



DWG

DÜSSELDORFER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eG



360°

GESCHÄFTSBERICHT DER
DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

20
20

Die DWG ist eine Wohnungsgenossenschaft – die größte und älteste in Düsseldorf. Mit um die 8.000 Wohnungen sind wir in fast allen Stadtteilen vertreten. Wohnungsgenossenschaften sind heute besonders gefragt. Zu Recht, denn sie bieten attraktiven Wohnraum zu vergleichsweise günstigen Preisen. Und: wer hier wohnt, der ist nicht einfach nur Mieter unter anderen Mietern. Er wird zum Mitglied und damit zum Miteigentümer der Genossenschaft. Das hat Vorteile.

Die DWG ist eine besonders aktive und innovative Wohnungsgenossenschaft: weil wir wissen, was wir können, und weil wir von der genossenschaftlichen Idee und ihrer Kraft überzeugt sind. Chancen, die sich uns am Markt bieten, wollen wir aus diesen Gründen auch nutzen. Wir wollen nicht nur Bestehendes verwalten, sondern auch Neues gestalten. Das Projektgeschäft ist daher ein zentraler Bestandteil unseres Selbstverständnisses.

Dabei bleiben wir stets unserem zentralen Ziel verpflichtet: der Förderung unserer Mitglieder.

INHALT

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG	4
• Das Unternehmen	4
• Der Wohnungsbestand	5
IN EIGENER SACHE	6
LAGEBERICHT	8
• Gesamtwirtschaftliche Lage	9
• Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	12
• Wohnungsmarkt Düsseldorf	14
• Das Geschäft der DWG	16
• Grundlagen des Unternehmens	16
• Wohnungsbewirtschaftung	17
• Instandhaltung und Modernisierung	18
• Projektentwicklung und Neubau	19
• Wirtschaftliche Lage	24
• Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24
• Risiken und Chancen	29
• Prognose	29
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	30
AUF EINEN BLICK: ZAHLEN, DATEN, FAKTEN	32
ÜBERBLICK TOCHTERGESELLSCHAFTEN	34
ÜBERBLICK DWG GRUPPE	36
JAHRESABSCHLUSS	38
BESTÄTIGUNGSVERMERK	47

Die Animation auf der Titelseite zeigt den Neubau auf dem Schlösser-Areal in Düsseldorf-Derendorf.

Weitere Informationen finden Sie auf Seite 20.

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Das Unternehmen

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

Der Wohnungsbestand





IN EIGENER SACHE

Thorsten Karrenberg und Heiko Leonhard
Vorstand

Corona und immer wieder – Corona. Das Jahr 2020 war bestimmt von diesem Thema. Und auch 2021 wird es uns weiter begleiten. Der Umgang mit der COVID-19-Pandemie ist für uns natürlich eine große und ganz besondere Herausforderung gewesen – in allen Unternehmensbereichen. Fast täglich hatte man sich auf wechselnde Bedingungen und neue Situationen einzustellen. Doch Corona hat uns auch in einem Jahr getroffen, das seiner Planung nach ohnehin herausfordernd sein sollte. Im Ergebnis hat das einerseits zu Improvisationsbedarf, andererseits zu einer dauerhaft hohen Belastung geführt.

Hilfreich ist es für ein Unternehmen, wenn es sich dabei auf eine geltende Grundsatzstrategie stützen kann. Die Wohnungswirtschaft ist eine langfristig orientierte Branche. Hier ist man es gewohnt, dass wichtige Entscheidungen meist Investitionsentscheidungen sind, deren Auswirkungen erst viele Jahre später erkennbar werden. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung eines Geschäftsjahres sind da nur Momentaufnahmen. Sie lassen nur indirekt erkennen, ob die Verantwortlichen konsequent und gut gearbeitet haben. Und sie machen kaum transparent, ob ein Wohnungsbestand konsequent und gut gepflegt ist.

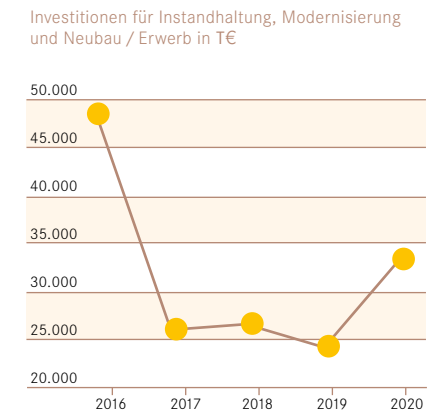
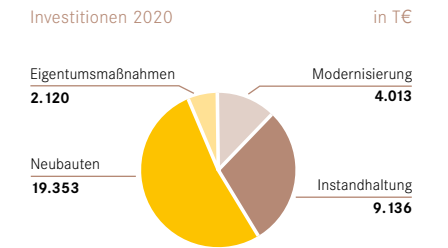
Die Grundsatzstrategie der DWG ist im Jahr 2011 entstanden – zusammen mit einer umfangreichen Untersuchung unseres Wohnungsbestands. Sie stellt uns die Aufgaben, an denen wir mit Nachdruck arbeiten, und das Jahr für Jahr. Unsere Mitglieder können das zum Beispiel an unserem sehr hohen Neubauniveau erkennen, aber auch an den hohen Investitionen, die wir in die bereits vorhandenen Wohnungsbestände stecken, um sie attraktiv zu halten und „fit zu machen“ für die Zukunft.

Das Geschäftsjahr 2020 war insofern, allen widrigen Umständen zum Trotz, einfach ein Jahr mehr an Arbeit auf der Grundlage eines klaren Plans. Wir konnten einmal mehr neue Grundstücke erwerben und Baustellen beginnen oder auch nur entsprechende Planungen entscheidend vorantreiben.

Unser aktuelles Bau- und Planungsprogramm, gestartet 2017, umfasst inzwischen beachtliche 1.310 Neubauwohnungen sowie ein Investitionsvolumen von um die 400 Millionen Euro. Gut 25% dieser Wohnungen, 340 an der Zahl, konnten wir bereits fertigstellen. Bis 2025 sollen alle weiteren Projekte abgeschlossen sein. Zugleich werden wir dann, in einem Zeitraum von neun Jahren, zusätzlich etwa 150 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands investiert haben.

Das sind Zahlen und Werte, auf die wir stolz sein können, die keinen Vergleich zu scheuen brauchen – nicht nur regional, sondern deutschlandweit. Der Erfolg gibt uns recht. Auch 2020 war – trotz allem – ein überaus erfolgreiches Jahr für die DWG. Zusammen mit unseren beiden Tochtergesellschaften konnten wir einen Jahresüberschuss von über 20 Millionen Euro erzielen.

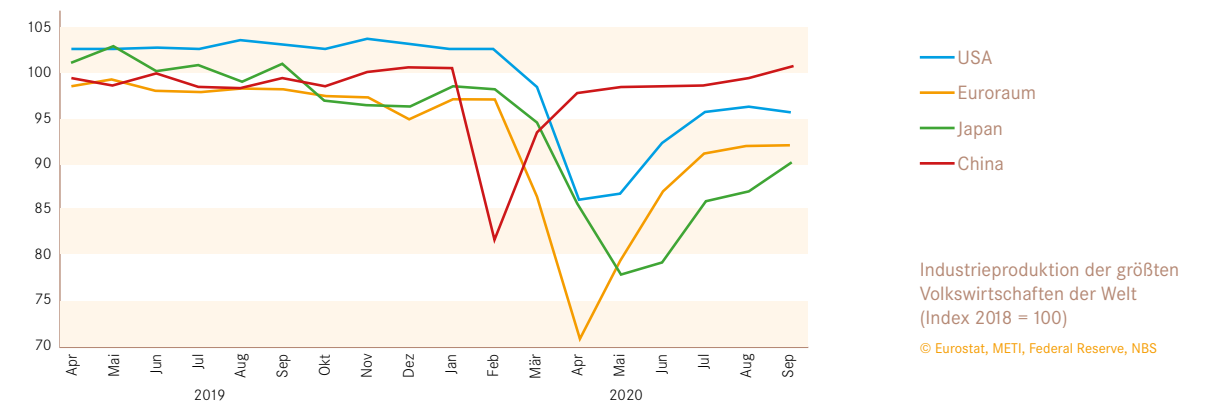
Unser Dank gilt allen, die daran tatkräftig mitgewirkt haben.



LAGE- BERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort sind Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus. Weltweit setzte ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung nach den Monaten März und April ein, die den Höhepunkt der ersten Corona-Welle darstellten. Diese Erholung dürfte durch die zweite Welle an Fahrt verlieren.



Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen.

Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden. All dies belastet die weitere globale Erholung, die Weltproduktion dürfte im Jahresdurchschnitt 2020 um 4,0% sinken. In den Jahren 2021 dürfte sie um 5,6% und 2022 um 3,7% expandieren.

Trotz einer zwischenzeitlichen Erholung wird der Welthandel im Gesamtjahr 2020 um 6,9% gegenüber dem Vorjahr sinken. In den Jahren 2021 dürfte er um 5,7% und 2022 um 3,1% ausgeweitet werden. Dies ist allerdings stark vom weiteren Infektionsgeschehen abhängig.

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größten-

teils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt.

Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein. Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.

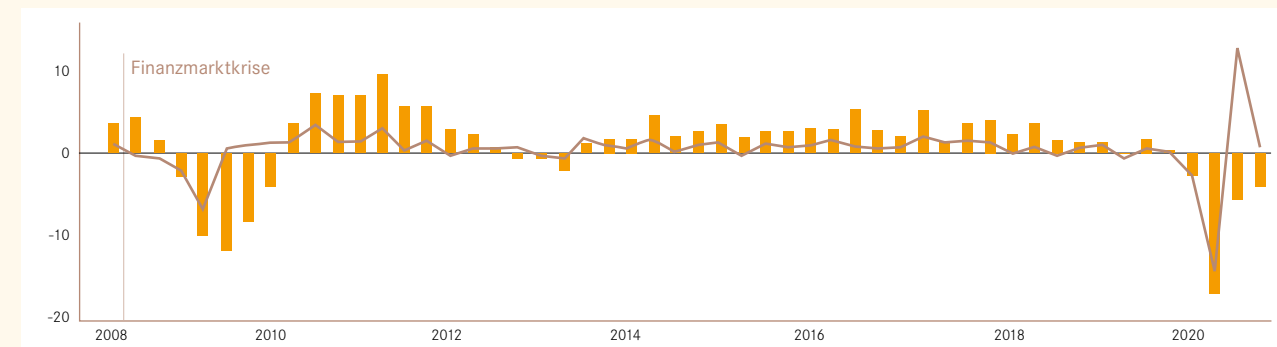
Angesichts wieder steigender Infektionszahlen in vielen Ländern dürften die Einschränkungen noch einige Zeit fortbestehen und teilweise wieder verschärft werden. Unter der Annahme, dass die Infektionsschutzmaßnahmen ab Mitte des Jahres 2021 allmählich aufgehoben werden, ist bis dahin nur mit einer langsam fortschreitenden Erholung, danach mit einer wieder kräftigeren konjunkturellen Dynamik zu rechnen.

Die Inflation fiel im September auf -0,3%, die Kerninflation ging auf nur noch 0,4% zurück. Neben den krisenbedingt stark gesunkenen Energie- und Rohstoffpreisen dürften auch die spürbare Aufwertung des Euro und die temporäre Mehrwertsteuersenkung in Deutschland zu dieser Entwicklung beigetragen haben.

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019. In der Industrie wurde bis einschließlich August bereits etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachholeffekte wird die bisherige Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

	In Prozentpunkten			
	2019	2020	2021	2022
Bruttoinlandsprodukt	+0,6%	-5,4%	+4,7%	+2,7%
Private Konsumausgaben	+1,6%	-6,6%	+4,9%	+3,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,5%	-14,1%	+11,4%	+3,8%
Bauinvestitionen	+3,8%	+2,5%	+1,5%	+2,5%

Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts



Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes preisbereinigt, in %
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5,0% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7% aus. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren 5,4% niedriger als im Vorjahr.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 6,5% dagegen sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste seit der deutschen Vereinigung.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen steigen mit 4 % stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 61% mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter knapp 8 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen wurden 92% auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32%. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht. 2019 wurden insgesamt 360.000 Wohnungen genehmigt, 4% mehr als im Vorjahr. Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint vorerst gestoppt.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. Infolge der COVID-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m².

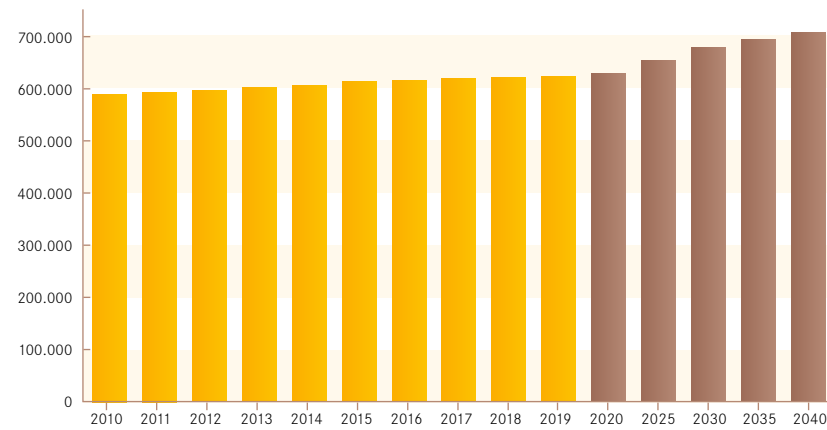
Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4% gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33%).

Aktuelle Zahlen zum Immobilienmarkt 2020 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes noch nicht vor.

Wohnungsmarkt Düsseldorf

Düsseldorf ist eine attraktive Stadt. Das zeigt sich auch an der Zahl der Einwohner, die seit vielen Jahren kontinuierlich zunimmt. Düsseldorf ist zugleich eine wohlhabende Stadt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf liegt hier im aktuellen Geschäftsjahr in etwa doppelt so hoch wie im Durchschnitt in NRW.

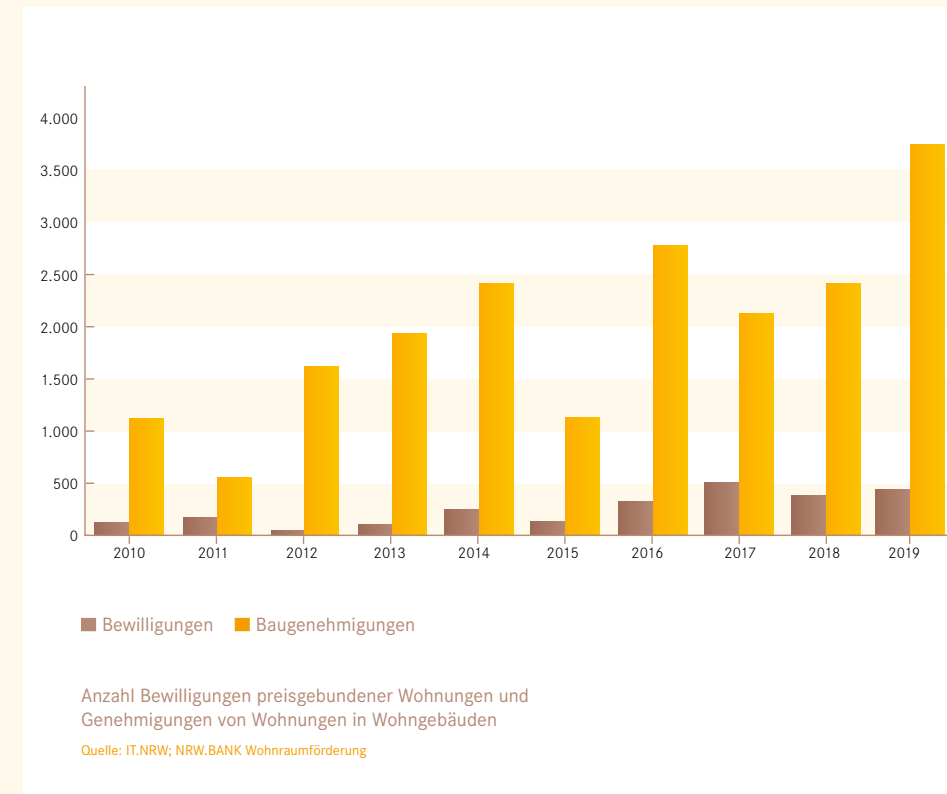


Bevölkerungszahl im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung (Personen)

Quelle: IT.NRW

Für Wohnungsanbieter sind das zunächst positive Bedingungen, da sie prinzipiell mit einer stabilen und durchaus zahlungskräftigen Nachfrage rechnen dürfen und der Markt aufgrund vieler Fort- und Zuzüge ausgesprochen aktiv ist. Die Fluktuation ist vergleichsweise hoch.

Zugleich ist aber die Enge des Marktes ein Problem. Es fehlt, wie in anderen Großstädten auch, an Wohnraum – und dies insbesondere für einkommensschwächere Schichten. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen nimmt weiter kontinuierlich ab. Die Stadt hat aus diesem Grunde schon vor einigen Jahren das Konzept „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“ entwickelt, das für sämtliche Neubauprojekte eine deutliche Quotierungsregelung vorsieht: Mindestens 50% des neu entstehenden Wohnraums muss für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen bezahlbar sein. Baugenehmigungen sind zuletzt in wachsendem Umfang erteilt worden.



Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden

Quelle: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung und Hinweise

Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung zu der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Bezug.

Die „Bewilligung preisgebundener Wohnungen“ bezieht sich auf die Bewilligung der Förderdarlehen der Wohnraumförderung. Eine Bewilligung setzt grundsätzlich auch die Genehmigung des Bauvorhabens voraus. Allerdings können beide – Bewilligung und Baugenehmigung – zeitlich auseinanderfallen.

Im Fokus des Indikators stehen weniger die absoluten Zahlen der Bewilligungen als vielmehr deren Entwicklung.

Doch die Wohnraumversorgung in Düsseldorf bleibt eine Daueraufgabe – zumal nach wie vor ein Grundstücksmangel in Düsseldorf besteht und die Grundstückspreise weiterhin stark steigen. Der Wettbewerb um Bauflächen war auch im Jahr 2020 enorm groß, was auch die steigenden Preise auf dem Markt noch unterstützt hat. Dagegen helfen nur schlüssige Konzepte, die im Rahmen von kommunalen Auswahlverfahren unter potenziellen Investoren überzeugen können. Vielfach ist das der DWG gelungen.

Auch die Baupreise steigen weiter. Beides, Bau- und Grundstückspreise, führt dazu, dass es grundsätzlich schwierig ist, neuen Wohnraum zu schaffen, der später zu einigermaßen moderaten Preisen vermietet werden kann. Dass die weitere Forcierung des Neubaus in Düsseldorf das zentrale Gebot der Stunde ist und absehbar bleiben wird, gilt gleichzeitig als unstrittig.

Anpassungsbedarf gibt es im Bereich der Größe der Bestandswohnungen. Wegen struktureller Verschiebungen der Nachfrage werden zunehmend kleine Wohnungen gesucht. Der Trend zum Single-Haushalt hält an. Zugleich führen soziodemografische Veränderungen rund um eine wachsende Gruppe älterer und sehr alter Mieter dazu, dass Qualitätskriterien wie die Barrierefreiheit von Wohnraum zum Standard werden, die beim Neubau von Wohnraum berücksichtigt werden müssen.

Das Geschäft der DWG

Grundlagen des Unternehmens

Gegründet wurde die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG schon am 06. Mai 1898 – infolge einer immensen Wohnungsnot, die sich mit den beiden Weltkriegen und den umfangreichen Zerstörungen, die diese hinterließen, fortsetzte und weiter verstärkte. Der Wiederaufbau dauerte Jahrzehnte; die DWG hat ihn mitgestaltet. 383 Mitglieder hatte das Unternehmen bei seiner Gründung. Über 11.000 sind es heute.

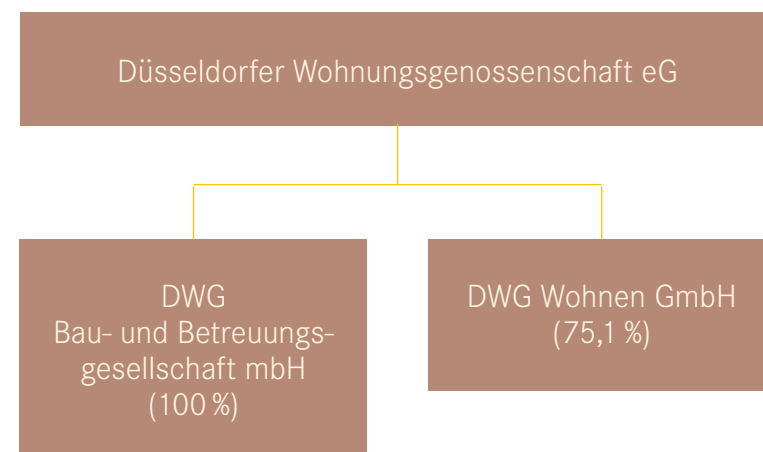
Die DWG ist damit die größte Wohnungsgenossenschaft in Düsseldorf.

Ihr Kerngeschäft ist die kaufmännische und technische Bewirtschaftung von nahezu 8.000 Wohnungen. Zentraler Unternehmenszweck ist die Förderung der Genossenschaftsmitglieder – insbesondere im Rahmen einer guten, einer sicheren und sozial verantwortlichen Versorgung mit Wohnraum. Die kontinuierliche Entwicklung von Neubauprojekten ist vor diesem Hintergrund integraler Bestandteil des Selbstverständnisses der DWG als Genossenschaft und ihrer Aktivitäten als Unternehmen.

Zur optimalen Wahrnehmung ihrer unternehmerischen Ziele unterhält die DWG zwei Tochtergesellschaften.

Die DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH wurde im Jahr 1990 gegründet. Ihr kommt die zentrale Aufgabe zu, Baurägermaßnahmen durchzuführen. Anders als die DWG eG ist sie voll steuerpflichtig.

Im Jahr 2013 hat die Genossenschaft 75,1 % der Anteile an der Rheinbahn Immobilien GmbH erworben und die Gesellschaft in DWG Wohnen GmbH umbenannt. Im Kern besteht der Geschäftszweck aus dem Neubau von eigenen Mietwohnungen und der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes von rund 840 Wohnungen.



Wohnungsbewirtschaftung

Der weitaus größte Teil des Wohnungsbestandes der Genossenschaft liegt in Düsseldorf. Zudem verfügt die DWG über Wohnungen in Erkrath-Hochdahl und Neuss. Am 31.12.2020 belief sich der Bestand insgesamt auf 6.932 eigene Mietwohnungen, 12 gewerbliche Einheiten und 2.351 Garagen oder Einstellplätze. Von der Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH werden zusätzlich 841 eigene Wohnungen, 252 Garagen und 5 gewerbliche Einheiten bewirtschaftet.

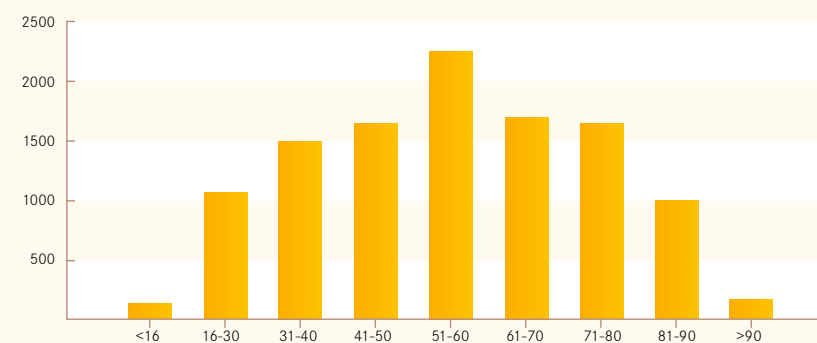
Im Jahr 2020 wurden 427 Dauernutzungsverträge gekündigt, dies entspricht einer Quote von 6,2% (im Vorjahr: 6,2%). Bei den Kündigungsgründen spielen zunehmend soziodemografische Ursachen eine Rolle: etwa die Auflösung von Haushalten durch Tod oder der Umzug in ein Pflegeheim. Berufliche Mobilitätsanforderungen sind ebenfalls ein Hauptmotiv, unsere Wohnungen zu kündigen. In der Regel erfolgt dann ein Umzug in eine andere Stadt. Die Höhe der Mieten hingegen ist auch weiterhin kaum ein Grund für den Wechsel der Wohnung. Im Durchschnitt beträgt die Nettokaltmiete 6,87 Euro pro m² und Monat. Ihr Anstieg verlief in den letzten Jahren moderat. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Die Vermietung der frei werdenden Wohnungen verlief zufriedenstellend. Leerstände gab es nur vereinzelt. Die Mietausfälle betragen 0,27% der Sollmieten. Ausfälle wegen Verzögerungen in der Anschlussvermietung betragen 0,01% (im Vorjahr: 0,02%) der Sollmieten. Sie waren damit im Vergleich zum Vorjahr fast konstant. Insgesamt gesehen entwickelt sich die Nachfrage vor allem in den zentraleren Lagen positiv. Hier ist eine zunehmende Nachfrage vor allem bei kleineren und barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen zu verzeichnen.

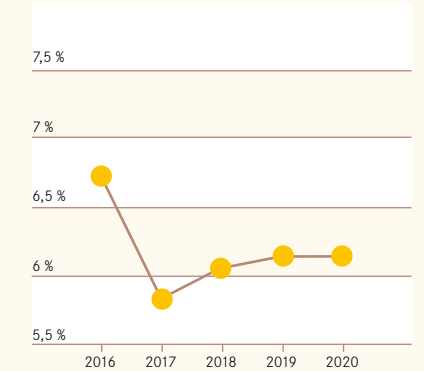
Dieser Trend wird sich nach interner Einschätzung verstärken. Denn die Mitgliederzahlen der Genossenschaft gehen sehr deutlich über die Zahl der bereits bei der DWG wohnenden Mitglieder hinaus. 6.932 eigenen Wohnungen sowie 841 Wohnungen der DWG Wohnen GmbH stehen 11.235 Mitglieder gegenüber.

Am Bilanzstichtag standen insgesamt 19 Wohnungen leer, davon 13 Wohnungen modernisierungs-, 4 Wohnungen maßnahmenbedingt und 2 Wohnungen vermietungsbedingt.

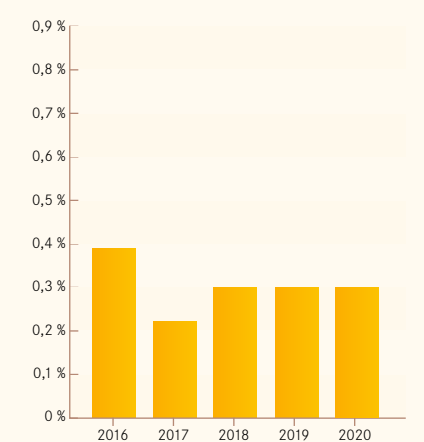
Alter der Genossenschaftsmitglieder



Fluktuationsquote



Leerstandsentwicklung

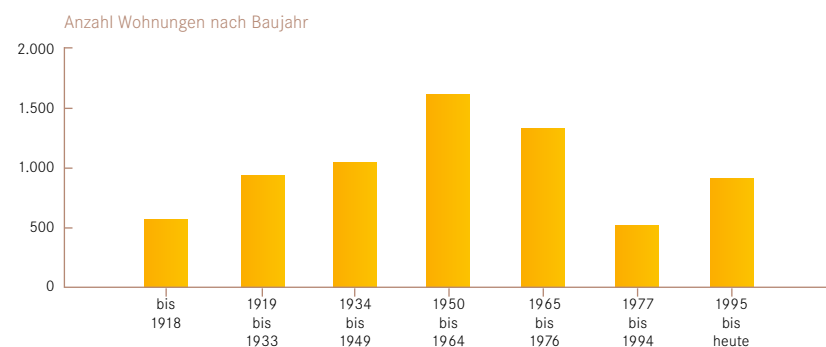


Instandhaltung und Modernisierung

Eine der wichtigsten Aufgabe unserer Genossenschaft ist es, sich um den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes zu bemühen. Denn nur das sichert langfristig dessen Vermietbarkeit. Daher wurde auch im Geschäftsjahr 2020 ein umfangreicher Instandhaltungsplan umgesetzt. Die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung (einschließlich der verrechneten Verwaltungskosten) beliefen sich auf 13,1 Mio. €. Davon wurden 12,4 Mio. € als nicht aktivierungspflichtiger Aufwand aus dem Jahresergebnis gedeckt.

Neben der dauerhaften Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden gilt ein besonderes Augenmerk auch deren Modernisierung. Denn nicht immer entsprechen frei werdende Wohnungen den sich verändernden Wohnbedürfnissen, also Anforderungen der Nachfrage und des Marktes. Dies gilt insbesondere für ältere Bauklassen. Zu Modernisierungen kommt es deshalb in aller Regel im Falle von Mieterwechseln. Im Fokus stehen dann Verbesserungen der Ausstattung. Die Wohnungen erhalten einen Standard, der nahezu Neubaukriterien entspricht. Zudem wird bei Erdgeschosswohnungen in Anbetracht der demografischen Entwicklung stets geprüft, ob und in welchem Umfang Maßnahmen möglich sind, die insbesondere Senioren die Wohnumstände erleichtern.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gesunken. Neben vielen Einzelmaßnahmen lag der Schwerpunkt 2020 in der energetischen Modernisierung der Objekte An der Vehlingshecke 20-28a, Scheffelstraße 1-3, 2-22, Habichtstraße 12-14 und Oberbilker Allee 272-274. Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen betragen rd. 1,6 Mio. €.



Projektentwicklung und Neubau

Der Neubau hat für die DWG einen sehr hohen Stellenwert. Denn Wohnraum ist knapp in Düsseldorf und wir möchten dazu beitragen, diesen Mangel zu beheben. Das zentrale Ziel: unseren Mitgliedern guten, modernen Wohnraum zu günstigen Preisen anbieten zu können – trotz weiter steigender Bau- und Baunebenkosten und enormer Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Grundstücken.



Animationen des Neubaus Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk

Neubau Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk

Eines unserer Vorzeigeprojekte hat in Bilk begonnen. Auf dem Grundstück der evangelischen Luther-Kirchengemeinde starteten im November 2020 die Bauarbeiten. Bemerkenswert dabei: Zuvor wurde die im Jahr 1970 gebaute Bruderkirche abgerissen. Auf dem knapp 6.000 m² großen Areal entsteht bis zum Sommer 2022 ein Neubauprojekt mit insgesamt 70 Wohnungen, von denen 30% öffentlich gefördert sein werden. Doch nicht nur das. Ferner wird eine Kita für um die 60 Kinder entstehen, und die Kirchengemeinde wird künftig einen Gemeinwesenraum zu ihrer Verfügung haben, in dem freie Veranstaltungen für Interessierte angeboten werden können. 10 der 70 Wohnungen werden von der Stiftung Hephata angemietet. Hier werden junge Menschen mit Handicap künftig ein Zuhause haben und von Mitarbeitern der Stiftung betreut.

Aktuelle Baustellenfotos des Neubaus Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk





Animationen des Neubaus auf dem Schlösser-Areal in Düsseldorf-Derendorf

Neubau von 215 Genossenschaftswohnungen auf dem Schlösser-Areal in Düsseldorf-Derendorf

Schon im Jahr 2017 haben die Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaften ein Bündnis mit der Landeshauptstadt Düsseldorf geschlossen, um mehr genossenschaftlichen Wohnungsbau möglich zu machen. Der Neubau auf dem Schlösser-Areal ist das erste gemeinsame Projekt der Unternehmen BWB, DWG und WOGEDO. Im ersten Bauabschnitt werden Ende 2021 insgesamt 134 Wohnungen fertiggestellt, hiervon 43 von der DWG. Im Berichtsjahr wurde nun mit dem Bau von weiteren 81 Wohnungen begonnen.

Die Vermietung für den ersten Bauabschnitt haben wir Anfang 2021 gestartet. Aufgrund der guten Lage und Ausstattung der Wohnungen und dem mit durchschnittlich 9,60 Euro/m² Wohnfläche sehr günstigen Mietpreis ist die Nachfrage überaus groß.



Aktuelle Baustellenfotos des Neubaus auf dem Schlösser-Areal in Düsseldorf-Derendorf

Weitere Projekte im Überblick

Düsseldorf-Kaiserswerth, Verweyenstraße (Verweyenviertel)

Wohnungen:	194
Wohnfläche:	17.600 m ²
Projekträger:	DWG Wohnen GmbH
Baubeginn:	Mitte 2021
Fertigstellung:	Kontinuierlich, in drei Bauabschnitten



Besonderheiten: Eigentums- und Mietwohnungen

Düsseldorf-Gerresheim, Cottbusser Straße (Jakobus-Quartier)

Wohnungen:	109
Wohn-/Nutzfläche:	6.400 m ²
Projekträger:	DWG eG
Baubeginn:	Mitte 2021
Fertigstellung:	Anfang 2023



Besonderheiten: Gemeinschaftsraum, Tagespflegeeinrichtung mit 18 Plätzen

Düsseldorf-Oberkassel, Hansaallee 31

Wohnungen:	14
Wohnfläche:	1.465 m ²
Projekträger:	DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH
Baubeginn:	Bereits erfolgt
Fertigstellung:	August 2021



Besonderheiten: Eigentumswohnungen

Düsseldorf-Düsseltal, Lacombletstraße (Arche-Noah-Quartier)

Wohnungen:	140
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 11.100 m ²
Projekträger:	DWG eG
Baubeginn:	Anfang 2023 (geplant)
Fertigstellung:	Ende 2024 (geplant)



Besonderheiten: Gemeinschaftsraum, Kindertagesstätte

Düsseldorf-Urdenbach, Südallee 98 (Heilig-Geist-Quartier)

Wohnungen:	66
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 5.500 m ²
Projekträger:	DWG eG
Baubeginn:	Anfang 2023 (geplant)
Fertigstellung:	Mitte 2024 (geplant)



Besonderheiten: Gemeinschaftsraum, Tagespflegeeinrichtung mit 18 Plätzen

Neubau Hansaallee in Düsseldorf-Oberkassel

Wohngegend teuer, Wohnungen günstig: Wie ist das möglich?

Das teuerste Pflaster in Düsseldorf ist Oberkassel. Für den „Normalbürger“ ist es nahezu unmöglich, hier zu wohnen. Ein durchschnittliches Arbeitseinkommen reicht dafür kaum aus, Familien haben es noch schwerer. Eigentumswohnungen in Oberkassel durchbrechen inzwischen locker die Grenze von 10.000 Euro pro Quadratmeter, neuwertige Mietwohnungen sind kaum mehr unter 17,00 Euro pro Quadratmeter zu haben und Neubauwohnungen liegen ohnehin schon über dieser Marke. Seit Jahren zeigen die Preise nur in eine Richtung: steil nach oben.



Illustration zum Neubauprojekt
Hansaallee 31



Das fertige Neubauprojekt
Hansaallee 55-61a



Innenhöfe an der Hansaallee

Auch die DWG hat in Oberkassel gebaut. An der Hansaallee sind in den letzten Jahren insgesamt 116 neue Miet- sowie 18 Eigentumswohnungen entstanden. Die Grundstücke gehörten der ehemaligen Rheinbahn Immobilien GmbH, die wir im Jahr 2013 mehrheitlich übernehmen konnten.

Grundstücke sind Kostentreiber. Würde die DWG aktuell ein Baugrundstück in Oberkassel erwerben und dort Mietwohnungen errichten, dann würden auch unsere Quadratmeterpreise sich dem Markt anpassen müssen. Wirtschaftlich zu bauen, wäre sonst unmöglich.

Und doch haben wir auch im Jahr 2017 mit der Hansaallee 17-21c und 2020 mit der Hansaallee 55-61a weitere Projekte fertiggestellt, die für unsere Mieter erschwinglich sind – auch in Oberkassel. 30% der Wohnungen sind öffentlich gefördert, was zu Mieten führt, die (je nach Einkommensgrenze) zwischen 6,80 und 7,60 Euro/m² schwanken. Die frei finanzierten Wohnungen beginnen bei 10 Euro/m² und sie enden bei 12,65 Euro/m² für besonders hochwertige Penthouse-Wohnungen. Auch hier also Preise, die deutlich unter dem Marktniveau liegen.

Stellt sich die Frage: Wie ist das möglich? Die Antwort lautet: „Bestandersatzmaßnahmen“. Technisch gesehen laufen diese darauf hinaus, verfügbaren Wohnraum zu erweitern. Grundstücke sind bereits vorhanden und bebaut, die Gebäude können aber aufgrund ihres Zustands einfach nicht mehr sinnvoll modernisiert werden. Die beste Lösung ist der Abriss. Nun kommt alles auf die Planung an.



Denn wenn es gelingt, auf der gleichen Grundfläche mehr Wohnraum zu realisieren, dann kann ein Neubauprojekt auch wirtschaftlich erstellt und Wohnraum zu günstigen Preisen angeboten werden.

Gegenüber anderen Anbietern zeichnet es die DWG aus, dass sie Wirtschaftlichkeitsgewinne eins zu eins an ihre Mitglieder weitergibt. Das ist eine Frage des Selbstverständnisses. Gemäß Satzung § 2 (1) besteht unser Unternehmenszweck darin, unsere Mitglieder zu fördern – und dies vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnraumversorgung. Aber auch die Unternehmensstrategie am Markt ist von Bedeutung: Wir wollen unseren Wohnungsbestand durch Modernisierung und Neubau qualitativ und quantitativ ausbauen. Wir möchten auch in Zukunft Wohnungen anbieten können, die gefragt sind.

Der Erfolg gibt uns Recht: Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist und bleibt hoch. Und wir sind ebenso froh wie stolz darauf, unseren Mitgliedern derart hochwertige Wohnungen zu einem Mietpreis anbieten zu können, der um über 50% unter Vergleichsangeboten liegt. Auch in Oberkassel.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens,- Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

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

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	9	0,0	-4
Sachanlagen	202.325	60,4	187.843	59,2	14.482
Finanzanlagen	43.893	13,1	28.708	9,0	15.185
	246.223	73,5	216.560	68,2	29.663
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen	0	0,0	1	0,0	-1
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	1	0,0	-1
	0	0,0	2	0,0	-2
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	10.583	3,1	10.133	3,2	450
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.754	2,0	6.822	2,2	-68
Flüssige Mittel	71.587	21,4	83.897	26,4	-12.310
	88.924	26,5	100.852	31,8	-11.928
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	335.147	100,0	317.414	100,0	17.733

Die Bilanzsumme ist um T€ 17.733 (=5,6 %) auf T€ 335.147 gestiegen.

Die Sachanlagen haben sich um T€ 14.482 erhöht. Den Investitionen von T€ 20.163 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 5.672 sowie Abgänge von T€ 9 gegenüber. Die Investitionen betreffen insbesondere Kosten für die sich in der Durchführung befindlichen Neubaumaßnahmen und Dachgeschossausbauten (T€ 8.863) sowie für den Erwerb unbebauter Grundstücke (T€ 11.208).

Die Finanzanlagen haben sich durch den Ankauf festverzinslicher Wertpapiere um T€ 15.185 erhöht und beinhalten ansonsten 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€ 10.759 gegenüber.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	24.267	7,3	24.338	7,7	-71
Ergebnisrücklagen	213.231	63,6	196.932	62,0	16.299
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr (ohne Dividende)	1.972	0,6	0	0,0	1.972
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	2.035	0,6	1.972	0,6	63
	241.505	72,1	223.242	70,3	18.263
Kurzfristig					
Guthaben ausgeschiedener Mitglieder/ gekündigte Geschäftsanteile	585	0,1	487	0,2	98
Dividende für das Vorjahr (geplant)	961	0,3	0	0,0	961
Dividende (geplant)	968	0,3	961	0,3	7
	2.514	0,7	1.448	0,5	1.066
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rückstellungen	12.704	3,8	12.028	3,8	676
Dauerfinanzierung	60.549	18,1	62.530	19,7	-1.981
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.137	0,3	1.705	0,5	-568
Rechnungsabgrenzungsposten	730	0,2	793	0,3	-63
	75.120	22,4	77.056	24,3	-1.936
Kurzfristig					
Rückstellungen	1.289	0,4	1.804	0,6	-515
Erhaltene Anzahlungen	10.759	3,2	10.907	3,4	-148
Übrige Verbindlichkeiten	3.960	1,2	2.957	0,9	1.003
	16.008	4,8	15.668	4,9	340
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	335.147	100,0	317.414	100,0	17.733

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände entfallen mit T€ 6.336 (Vorjahr: T€ 6.534) auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Hiervon bestehen T€ 6.250 gegenüber der DWG Wohnen GmbH aus einer Rahmenkreditvereinbarung.

Das langfristige Eigenkapital hat sich insbesondere durch den nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teil des Jahresüberschusses 2020 um T€ 18.263 auf T€ 241.505 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 72,1 % (Vorjahr: 70,3%).

Von den langfristigen Rückstellungen entfallen T€ 12.553 (Vorjahr: 11.854) auf Pensionsrückstellungen. Sie bestehen für Verpflichtungen gegenüber insgesamt 74 Personen.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 1.981 vermindert. Sie belegen 18,1 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: 19,7%).

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 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	246.223	216.562	29.661
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	241.505	223.242	18.263
Fremdkapital	75.120	77.056	-1.936
	316.625	300.298	16.327
Überdeckung	70.402	83.736	-13.334
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand)	71.587	83.897	-12.310
Sonstige Vermögenswerte	17.337	16.955	382
	88.924	100.852	-11.928
Finanzierungsmittel			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder/ gekündigte Geschäftsanteile	585	487	98
Dividende für das Vorjahr (geplant)	961	0	961
Dividende (geplant)	968	961	7
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16.008	15.668	340
	18.522	17.116	1.406
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	70.402	83.736	-13.334

Die langfristigen Vermögensgegenstände sind vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel finanziert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind unverändert geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte (73,5%) sind durch Eigenkapital (72,1%), langfristige Rückstellungen (3,8%) und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel (18,1%) gedeckt. Die Zahlungsbereitschaft

war und ist jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der für das Jahr 2021 geplanten Instandhaltungstätigkeit (13,0 Mio. €) und der anfallenden Kosten für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit (38,0 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.

	2020		2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderung)	50.441	97,7	48.685	97,2	1.756
Betreuungstätigkeit	344	0,7	438	0,9	-94
aus anderen Lieferungen und Leistungen	170	0,3	255	0,5	-85
Andere aktivierte Eigenleistungen	123	0,3	84	0,2	39
Gesamtleistung	51.078	99,0	49.462	98,8	1.616
Andere betriebliche Erträge	528	1,0	610	1,2	-82
Betriebsleistung	51.606	100,0	50.072	100,0	1.534
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.628	40,0	20.542	41,0	86
Personalaufwand	4.130	8,0	4.693	9,4	-563
Abschreibungen (planmäßig)	5.676	11,0	5.659	11,3	17
Andere betriebliche Aufwendungen	986	1,9	955	1,9	31
Zinsaufwendungen	815	1,6	843	1,7	-28
Gewinnunabhängige Steuern	1.063	2,0	1.054	2,1	9
Aufwendungen für die Betriebsleistung	33.298	64,5	33.746	67,4	-448
Betriebsergebnis	18.308	35,5	16.326	32,6	1.982
Finanzergebnis	-663		-868		205
Neutrales Ergebnis	1.658		1.575		83
Jahresüberschuss	19.303		17.033		2.270

Zum **Betriebsergebnis** des Berichtsjahres in Höhe von T€ 18.308 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung im Vergleich zum Vorjahr folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	18.297	16.326	1.971
Bau- und Betreuungstätigkeit	0	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	11	0	11
	18.308	16.326	1.982

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 weist einen Jahresüberschuss von T€ 19.303 (2019: T€ 17.033) aus.

Der Jahresüberschuss 2020 wird vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet, bestimmt. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich um T€ 1.971 auf T€ 18.297 erhöht. Der Ergebnisanstieg ergibt sich insbesondere aus gestiegenen Sollmieten sowie geringeren Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Die Tochtergesellschaften DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH und DWG Wohnen GmbH haben in 2020 für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende an die Genossenschaft ausgeschüttet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als ordnungsgemäß darstellt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019
Eigenkapitalquote	72,1 %	70,3 %
Eigenkapitalrentabilität	7,9 %	7,6 %
Verfügbarer Cashflow	23.551 T€	21.016 T€
Durchschnittliche Miete	6,87 €/m ²	6,72 €/m ²
Instandhaltungskosten	25,28 €/m ²	26,74 €/m ²
Fluktuationsquote	6,2 %	6,2 %
Leerstandsquote	0,3 %	0,3 %
davon maßnahmebedingt	0,1 %	0,1 %

Sonstige nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Neben der Ausbildung junger Menschen zu zukünftigen Immobilienkaufleuten hat für uns auch die Fort- und Weiter-

bildung der Angestellten einen hohen Stellenwert. So bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neben regelmäßigen Seminarteilnahmen auch Weiterbildungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an. So unterstützen wir auf diesem Weg aktuell z. B. die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt und zum Bachelor of Arts Real Estate.

Neben preisgünstigen Nutzungsgebühren bei moderaten Mietanpassungen bieten wir unseren Mietern und Mitgliedern darüber hinaus auch ein Sozialmanagement an, das ihnen in den verschiedensten Lebenssituationen Unterstützung bietet. Dies kann neben klassischen Problemen im Rahmen der Mietzahlung auch Hilfestellung durch die Vermittlung von Ansprechpartnern bei psychischen Problemen oder aber die Unterstützung im Alter sein. Dies alles immer mit dem Ziel, so lange wie möglich in der angemieteten Wohnung leben zu können.

Auch durch immer mehr Angebote im Rahmen unserer Neubauten, wie z. B. Kindertagesstätten, Kindertagespflege und Tagespflege für Senioren sowie Wohnungen für junge Erwachsene mit Handicap, baut die Genossenschaft ihr soziales Engagement weiter aus.

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.

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 geringeren 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.

Bei Erstellung des Jahresabschlusses ist noch nicht genau absehbar, ob die zukünftige CO₂-Bepreisung zumindest anteilig auf die Mieter umlagefähig sein wird. Die Geschäftsführung wird die weitere Entwicklung fortlaufend beobachten. Im Wirtschaftsplan 2021 ist dies nicht berücksichtigt.

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 Chancen bestehen, 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 28. Mai 2021
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG
Leonhard Karrenberg

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Mitglieder,

der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2020 im Einklang mit Gesetz und Satzung regelmäßig, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft informieren lassen. Die ausführlichen Berichte des Vorstands wurden in verschiedenen Sitzungen eingehend erörtert. Die erforderlichen Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

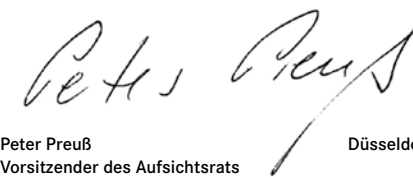
Die Rahmenbedingungen und Entwicklungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft haben dabei eine zentrale Rolle gespielt. Denn unser Geschäftsziel ist es, unseren genossenschaftlichen Förderauftrag auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen. Dazu müssen Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs dauerhaft gesichert sein. Ihr Leistungsvermögen hat die Genossenschaft auch im Berichtsjahr 2020 eindrucksvoll nachgewiesen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses haben Rechnungswesen und verschiedene Leistungsbereiche geprüft, unter anderem die Strategie des Vorstands zur Anlage liquider Mittel. Beanstandungen gab es nicht. Der Aufsichtsrat hat daher am 04.05.2021 einstimmig beschlossen, den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2020 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Zudem wurde der Beschluss gefasst, einen Betrag von 16,3 Mio. € als unverbindliche Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen einzustellen. Die Vertreterversammlung muss dies noch genehmigen.

Damit die Auseinandersetzungsguthaben ausgeschiedener Mitglieder fristgerecht ausgezahlt werden können, hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2020 bereits in seiner Sitzung am 07.06.2021 festgestellt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung durchgeführt und festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand ebenso wie Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Die Jahresabschlüsse 2020 der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaften erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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



Peter Preuß
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Düsseldorf, den 07. Juni 2021

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

Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage*	0,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	2.035.201,10 €
Dividendenausschüttung	967.912,16 €
Bilanzgewinn	3.003.113,26 €

* keine Dotierung erforderlich

AUF EINEN BLICK:

Zahlen, Daten, Fakten

	2018	2019	2020
Mitglieder	11.163	11.250	11.235
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	24.113 T€	24.338 T€	24.267 T€
Investitionen im Geschäftsjahr			
in eigene Neubauten/Erwerb	8.604 T€	9.132 T€	19.353 T€
in Eigentumsmaßnahmen	4.693 T€	1.573 T€	2.120 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	13.531 T€	13.892 T€	13.150 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.444 T€	48.382 T€	49.990 T€
Bilanzgewinn	2.840 T€	2.933 T€	3.003 T€
Bilanzsumme	303.032 T€	317.414 T€	335.147 T€
Bewirtschaftete Einheiten	10.358	10.299	10.394
davon eigene			
Wohnungen	6.921	6.939	6.932
gewerbliche Objekte	13	13	12
Garagen	2.323	2.352	2.351
Insgesamt	9.257	9.304	9.295
davon DWG Wohnen GmbH			
Wohnungen	794	771	841
gewerbliche Objekte	6	6	6
Garagen	236	218	252
Insgesamt	1.036	995	1.099
davon verwaltete			
Wohnungen	29	0	0
Garagen	36	0	0
Insgesamt	65	0	0

	2018	2019	2020
Gesamtwohnfläche in m ²	471.373	473.151	469.729
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro m ²	6,56	6,72	6,87
Instandhaltungskosten pro m ²	26,80	26,74	25,28
Modernisierungskosten pro m ²	16,61	4,45	8,54
Leerstand in %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Fluktuation in %	6,10 %	6,20 %	6,20 %
Fremdkapitalzinsen in T€	918 T€	843 T€	815 T€
Umsatzerlöse in T€	48.029 T€	49.075 T€	50.503 T€
Jahresüberschuss in T€	13.840 T€	17.033 T€	19.303 T€
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,10 %	5,80 %	6,10 %
Eigenkapitalquote in %	68,30 %	70,30 %	72,10 %
Eigenkapitalrentabilität in %	6,60 %	7,60 %	7,90 %
Cashflow in T€	20.758 T€	24.004 T€	25.655 T€
planmäßige Tilgung in T€	1.989 T€	1.945 T€	1.981 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 18. Januar 2021

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 01.01.2020 bis 31.12.2020

Bilanzsumme	55.780 T€
Umsatzerlöse	5.641 T€
Jahresüberschuss	700 T€
Erlösschmälerungsquote (vermietungsbedingt)	0,00 %
Leerstandsquote	6,8 %

DWG
BAU UND
BETREUUNGSGESELLSCHAFT GMBH

DWG
WOHNEN GMBH

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 15. Januar 2021

Geschäftsführung Heiko Leonhard
Thorsten Karrenberg

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

Betriebliche Kennzahlen
Geschäftsjahr 01.01.2020 bis 31.12.2020

Bilanzsumme	4.942 T€
Eigenkapitalquote	84,9 %
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	845 T€
Jahresüberschuss	56 T€

Unternehmensübergreifende Kennzahlen der DWG Gruppe

Die Erstellung eines Konzernabschlusses ist auf Grund der im Publizitätsgesetz festgelegten Größenklassen für die Unternehmen der DWG Gruppe nicht erforderlich.

Die nachstehend zusammengefassten Unternehmenskennzahlen sollen aber einen Überblick über die wirtschaftliche Gesamtleistung unserer Genossenschaft und unserer Tochtergesellschaften geben.

	2018	2019	2020	
Anzahl Wohnungen	7.715	7.710	7.773	*) **)
Anzahl Garagen	2.559	2.570	2.603	*) **)
Anzahl Gewerbeeinheiten	19	18	17	*) **)
Wohnfläche Wohnungen in m ²	516.345	516.770	521.143	*) **)
Sollmieten Wohnungen in T€	41.769	42.735	44.445	*) **)
Sollmieten je m ² Wohnfläche mtl.	6,62	6,78	6,96	*) **)
Erlösschmälerungen Wohnungen in T€	359	256	264	*) **)
Mietforderungen vor Wertberichtigung in T€	162	125	168	*) **)
Leerstand Wohnungen gesamt	75	68	77	*) **)
Leerstand Wohnungen vermietungsbedingt	1	0	3	*) **)
Kündigungen Wohnungen gesamt	482	492	494	*) **)
Fluktuation Wohnungen in %	6,2 %	6,4 %	6,4 %	*) **)

*) Düsseldorf Wohnungsgenossenschaft eG

**) DWG Wohnen GmbH

***) DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH

	2018	2019	2020	
Investitionen gesamt in T€	30.143 T€	36.134 T€	38.128 T€	*) **) ***)
Investitionen Instandhaltung/Mod. in T€	15.189 T€	15.856 T€	14.565 T€	*) **)
Investitionen Neubau in T€	14.954 T€	20.278 T€	23.563 T€	*) **) ***)
Grundstücks-/Gebäudebuchwerte je m ² Wohnfläche	408	395	402	*) **)
Liquidität und Wertpapiere in T€	90.019	93.719	95.135	*) **) ***)
Darlehensverbindlichkeiten gesamt in T€	87.853	86.741	84.485	*) **)
Darlehensverbindlichkeiten je m ² Wohnfläche	170	168	162	*) **)
Zinsaufwendungen Darlehen gesamt in T€	2.140	2.061	2.013	*) **)
Zinsaufwendungen Darlehen je m ² Wohnfläche	4,14	3,99	3,86	*) **)
Planmäßige Tilgungen in T€	2.532	2.487	2.531	*) **)
Jahresüberschuss in T€	15.468	18.085	20.059	*) **) ***)

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	€	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.089,73	8.577,65
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.232.804,96		179.023.614,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	563.539,21		591.264,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.168.782,36		4.002.241,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.828,47		121.191,46
Anlagen im Bau	11.527.073,67		2.651.920,18
Bauvorbereitungskosten	1.707.229,32	202.325.257,99	1.453.246,08
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.704.937,12		28.704.937,12
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.184.551,26		0,00
Andere Finanzanlagen	2.800,00	43.892.288,38	2.800,00
Anlagevermögen insgesamt		246.222.636,10	216.559.792,00
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.583.473,80	10.132.774,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	130.980,28		93.272,83
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.335.877,30		6.534.094,94
Sonstige Vermögensgegenstände	287.362,87	6.754.220,45	195.703,70
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		71.586.542,62	83.897.209,47
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	792,02
Bilanzsumme		335.146.872,97	317.413.639,54

Passivseite

	€	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	577.785,09		486.891,30
der verbleibenden Mitglieder	24.267.178,68		24.338.306,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.789,47	24.851.753,24	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 54.071,32			(58.753,78)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	14.722.584,57		14.722.584,57
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00			(1.385.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	42.106.157,49		42.106.157,49
Andere Ergebnisrücklagen	156.402.690,37	213.231.432,43	140.102.690,37
davon eingestellt aus:			
Bilanzgewinn Vorjahr: € 0,00			(496.440,95)
Jahresüberschuss Geschäftsjahr: € 16.300.000,00			(14.100.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		2.933.036,38	0,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	19.303.113,26		17.033.036,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	16.300.000,00	3.003.113,26	14.100.000,00
Eigenkapital insgesamt		244.019.335,31	224.689.666,55
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	12.552.629,00		11.854.045,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		30.000,00
Sonstige Rückstellungen	1.439.846,81	13.992.475,81	1.947.800,23
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.491.109,57		43.196.428,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.130.995,74		19.407.154,39
Erhaltene Anzahlungen	10.758.936,22		10.906.614,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	364.359,38		971.056,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.435.344,94		3.366.064,16
Sonstige Verbindlichkeiten	224.160,74	76.404.906,59	251.768,72
davon aus Steuern: € 1.052,18			(9.596,38)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		730.155,26	793.039,93
Bilanzsumme		335.146.872,97	317.413.639,54

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.989.902,45		48.381.574,72
b) aus Betreuungstätigkeit	343.647,25		438.104,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	169.602,19	50.503.151,89	255.081,58
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		450.699,22	303.775,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		123.068,37	83.687,48
Sonstige betriebliche Erträge		2.186.682,58	2.632.667,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.627.607,60	20.542.118,70
Rohergebnis		32.635.994,46	31.552.773,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.895.694,92		2.871.369,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.234.679,28	4.130.374,20	1.821.483,34
davon für Altersversorgung: 819.267,47 €			(1.399.079,48)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.675.966,32	5.658.801,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		986.647,73	1.403.365,62
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	128.397,57		91,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.751,77	156.149,34	14.739,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.633.559,21	1.725.576,49
davon aus Aufzinsung: 323.190,00 €			(340.276,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,25	-0,25
Ergebnis nach Steuern		20.365.596,59	18.087.007,88
Sonstige Steuern		1.062.483,33	1.053.971,50
Jahresüberschuss		19.303.113,26	17.033.036,38
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		16.300.000,00	14.100.000,00
Bilanzgewinn		3.003.113,26	2.933.036,38

ANHANG

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

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 2020 sind als Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt worden. 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 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 (€ 250,01 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.

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich um festverzinsliche Wertpapiere, 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€ 861) und die Rückstellungen für Pensionen (Handelsbilanz: +T€ 1.428). 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 31.12.2020 2,30 %. 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 im Geschäftsjahr aufgelöst.

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-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammenhang mit		Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020 €	Buchwerte am 31.12.2020 €	Buchwerte am 31.12.2019 €
								Abgängen des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen/ Zuschreibungen (+/-) €			
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	240.915,75	0,00	0,00	0,00	240.915,75	232.338,10	3.487,92	0,00	0,00	235.826,02	5.089,73	8.577,65
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	357.241.396,20	806.589,09	65.747,13	0,00	357.982.238,16	178.217.782,13	5.590.358,18	58.707,11	0,00	183.749.433,20	174.232.804,96	179.023.614,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.557.446,83	0,00	0,00	0,00	1.557.446,83	966.182,70	27.724,92	0,00	0,00	993.907,62	563.539,21	591.264,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.002.241,31	11.208.485,00	0,00	-1.041.943,95	14.168.782,36	0,00	0,00	0,00	0,00	14.168.782,36	4.002.241,31	4.002.241,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	626.332,74	61.236,49	25.375,87	0,00	662.193,36	505.141,28	54.395,30	23.171,69	0,00	536.364,89	125.828,47	121.191,46
Anlagen im Bau	2.651.920,18	4.463.753,32	0,00	4.411.400,17	11.527.073,67	0,00	0,00	0,00	0,00	11.527.073,67	2.651.920,18	2.651.920,18
Bauvorbereitungskosten	1.453.246,08	3.623.439,46	0,00	-3.369.456,22	1.707.229,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.707.229,32	1.453.246,08	1.453.246,08
	367.532.583,34	20.163.503,36	91.123,00	0,00	387.604.963,70	179.689.106,11	5.672.478,40	81.878,80	0,00	185.279.705,71	202.325.257,99	187.843.477,23
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen 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
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	15.184.551,26	0,00	0,00	15.184.551,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.184.551,26	0,00
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	15.184.551,26	0,00	0,00	43.892.288,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.892.288,38	28.707.737,12
Anlagevermögen insgesamt	396.481.236,21	35.348.054,62	91.123,00	0,00	431.738.167,83	179.921.444,21	5.675.966,32	81.878,80	0,00	185.515.531,73	246.222.636,10	216.559.792,00

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 €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		(Vorjahr) €
		€	€	
Forderungen aus Vermietung	130.980,28	40,61		(763,77)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.335.877,30	0,00		(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	287.362,87	0,00		(0,00)
Gesamtbetrag	6.754.220,45	40,61		(763,77)

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

Passiva

Ergebnisrücklagen

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 verschoben. Es erfolgten daher in 2020 keine Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnisrücklagen. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden T€ 16.300 (Vorjahr: T€ 14.100) 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 2,30 % und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 1,60 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.828.710,00 €, 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€ 1.090**
- Verwaltungskosten **T€ 350**

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 €	Davon					Art der Sicherung **)
		Restlaufzeit					
		bis zu 1 Jahr *	über 1 Jahr *	1 bis 5 Jahre *	über 5 Jahre *	gesichert	
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.491.109,57 (43.196.428,89)	1.476.093,17 (1.492.563,76)	40.015.016,40 (41.703.865,13)	5.544.292,33 (4.730.972,73)	34.470.724,07 (36.972.892,40)	41.491.109,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.130.995,74 (19.407.154,39)	357.764,94 (348.916,94)	18.773.230,80 (19.058.237,45)	1.234.454,14 (1.196.063,65)	17.538.776,66 (17.862.173,80)	19.130.995,74	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.758.936,22 (10.906.614,84)	10.758.936,22 (10.906.614,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	364.359,38 (971.056,83)	364.359,38 (971.056,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.435.344,94 (3.366.064,16)	3.298.364,20 (1.660.593,05)	1.136.980,74 (1.705.471,11)	1.136.980,74 (1.705.471,11)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	224.160,74 (251.768,72)	224.160,74 (251.768,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Gesamtbetrag	76.404.906,59	16.479.678,65	59.925.227,94	7.915.727,21	52.009.500,73	60.622.105,31	

*) 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	T€ 1.410
Auflösung von Rückstellungen	T€ 213

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 Mietauffälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem 31.12.2020 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind aktuell nicht zu erkennen.

2. Es bestehen nach § 285 Nr. 3a HGB folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für eine Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Bestellobligo von 26,5 Mio. € aus drei Generalunternehmerverträgen, 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 31.12.2020 T€ 1.534. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 573 ausgewiesen. Der geprüfte Jahresabschluss des Jahres 2020 weist einen Jahresüberschuss von T€ 56 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2020 T€ 4.162.

Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft Kapitalanteile in Höhe von 75,1 % an der DWG Wohnen GmbH, Düsseldorf. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2020 T€ 500. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 15.765 ausgewiesen. Der geprüfte Jahresabschluss des Jahres 2020 weist einen Jahresüberschuss von T€ 700 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2020 T€ 22.104.

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

	Vollbebeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	9
Technische Mitarbeiter	12	1
Gesamt	34	10

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2020	11.250	97.589
Zugang 2020	367	2.988
Abgang 2020	382	3.292
Bestand am 31.12.2020	11.235	97.285

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um € 71.127,76.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats bestanden am Bilanzstichtag nicht.

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

8. Mitglieder des Vorstands:

Heiko Leonhard
Thorsten Karrenberg

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Peter Preuß Vorsitzender
Philipp Arnold Stellv. Vorsitzender
Jürgen Buschhüter Stellv. Vorsitzender
Eva Bernert
Hermann-Josef Burghaus
Dr. Peter Schaffner
Norbert Tabke
Sandra Winter
Jutta Zülöw

10. Die Vertreterversammlung konnte im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden und wurde auf 2021 verschoben. Die entsprechenden Beschlüsse zur Gewinnverwendung und Billigung der Vorwegzuweisung sollen in 2021 nachgeholt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 19.303.113,26 € einen Betrag von 16.300.000,00 € 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 3.003.113,26 € wie folgt zu verwenden:

Zuweisung zur freien Rücklage: € 2.035.201,10
Dividendenausschüttung: € 967.912,16

Des Weiteren wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Vorjahr 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 28. Mai 2021
Der Vorstand
Leonhard Karrenberg

Vertreterversammlung

Im Geschäftsjahr 2020 konnte auf Grund der COVID-19-Pandemie keine Vertreterversammlung stattfinden. Es konnten daher auch keine Beschlüsse zur Vorwegzuweisung und zur Gewinnverwendung gefasst werden, Vorstand und Aufsichtsrat konnte noch keine Entlastung erteilt werden. Die Vertreterversammlung wird im Geschäftsjahr 2021 nachgeholt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrats bleiben weiterhin bis zur nächsten Vertreterversammlung im Amt.

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.

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.

Impressum

Herausgeber
Konzeption & Gestaltung
Fotos / Illustration

Juni 2021

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG, Wagnerstraße 29, 40212 Düsseldorf, www.dwg-online.de

comvirtus GmbH, Weserstraße 20, 48145 Münster, www.comvirtus.de

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG: Seite 1, 6, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 48

© iStock.com: Seite 5: Oliver Hoffmann, Seite 8: alias, Seite 33: Liderina, Seite 35: Liderina, Seite 36-37: Brainsil

DWG

DÜSSELDORFER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eG

Wagnerstraße 29
40212 Düsseldorf
Tel.: 0211 1782 - 0
E-Mail: mail@dwg-online.de

www.dwg-online.de

