6,2 %                  | 6,1 %                  |
| Leerstandsquote          | 0,3 %                  | 0,3 %                  |
| davon maßnahmebedingt    | 0,1 %                  | 0,0 %                  |

## Sonstige nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für uns hat die Ausbildung junger Menschen zu künftigen Immobilienkaufleuten einen hohen Stellenwert. Regelmäßig bieten wir fünf Ausbildungsplätze an und versuchen im Rahmen unserer Möglichkeiten, eine nachfolgende Beschäftigung im Unternehmen zu realisieren. Unsere Mitarbeiter profitieren von umfangreichen Sozialleistungen wie zum Beispiel einer betrieblichen Altersversorgung oder einer Bezuschussung des ÖPNV-Tickets.

Besondere Aufmerksamkeit gilt für uns als Genossenschaft dem Verhältnis zu unseren Mitgliedern und Mietern. So sind für uns preisgünstige Nutzungsgebühren sowie nur moderate Mietanpassungen selbstverständlich. Mit unserem Mitglieder magazin informieren wir unsere Mitglieder regelmäßig über Aktuelles rund um unsere Genossenschaft, mit Mieterfesten zu besonderen Anlässen fördern wir das Verhältnis der Mieter zur Genossenschaft und untereinander.

## Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Ausfallrisiken wurde durch die Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie durch direkte Abschreibungen Rechnung getragen. Ein Liquiditätsrisiko besteht angesichts der vorhandenen flüssigen Mittel nicht. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen bestehen aufgrund kontinuierlicher Mietzuflüsse, aus denen die Annuitäten und laufenden Ausgaben bedient werden können, nicht.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

## Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/Prognosebericht

### Risiken

Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die daraus resultierenden geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen, insbesondere bei zukünftigen Seniorenhaushalten, gesehen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Den Risiken aus dem Alter unseres Wohnungsbestandes und der Altersstruktur der Mitglieder/Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien, durch Verbesserung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen und durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

### Chancen

Es besteht ein Früherkennungssystem für bestandsgefährdende Bereiche. Es werden Informationen gesammelt, die Frühwarnindikatoren liefern. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die Nachfrage nach Kleinwohnungen mit entsprechender Ausstattung und in guten Wohnlagen hat weiter zugenommen, während einfach ausgestattete Wohnungen in einfachen Lagen nach wie vor schwierig zu vermieten sind.

Neben der Durchführung der geplanten Neubaumaßnahmen wird auch im nächsten Jahr die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes den Schwerpunkt unserer unternehmerischen Tätigkeit bilden.

Unser Wohnungsbestand wird aufgrund seines technischen Zustands und der Lage voraussichtlich auch in Zukunft umfassend nachgefragt, sodass die Chance besteht, im Rahmen der Entwicklung der Mietrichtwert-Tabelle Düsseldorf auch künftig moderate Nutzungsgebührenanpassungen vorzunehmen und damit die Jahresergebnisse positiv zu gestalten.

### Prognose

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen erwarten wir in den nächsten beiden Jahren insgesamt eine solide wirtschaftliche Entwicklung mit gegenüber dem Berichtsjahr konstant bleibenden Jahresergebnissen.

Düsseldorf, den 10. Juni 2020  
**Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG**  
 Leonhard Karrenberg

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### Aktivseite

|  | €              | €                     | Vorjahr<br>€          |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                                    |                |                       |                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |                |                       |                       |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                           |                | 8.577,65              | 2.643,08              |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 179.023.614,07 |                       | 181.054.648,92        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 591.264,13     |                       | 618.989,05            |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten    | 4.002.241,31   |                       | 1.807.478,88          |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 121.191,46     |                       | 106.144,72            |
| Anlagen im Bau   | 2.651.920,18   |                       | 0,00                  |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 1.453.246,08   | 187.843.477,23        | 618.756,48            |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                       | 28.704.937,12  |                       | 28.704.937,12         |
| Andere Finanzanlagen                                     | 2.800,00       | 28.707.737,12         | 2.800,00              |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          |                | <b>216.559.792,00</b> | <b>212.916.398,25</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                    |                |                       |                       |
| <b>Vorräte</b>   |                |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                     |                | 10.132.774,58         | 9.828.999,05          |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>     |                |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                               | 93.272,83      |                       | 115.199,71            |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                 | 6.534.094,94   |                       | 120.668,24            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 195.703,70     | 6.823.071,47          | 203.626,23            |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                   |                |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten             |                | 83.897.209,47         | 79.847.372,76         |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |                |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        |                | 792,02                | 0,00                  |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       |                | <b>317.413.639,54</b> | <b>303.032.264,24</b> |

### Passivseite

|   | €              | €                     | Vorjahr<br>€          |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eigenkapital</b>   |                |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>  |                |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder       | 486.891,30     |                       | 557.337,47            |
| der verbleibenden Mitglieder  | 24.338.306,44  |                       | 24.112.998,06         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                   | 0,00           | 24.825.197,74         | 12.500,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 58.753,78 |                |                       | (29.204,19)           |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>  |                |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklage  | 14.722.584,57  |                       | 13.337.584,57         |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.385.000,00          |                |                       | (1.587.000,00)        |
| Bauerneuerungsrücklage  | 42.106.157,49  |                       | 42.106.157,49         |
| Andere Ergebnisrücklagen  | 140.102.690,37 | 196.931.432,43        | 125.506.249,42        |
| davon eingestellt aus:  |                |                       |                       |
| Bilanzgewinn Vorjahr: € 496.440,95                                  |                |                       | (319.029,47)          |
| Jahresüberschuss Geschäftsjahr: € 14.100.000,00                     |                |                       | (11.000.000,00)       |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |                |                       |                       |
| Jahresüberschuss  | 17.033.036,38  |                       | 13.840.041,29         |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                  | 14.100.000,00  | 2.933.036,38          | 11.000.000,00         |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                       |                | <b>224.689.666,55</b> | <b>208.472.868,30</b> |
| <b>Rückstellungen</b>   |                |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen  | 11.854.045,00  |                       | 10.531.051,00         |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung                                | 30.000,00      |                       | 80.000,00             |
| Sonstige Rückstellungen   | 1.947.800,23   | 13.831.845,23         | 2.313.729,52          |
| <b>Verbindlichkeiten</b>  |                |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                        | 43.196.428,89  |                       | 44.920.690,70         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                    | 19.407.154,39  |                       | 19.659.489,21         |
| Erhaltene Anzahlungen   | 10.906.614,84  |                       | 11.322.748,32         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                    | 971.056,83     |                       | 1.087.178,14          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                    | 3.366.064,16   |                       | 3.560.403,18          |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 251.768,72     | 78.099.087,83         | 228.181,27            |
| davon aus Steuern: € 9.596,38                                       |                |                       | (4.151,51)            |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                   |                |                       |                       |
| Rechnungsabgrenzungsposten  |                | 793.039,93            | 855.924,60            |
| <b>Bilanzsumme</b>  |                | <b>317.413.639,54</b> | <b>303.032.264,24</b> |

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

|  | €             | €                   | Vorjahr<br>€        |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse   |               |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 48.381.574,72 |                     | 47.444.110,83       |
| b) aus Betreuungstätigkeit   | 438.104,97    |                     | 387.230,56          |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 255.081,58    | 49.074.761,27       | 197.486,36          |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen  |               | 303.775,53          | 491.679,42          |
| Andere aktivierte Eigenleistungen  |               | 83.687,48           | 79.774,83           |
| Sonstige betriebliche Erträge  |               | 2.632.667,71        | 3.473.374,72        |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |               |                     |                     |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   |               | 20.542.118,70       | 20.917.470,87       |
| <b>Rohergebnis</b>   |               | 31.552.773,29       | 31.156.185,85       |
| Personalaufwand  |               |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter  | 2.871.369,10  |                     | 2.930.166,27        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung               | 1.821.483,34  | 4.692.852,44        | 1.508.558,04        |
| davon für Altersversorgung: € 1.399.079,48   |               |                     | (1.069.211,59)      |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | 5.658.801,30        | 6.023.753,52        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 1.403.365,62        | 4.001.752,77        |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens              | 91,00         |                     | 91,00               |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 14.739,19     | 14.830,19           | 2.973,68            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |               | 1.725.576,49        | 1.820.703,75        |
| davon aus Aufzinsung: € 340.276,00   |               |                     | (357.213,00)        |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag   |               | -0,25               | -0,50               |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>   |               | 18.087.007,88       | 14.874.316,68       |
| Sonstige Steuern   |               | 1.053.971,50        | 1.034.275,39        |
| <b>Jahresüberschuss</b>  |               | 17.033.036,38       | 13.840.041,29       |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen                              |               | 14.100.000,00       | 11.000.000,00       |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |               | <b>2.933.036,38</b> | <b>2.840.041,29</b> |

# ANHANG

## des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG“ mit Sitz in Düsseldorf. Sie wurde am 06.05.1898 gegründet und im Genossenschaftsregister Düsseldorf unter der GnR 428 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### Anlagevermögen

Die Bewertung der erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

#### Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2019 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und – bei Bauten und Modernisierungsmaßnahmen – Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen wurden in der Betriebsabrechnung ermittelt. Es wurden höchstens die Ansätze der II. BV bzw. der HOAI angesetzt.

Modernisierungskosten wurden, soweit sie als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB anzusehen sind, ebenfalls aktiviert. Kosten für begleitende Instandhaltung sind unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung – Instandhaltungskosten – erfasst.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

#### Abschreibungen

Immaterielle Vermögensgegenstände – Software – wurden linear auf 3 Jahre verteilt. Zugänge bis zu je € 800,00 netto wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Die Abschreibung der bebauten Grundstücke erfolgte auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bzw. 70 Jahren bei Altbauten (Baujahre bis 1927 bzw. ab 1928) und von 60 Jahren bzw. 50 Jahren bei Neubauten (Baujahre von 1948 bis 1959 bzw. ab 1960). Separat errichtete Garagen / Tiefgaragen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Aktivierte nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich nach Maßgabe der unveränderten Restnutzungsdauer abgeschrieben. In Fällen umfangreicher Modernisierungen oder bei Um- und Ausbaumaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 33 1/3 % linear abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter (€ 250,00 bis € 1.000,00) wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten gebildet, der in den nächsten fünf Jahren linear mit 20 % abgeschrieben wird.

#### Finanzanlagen

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Anteile an der DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH, deren alleinige Gesellschafterin die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG ist (T€ 2.210), und um einen Geschäftsanteil von 75,1 % an der DWG Wohnen GmbH (T€ 26.495); sie sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unter andere Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an einer Genossenschaft sind zu Nominalwerten bewertet.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter diesem Posten werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zu Anschaffungskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen. Ausfälle durch Leerstand wurden berücksichtigt.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde von den nicht durch Aufrechnungsmöglichkeiten gesicherten Mietforderungen eine Pauschalwertberichtigung von 5 % gebildet.

### Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

### Latente Steuern

Für den partiell steuerpflichtigen Bereich bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Die Unterschiede betreffen den Immobilienbestand (Handelsbilanz: -T€ 897) und die Rückstellungen für Pensionen (Handelsbilanz: +T€ 1.334). Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

## Passiva

### Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der „Projected Unit Credit“-Methode auf Basis der Richttafeln Heubeck 2018 G. Als Rechnungszins wird pauschal der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Dieser beträgt zum 31.12.2019 2,71 %. Rententrend und Gehaltstrend wurden mit jeweils 2,00 % p.a. berücksichtigt. Es wurde eine Fluktuationsquote von 0,00 % unterstellt.

### Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. gebildete Rückstellung von T€ 30 wurde nach Artikel 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

### Sonstige Rückstellungen

Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

### Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachstehenden Anlagespiegel dargestellt:

#### Entwicklung des Anlagevermögens

|   | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2019<br>€ | Zugänge des<br>Geschäftsjahres<br>€ | Abgänge des<br>Geschäftsjahres<br>€ | Umbuchungen<br>(+/-)<br>€ | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2019<br>€ | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>01.01.2019<br>€ | Zugänge des<br>Geschäftsjahres<br>€ | Änderungen im Zusammenhang mit       |  | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>31.12.2019<br>€ | Buchwerte<br>am<br>31.12.2019<br>€ | Buchwerte<br>am<br>31.12.2018<br>€ |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------------------------|--|--|------------------------------------|------------------------------------|
|   |   |                                     |                                     |                           |   |  |                                     | Abgängen des<br>Geschäftsjahres<br>€ | Umbuchungen/<br>Zuschreibungen<br>(+/-)<br>€ |  |                                    |                                    |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |   |                                     |                                     |                           |   |  |                                     |                                      |  |  |                                    |                                    |
| Entgeltlich erworbene<br>Lizenzen                           | 230.452,08  | 10.463,67                           | 0,00                                | 0,00                      | 240.915,75  | 227.809,00                                       | 4.529,10                            | 0,00                                 | 0,00   | 232.338,10                                       | 8.577,65                           | 2.643,08                           |
| <b>Sachanlagen</b>  |   |                                     |                                     |                           |   |  |                                     |                                      |  |  |                                    |                                    |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte<br>mit Wohnbauten | 354.663.395,71  | 4.206.087,84                        | 1.628.087,35                        | 0,00                      | 357.241.396,20  | 173.608.746,79                                   | 5.581.610,74                        | 972.575,40                           | 0,00   | 178.217.782,13                                   | 179.023.614,07                     | 181.054.648,92                     |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten               | 1.557.446,83  | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                      | 1.557.446,83  | 938.457,78                                       | 27.724,92                           | 0,00                                 | 0,00   | 966.182,70                                       | 591.264,13                         | 618.989,05                         |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte<br>ohne Bauten    | 1.807.478,88  | 4.005.974,64                        | 0,00                                | -1.811.212,21             | 4.002.241,31  | 0,00   | 0,00                                | 0,00                                 | 0,00   | 4.002.241,31                                     | 1.807.478,88                       |                                    |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 591.243,02  | 59.983,28                           | 24.893,56                           | 0,00                      | 626.332,74  | 485.098,30                                       | 44.936,54                           | 24.893,56                            | 0,00   | 505.141,28                                       | 121.191,46                         | 106.144,72                         |
| Anlagen im Bau  | 0,00  | 0,00                                | 0,00                                | 2.651.920,18              | 2.651.920,18  | 0,00   | 0,00                                | 0,00                                 | 0,00   | 0,00   | 2.651.920,18                       | 0,00                               |
| Bauvorbereitungskosten                                      | 618.756,48  | 1.675.197,57                        | 0,00                                | -840.707,97               | 1.453.246,08  | 0,00   | 0,00                                | 0,00                                 | 0,00   | 0,00   | 1.453.246,08                       | 618.756,48                         |
|   | 359.238.320,92  | 9.947.243,33                        | 1.652.980,91                        | 0,00                      | 367.532.583,34  | 175.032.302,87                                   | 5.654.272,20                        | 997.468,96                           | 0,00   | 179.689.106,11                                   | 187.843.477,23                     | 184.206.018,05                     |
| <b>Finanzanlagen</b>  |   |                                     |                                     |                           |   |  |                                     |                                      |  |  |                                    |                                    |
| Anteile an verbundenen<br>Unternehmen                       | 28.704.937,12   | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                      | 28.704.937,12   | 0,00   | 0,00                                | 0,00                                 | 0,00   | 0,00   | 28.704.937,12                      | 28.704.937,12                      |
| Andere Finanzanlagen  | 2.800,00  | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                      | 2.800,00  | 0,00   | 0,00                                | 0,00                                 | 0,00   | 0,00   | 2.800,00                           | 2.800,00                           |
|   | 28.707.737,12   | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                      | 28.707.737,12   | 0,00   | 0,00                                | 0,00                                 | 0,00   | 0,00   | 28.707.737,12                      | 28.707.737,12                      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                             | <b>388.176.510,12</b>                                   | <b>9.957.707,00</b>                 | <b>1.652.980,91</b>                 | <b>0,00</b>               | <b>396.481.236,21</b>                                   | <b>175.260.111,87</b>                            | <b>5.658.801,30</b>                 | <b>997.468,96</b>                    | <b>0,00</b>                                  | <b>179.921.444,21</b>                            | <b>216.559.792,00</b>              | <b>212.916.398,25</b>              |

## Umlaufvermögen

### Vorräte

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In diesen Posten sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten:

| Posten                                   | Insgesamt<br>€      | davon mit einer<br>Restlaufzeit<br>von mehr als<br>einem Jahr | (Vorjahr)<br>€    |
|--|---------------------|---|-------------------|
|  |                     | €   |                   |
| Forderungen aus Vermietung               | 93.272,83           | 763,77  | (1.754,98)        |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 6.534.094,94        | 0,00  | 0,00              |
| sonstige Vermögensgegenstände            | 195.703,70          | 0,00  | 0,00              |
| <b>Gesamtbetrag</b>                      | <b>6.823.071,47</b> | <b>763,77</b>   | <b>(1.754,98)</b> |

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## Passiva

### Ergebnisrücklagen

Die Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres erfolgten durch Beschluss der Vertreterversammlung. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres werden T€ 14.100 (Vorjahr: T€ 11.000) als Vorwegzuweisung eingestellt.

### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren von 2,71 % und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 1,97 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 1.748.399,00, der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen und noch ausstehende Rechnungen für Instandhaltung **T€ 1.591**
- Verwaltungskosten **T€ 357**

### Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Verbindlichkeiten

| Verbindlichkeiten                                | Insgesamt<br>€                   | Davon                            |                                  |                                |                                  | Art der<br>Sicherung<br>**) |           |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------|
|  |                                  | Restlaufzeit                     |                                  |                                |                                  |                             | gesichert |
|  |                                  | bis zu 1 Jahr *                  | über 1 Jahr *                    | 1 bis 5 Jahre *                | über 5 Jahre *                   |                             |           |
| €  | €                                | €                                | €                                | €                              | €                                | €                           |           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 43.196.428,89<br>(44.920.690,70) | 1.492.563,76<br>(1.541.697,75)   | 41.703.865,13<br>(43.378.992,95) | 4.730.972,73<br>(5.003.357,14) | 36.972.892,40<br>(38.375.635,81) | 43.196.428,89               | GPR       |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 19.407.154,39<br>(19.659.489,21) | 348.916,94<br>(325.093,11)       | 19.058.237,45<br>(19.334.396,10) | 1.196.063,65<br>(1.158.892,47) | 17.862.173,80<br>(18.175.503,63) | 19.407.154,39               | GPR       |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 10.906.614,84<br>(11.322.748,32) | 10.906.614,84<br>(11.322.748,32) | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00                        |           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 971.056,83<br>(1.087.178,14)     | 971.056,83<br>(1.087.178,14)     | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00                        |           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.366.064,16<br>(3.560.403,18)   | 1.660.593,05<br>(3.560.403,18)   | 1.705.471,11<br>(0,00)           | 1.705.471,11<br>(0,00)         | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00                        |           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 251.768,72<br>(228.181,27)       | 251.768,72<br>(228.181,27)       | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00                        |           |
| <b>Gesamtbetrag</b>                              | <b>78.099.087,83</b>             | <b>15.631.514,14</b>             | <b>62.467.573,69</b>             | <b>7.632.507,49</b>            | <b>54.835.066,20</b>             | <b>62.603.583,28</b>        |           |

\*) Vorjahreszahlen in Klammern

\*\*) GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge im Sinne von § 285 Nr. 32 HGB enthalten:

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Erträge aus Anlageverkäufen  | <b>T€ 1.539</b> |
| Auflösung von Rückstellungen | <b>T€ 420</b>   |

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen im Sinne von § 285 Nr. 32 HGB enthalten:

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Verluste aus Anlagenverkäufen | <b>T€ 448</b> |
|-------------------------------|---------------|

## D. Sonstige Angaben

1. Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach dem 31.12.2019 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind aktuell nicht zu erkennen.

2. Es bestehen nach § 285 Abs. 3 HGB folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für eine Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Bestellobligo von 9,7 Mio. € aus einem Generalunternehmervertrag, das durch Eigenkapital gedeckt ist.

3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH, Düsseldorf. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2019 T€ 1.534. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 573 ausgewiesen. Der geprüfte Jahresabschluss des Jahres 2019 weist einen Jahresüberschuss von T€ 345 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2019 T€ 4.106.

Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft Kapitalanteile in Höhe von 75,1 % an der DWG Wohnen GmbH, Düsseldorf. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2019 T€ 500. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 15.765 ausgewiesen. Der geprüfte Jahresabschluss des Jahres 2019 weist einen Jahresüberschuss von T€ 707 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2019 T€ 21.404.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|   | Vollbe-<br>beschäftigte | Teilzeit-<br>beschäftigte |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                     | 23                      | 6                         |
| Technische Mitarbeiter                        | 12                      | 1                         |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Reinigungskräfte | 0                       | 0                         |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>35</b>               | <b>7</b>                  |

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

|                       | Mitglieder | Anteile |
|-----------------------|------------|---------|
| Bestand am 01.01.2019 | 11.163     | 96.569  |
| Zugang 2019           | 426        | 3.946   |
| Abgang 2019           | 339        | 2.926   |
| Bestand am 31.12.2019 | 11.250     | 97.589  |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 225.308,38.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

7. Zuständiger Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.

8. Mitglieder des Vorstandes:

**Heiko Leonhard**  
**Thorsten Karrenberg**

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Peter Preuß** Vorsitzender  
**Philipp Arnold** Stellv. Vorsitzender  
**Jürgen Buschhüter** Stellv. Vorsitzender  
**Eva Bernert**  
**Hermann-Josef Burghaus** (bis 25.06.2019)  
**Hans-Dieter Neuhausen**  
**Dr. Peter Schaffner**  
**Norbert Tabke**  
**Sandra Winter**  
**Jutta Zülw** (ab 25.06.2019)

10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 17.033.036,38 € einen Betrag von 14.100.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.933.036,38 € wie folgt zu verwenden:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage: | 897.233,00 €   |
| Zuweisung zur freien Rücklage:       | 1.074.948,72 € |
| Dividendenausschüttung:              | 960.854,66 €   |

---

Düsseldorf, den 10. Juni 2020  
Der Vorstand  
Leonhard Karrenberg

# HINWEIS ZUM BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Wie in den letzten Jahren haben die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG und ihre Tochterunternehmen auch in diesem Jahr den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk unseres Prüfungsverbandes erhalten.

Durch eine Änderung durch den Dachverband der Wirtschaftsprüfer hat sich der Umfang dieses Bestätigungsvermerks so sehr erhöht, dass wir ihn nicht mehr komplett hier abdrucken können.

Bei Interesse können Sie sich den Bestätigungsvermerk gerne nach der Veröffentlichung zusammen mit den gesamten Jahresabschlussunterlagen im Bundesanzeiger ansehen. Sie finden dieses Angebot kostenlos online unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de).

## Impressum

Herausgeber  
Konzeption & Gestaltung  
Fotos / Illustration

Mai 2020

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG, Wagnerstraße 29, 40212 Düsseldorf, [www.dwg-online.de](http://www.dwg-online.de)  
comvirtus GmbH, Weserstraße 20, 48145 Münster, [www.comvirtus.de](http://www.comvirtus.de)  
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG: Seite 1, 2, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 48.  
Motiv Umschlag, „Cottbusser Straße“: Entwurf: RKW Architektur, Visualisierung: Formtool, Anton Kolev  
Studio Stefan Wernz, Maastrichter Straße 49, 50672 Köln, [mail@stefanwernz.de](mailto:mail@stefanwernz.de), [www.stefanwernz.de](http://www.stefanwernz.de):  
Seite 14, 15, 20, 22.  
Thomas Mayer, Oberstraße 32, 41460 Neuss, [tm@thomasmayerarchive.de](mailto:tm@thomasmayerarchive.de), [www.thomasmayerarchive.de](http://www.thomasmayerarchive.de):  
Seite 14, 15, 20 oben.  
© iStock.com: Oliver Hoffmann, Seite 6



**DWG**

DÜSSELDORFER  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
eG



Wagnerstraße 29  
40212 Düsseldorf  
Tel.: 0211 1782 - 0  
E-Mail: [mail@dwg-online.de](mailto:mail@dwg-online.de)

[www.dwg-online.de](http://www.dwg-online.de)