

DWG

DÜSSELDORFER  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
eG



360°

GESCHÄFTSBERICHT DER  
DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

2021

Die DWG ist eine Wohnungsgenossenschaft – die größte und älteste in Düsseldorf. Mit um die 7.800 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

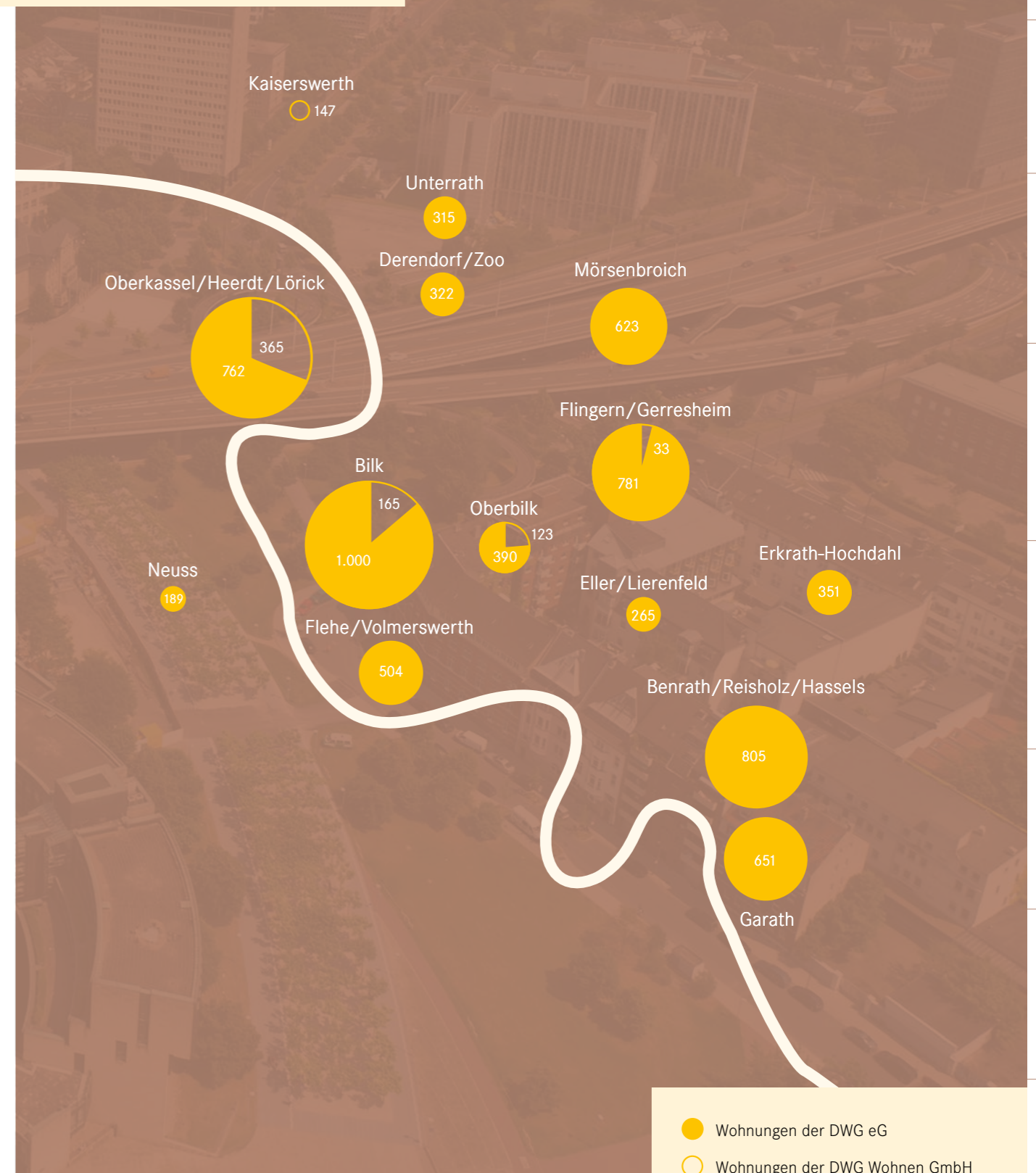
<b>DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG</b>	<b>4</b>
• Das Unternehmen	4
• Der Wohnungsbestand	5
<b>IN EIGENER SACHE</b>	<b>6</b>
<b>LAGEBERICHT</b>	<b>8</b>
• Gesamtwirtschaftliche Lage	9
• Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	11
• Wohnungsmarkt Düsseldorf	13
• Das Geschäft der DWG	16
• Grundlagen des Unternehmens	16
• Wohnungsbewirtschaftung	17
• Instandhaltung und Modernisierung	19
• Projektentwicklung und Neubau	20
• Wirtschaftliche Lage	26
• Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	26
• Risiken und Chancen	31
• Prognose	31
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	<b>32</b>
<b>AUF EINEN BLICK: ZAHLEN, DATEN, FAKTEN</b>	<b>34</b>
<b>ÜBERBLICK TOCHTERGESELLSCHAFTEN</b>	<b>36</b>
<b>ÜBERBLICK DWG GRUPPE</b>	<b>38</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>40</b>
<b>VERTRETER DER DWG</b>	<b>50</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>	<b>55</b>

# DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

## Das Unternehmen

<b>Sitz der Genossenschaft</b>	Wagnerstraße 29 40212 Düsseldorf Telefon 0211 1782-0 mail@dwg-online.de 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 bis zum Ende der Vertreterversammlung am 21. Juni 2022. 114 Mitglieder, Amtszeit beginnt im Anschluss an die Vertreterversammlung am 21. Juni 2022. Die Namen der neu gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen sind im Geschäftsbericht ab Seite 50 veröffentlicht.	
<b>Aufsichtsrat</b>	Peter Preuß Philipp Arnold Jürgen Buschhüter Eva Bernert Hermann-Josef Burghaus Dr. jur. Peter Schaffner Prof. Jörg Stollmann Norbert Tabke Sandra Winter Jutta Zülw	Vorsitzender Stellv. Vorsitzender Stellv. Vorsitzender bis 26.10.2021 Stellv. Vorsitzende ab 26.10.2021  ab 26.10.2021
<b>Vorstand</b>	Heiko Leonhard Thorsten Karrenberg	Sprecher des Vorstands
<b>Tochtergesellschaften</b>	DWG Wohnen GmbH DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH	

## Der Wohnungsbestand





# IN EIGENER SACHE

Thorsten Karrenberg und Heiko Leonhard  
Vorstand

## Rahmenbedingungen werden schlechter!

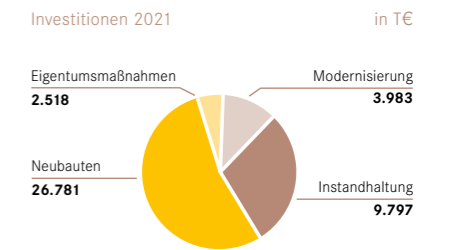
Stark steigende Baukosten, Fachkräftemangel, anziehende Zinsen, CO<sub>2</sub>-Abgabe, enorm zunehmende Energiepreise. Plötzlicher Stopp von KfW-Förderkrediten, Telekommunikations-Novelle.

Das waren die Schlagzeilen, die uns im Jahr 2021 intensiv beschäftigt haben. Doch was bedeuten alleine die enorm gestiegenen Baukosten für uns? Von November 2020 bis November 2021 sind die Baupreise für Wohngebäude in Deutschland um durchschnittlich 14,4% gestiegen. Nur im August 1969 stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Baupreise im Vergleich zum Vorjahresmonat stärker. Einzelne Gewerke wie Holzbauarbeiten stiegen mit 38,9% dabei deutlich stärker.

Uns treffen diese Preissteigerungen sowohl im Neubau als auch bei unseren Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten äußerst hart. Erschwerend kommen noch die knappen Handwerkerkapazitäten hinzu. War es in der Vergangenheit für uns selbstverständlich, ausreichend viele Angebote auf Ausschreibungen zu erhalten, so sind wir je nach Gewerk mittlerweile froh, überhaupt ein annehmbares Angebot zu erhalten.

Zwar sind all diese Entwicklungen für uns als Wohnungsgenossenschaft nicht bestandsgefährdend, aber auch wir müssen damit umgehen, dass wir für unsere mittelfristig geplanten Budgets deutlich weniger Leistungen erhalten werden.

So bedeuten 30% höhere Baukosten als geplant, steigende Zinsen für Baufinanzierungen und das Wegfallen von KfW-Förderdarlehen eine deutlich höhere Miete von etwa 50% für unsere Neubauten. Da dies für unsere Mitglieder in der Regel nicht tragbar ist, müssen wir in Zukunft noch genauer unsere Investitionen hinterfragen und möglicherweise die Frage diskutieren, wie lange wir noch bei diesen Rahmenbedingungen dauerhaft 4% Dividende auf die Geschäftsguthaben ausschütten können und gleichzeitig unseren Mitgliedern in allen Lebenslagen bezahlbaren und sehr guten Wohnraum anbieten können.

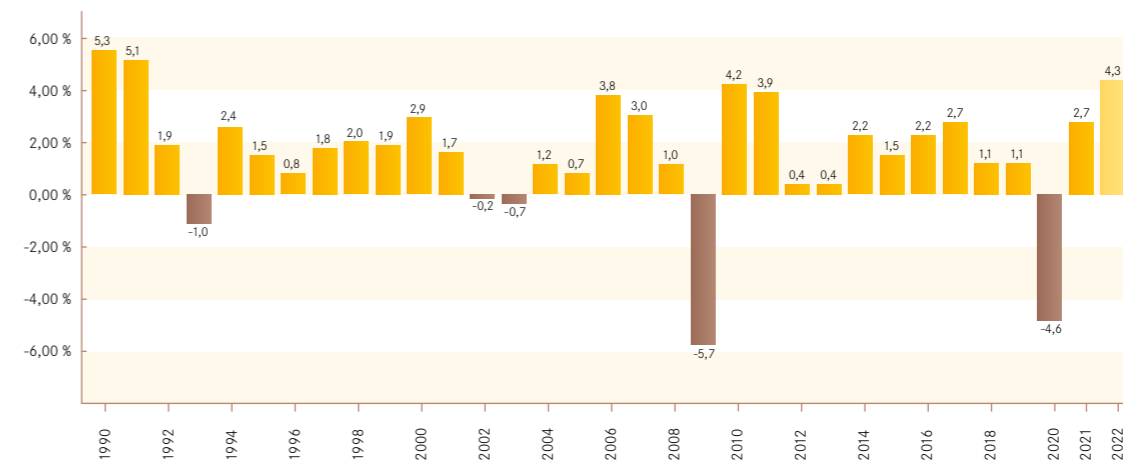


# LAGE- BERICHT

## Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7% höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0% niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartete das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5% bis 1,0%.

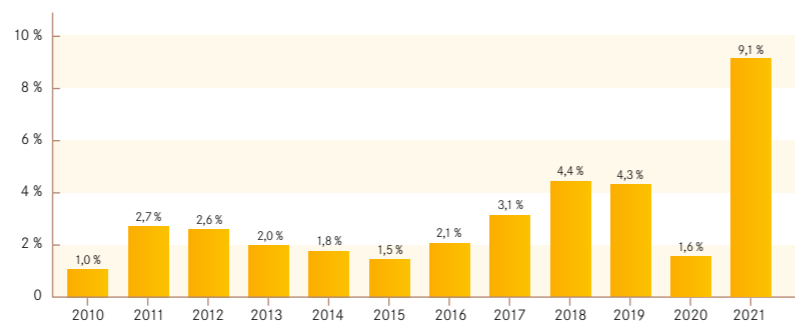


Wirtschaftswachstum in Deutschland  
jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2022  
Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2022

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5% bis 4,9%. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.



Baupreise für Wohngebäude 2010-2021

Veränderungsrate zum Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

## Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7%) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1%) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik.

Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 51% der Baugenehmigungen des Jahres 2021. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

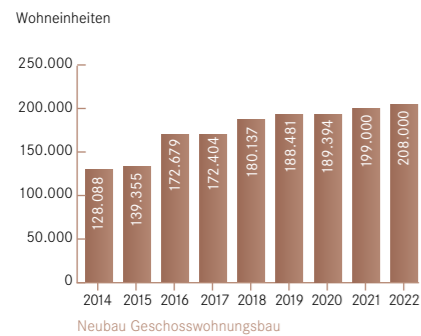
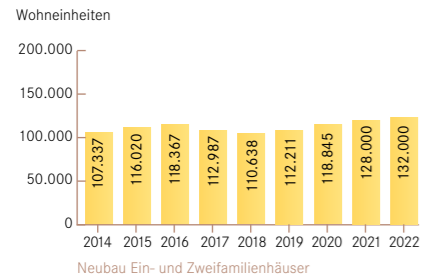
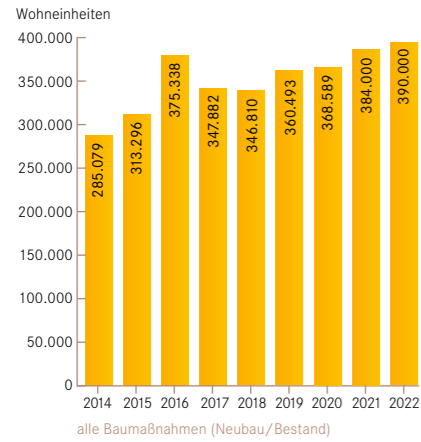
Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6%.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

### Wohnungsbaugenehmigungen 2014 – 2021 und 2022 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Geschosswohnungsbau  
Sonstige Einheiten nicht berücksichtigt

Quelle: Statistisches Bundesamt



Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2% auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragerstau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaus 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 Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt ist dabei das regionale Ungleichgewicht: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

## Wohnungsmarkt Düsseldorf

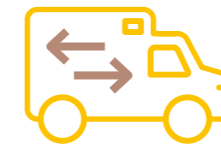
Düsseldorf ist eine attraktive Stadt. Das zeigt sich auch an der Zahl der Einwohner, die seit vielen Jahren kontinuierlich zunimmt. Düsseldorf ist zugleich eine wohlhabende Stadt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf liegt hier im aktuellen Geschäftsjahr etwa doppelt so hoch wie im Durchschnitt in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

### Demografie 2020



620.523 Einwohner  
332.286 Haushalte

### Wanderungssaldo 2020



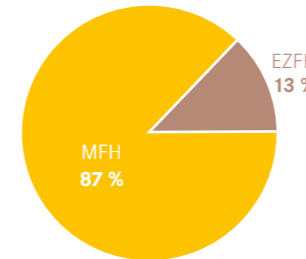
-1.525 Personen  
Wanderungsverlust

### Natürlicher Saldo 2020



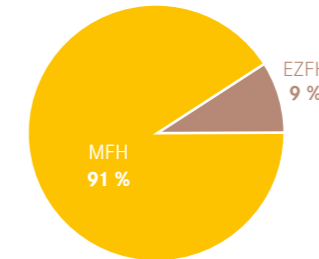
+175 Personen  
Geburtenüberschuss

### Wohnungsbestand 2020



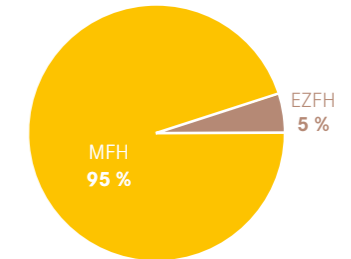
349.523 Wohnungen insgesamt

### Fertigstellungen 2020



1.800 Wohnungen insgesamt

### Baugenehmigungen 2020



2.560 Wohnungen insgesamt

### Angebotsmieten 2021



11,30 €/m<sup>2</sup>

### Eigentumswohnungen 2021



4.600 €/m<sup>2</sup>

### Ein-/Zweifamilienhäuser 2021



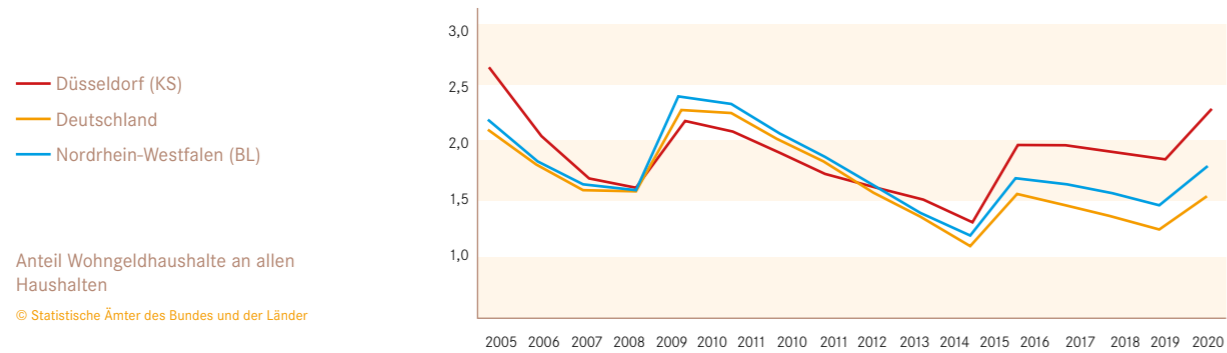
679.000 €

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick (Kreisreport Düsseldorf)

Quelle: empirica regio | 2

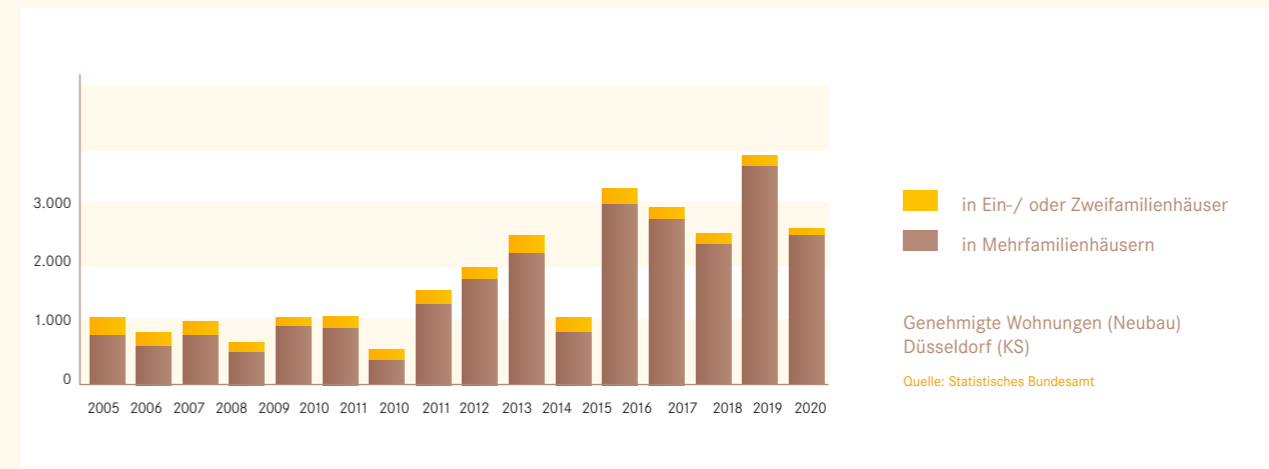
Für Wohnungsanbieter sind das zunächst positive Bedingungen, da sie prinzipiell mit einer stabilen und durchaus zahlungskräftigen Nachfrage rechnen dürfen und der Markt aufgrund vieler Fort- und Zuzüge ausgesprochen aktiv ist. Die Fluktuation ist vergleichsweise hoch.

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% der durch neue Bebauungspläne entstehenden Wohnungen müssen für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen realisiert werden. Baugenehmigungen sind zuletzt in wachsendem Umfang erteilt worden.



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 2021 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 in den letzten Jahren gelungen.

Auch die Baupreise steigen weiterhin stark an. 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 am 06. Mai 1898 – in der Folge 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.

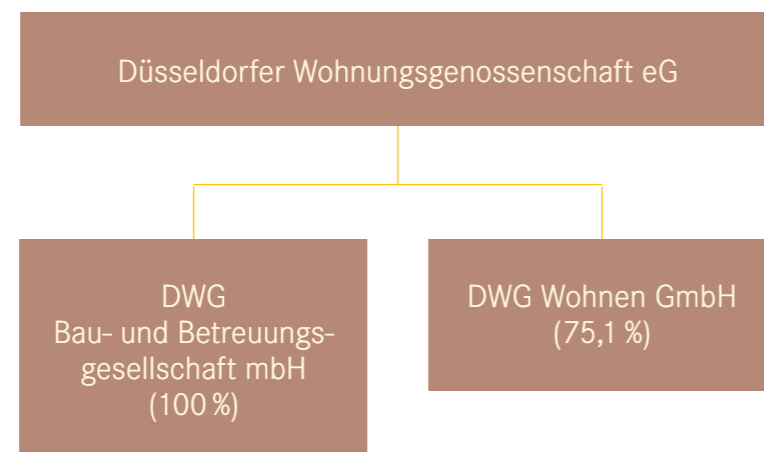
Die DWG ist damit die größte Wohnungsgenossenschaft in Düsseldorf.

Ihr Kerngeschäft ist die kaufmännische und technische Bewirtschaftung von nahezu 7.800 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 Jahre 1990 gegründet. Ihr kommt die zentrale Aufgabe zu, Bauträgermaßnahmen 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 derzeit 833 Wohnungen.



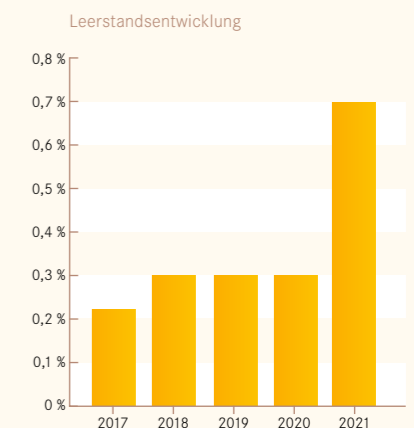
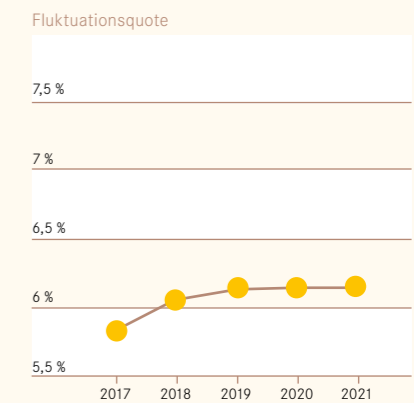
## Geschäftsverlauf

### Wohnungsbewirtschaftung

Der weitaus größte Teil des Wohnungsbestandes der Genossenschaft liegt in Düsseldorf. Zudem verfügt die DWG über Wohnungen in Erkrath-Hochdahl und Neuss. Am 31.12.2021 belief sich der Bestand insgesamt auf 6.957 eigene Mietwohnungen, 12 gewerbliche Einheiten und 2.370 Garagen oder Einstellplätze. Von der Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH werden zusätzlich 833 eigene Wohnungen, 252 Garagen und 6 gewerbliche Einheiten bewirtschaftet.

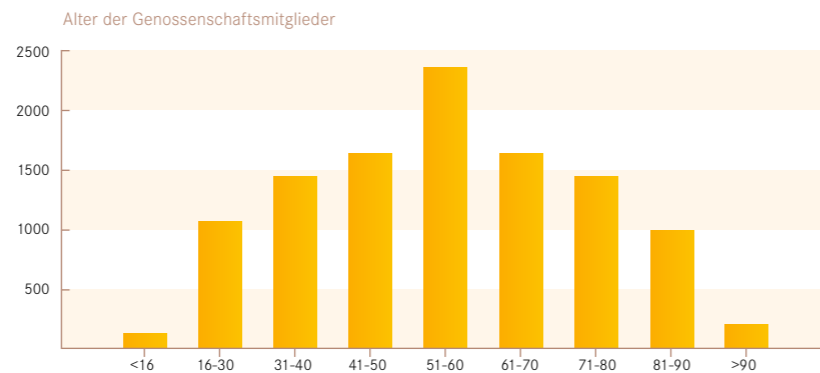
Im Jahre 2021 wurden 429 Nutzungsverträge gekündigt, dies entspricht einer Quote von 6,2% (im Vorjahr: 6,2%). Bei den Kündigungsgründen spielen zunehmend soziodemografische Ursachen eine Rolle: etwa die Auflösung von Haushalten durch Tod oder der Umzug in ein Pflegeheim. Berufliche Mobilitätsanforderungen 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 Netto-Kaltmiete 6,98 Euro pro m<sup>2</sup> 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 0,28% der Sollmieten. Ausfälle wegen Verzögerungen in der Anschlussvermietung betragen 0,02% (im Vorjahr: 0,01%) der Sollmieten. Sie waren damit im Vergleich zum Vorjahr nahezu 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. 6.957 eigene Wohnungen sowie 833 Wohnungen der DWG Wohnen GmbH stehen 11.263 Mitgliedern gegenüber.

Am Bilanzstichtag standen insgesamt 45 Wohnungen leer, davon 26 Wohnungen modernisierungs-, 12 Wohnungen maßnahmenbedingt und 7 Wohnungen vermietungsbedingt.

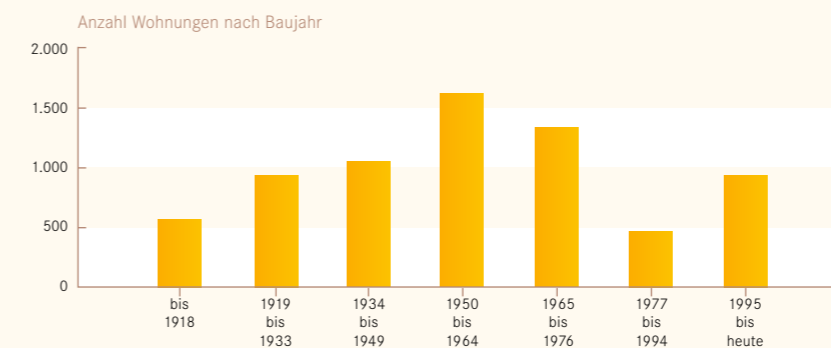


## Instandhaltung und Modernisierung

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 2021 ein umfangreicher Instandhaltungsplan umgesetzt. Die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung (einschließlich der verrechneten Verwaltungskosten) beliefen sich auf 13,8 Mio. €. Davon wurden 13,2 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 Baualterklassen. 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 angestiegen. Neben vielen Einzelmaßnahmen lag der Schwerpunkt 2021 zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der energetischen Modernisierung der Objekte Grafenberger Allee 275 und Heerdter Landstraße 228-234c. Hierbei wurden die Fenster und Fassaden erneuert, die Hauseingänge neu gestaltet sowie die Balkone neu beschichtet. Zusätzlich wurde an der Grafenberger Allee 275 das Dach gedämmt. Die Gesamtkosten betragen rd. 2,35 Mio. €. Die bestehende Strategie zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Einsparung von Heizenergie konnte somit für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden.



## 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 Cottbusser Straße (Jakobus-Quartier) in Düsseldorf-Gerresheim



Aktuelle Baustellenfotos des Neubaus Jakobus-Quartier in Düsseldorf-Gerresheim

### Neubau Cottbusser Straße (Jakobus-Quartier) in Düsseldorf-Gerresheim

Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens der Landeshauptstadt Düsseldorf hat die DWG den Zuschlag für das Grundstück an der Cottbusser Straße und der Torfbruchstraße erhalten. Die Genossenschaft realisiert damit im Baugebiet „Am Quellenbusch“ bereits das dritte Vorhaben innerhalb weniger Jahre.

Kern des Projektes ist eine Seniorenwohnanlage mit einer Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen im Erdgeschoss. Die Tagespflegeeinrichtung wird erweitert um eine Gemeinschaftsfläche für die Bewohner des Quartiers. Es entsteht ein Wohnungsmix aus 81 betreuten Seniorenwohnungen, bestehend aus zwei und drei Zimmern. Betreuungsträger ist die Diakonie Düsseldorf.

In einem fünften Gebäude, das an der Torfbruchstraße liegt, errichten wir weitere 28 Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Damit Menschen in unterschiedlichen Einkommenssituationen künftig Bewohner des Projektes werden können, werden 50% der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet und somit mit einer Kaltmiete ab 6,80 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten.

Der Baubeginn ist im Oktober 2021 erfolgt. Das Bauvorhaben soll voraussichtlich im Juli 2023 fertiggestellt werden.



### Neubau Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk

Auf dem Grundstück der ehemaligen Bruderkirche in Bilk entstanden bis Mai 2022 insgesamt 70 neue Mietwohnungen und eine KiTa für ca. 60 Kinder. Der Wohnungsmix umfasst Wohnungen mit Zwei- bis Vier-Zimmern. In Bezug auf die Wohnungstypen wurden barrierefreie Wohnungen mit Terrassen oder Balkonen für verschiedene Ziel- und Altersgruppen konzipiert. Ferner wurde auch ein Gemeinwesenraum errichtet, der Angebote für alle Interessierten aus der nahen Umgebung bereithält. In die neuen Fensteranlagen des Gemeinwesenraums wurden einige aus der Bruderkirche stammende Buntglaselemente integriert. Fünf Apartments und eine Gruppenwohnung wurden von der evangelischen Hephata-Stiftung angemietet, die dort junge Menschen mit Handicap betreut. 30% aller Wohnungen wurden als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert. In Zahlen bedeutet das, dass 21 öffentlich geförderte Wohnungen und 49 freifinanzierte Wohnungen errichtet wurden. Somit haben wir den unterschiedlichen Einkommenssituationen unserer Mitglieder vor Ort Rechnung getragen. Die Wohnungen wurden zum 01.06. und 15.06.2022 an die Bewohner übergeben.



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



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





Animation des Neubaus Schlösser-Areal Bauabschnitt II in Düsseldorf-Derendorf



### Schlösser-Areal in Düsseldorf-Derendorf

Im April 2017 gründeten die fünf Wohnungsgenossenschaften BWB, DüBS, DWG, EBV und WOGEDO gemeinsam mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. das Bündnis für genossenschaftliches Wohnen. Hierbei verpflichteten sich die Genossenschaften, freiwillig die Vorgaben des Handlungskonzeptes einzuhalten, und haben darüber hinaus weitere selbstverpflichtende Leitlinien aufgestellt, die zu einem fairen Düsseldorfer Wohnungsmarkt beitragen sollen.

Im Rahmen dieses Bündnisses hat die Landeshauptstadt Düsseldorf den drei Genossenschaften BWB, DWG und WOGEDO jeweils zwei Grundstücke auf dem Schlösser-Areal veräußert. In enger Abstimmung der drei Genossenschaften wurden nun im ersten Bauabschnitt insgesamt 134 Wohnungen mit rund 12.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert. 43 davon für die DWG. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen wurden als preisgedämpfte Mietwohnungen zu einer Miete von durchschnittlich 9,60 €/m<sup>2</sup> angeboten und erfreuten sich einer hohen Nachfrage. Die Wohnungen wurden zum 01.12.2021 und 01.02.2022 vermietet. In direkter Nachbarschaft entstehen in einem weiteren Bauabschnitt insgesamt 81 Wohnungen. Diese werden voraussichtlich zum 01.11.2022 bezugsfertig sein.



Aktuelle Fotos des fertigen Neubaus Schlösser-Areal in Düsseldorf-Derendorf

## Weitere Projekte im Überblick

### Düsseldorf-Kaiserswerth, Verweyenstraße (Verweyenviertel)

Wohnungen:	194
Wohnfläche:	17.600 m <sup>2</sup>
Projektträger:	DWG Wohnen GmbH
Baubeginn:	Ende 2021
Fertigstellung:	Kontinuierlich, in drei Bauabschnitten



**Besonderheiten:** Eigentums- und Mietwohnungen

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

Wohnungen:	139
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 11.321 m <sup>2</sup>
Projektträger:	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 <sup>2</sup>
Projektträger:	DWG eG
Baubeginn:	Anfang 2023 (geplant)
Fertigstellung:	Mitte 2024 (geplant)



**Besonderheiten:** Gemeinschaftsraum, Tagespflegeeinrichtung mit 18 Plätzen

### Düsseldorf-Bilk, Kopernikus-/Kinkelstraße (Frieda-Frenzel-Haus)

Wohnungen:	37
Wohn-/Nutzfläche:	4.075 m <sup>2</sup>
Projektträger:	DWG eG
Baubeginn:	Mitte 2023 (geplant)
Fertigstellung:	Ende 2025 (geplant)



**Besonderheiten:** Kindertagesstätte, Jugend- und Familienbereich, Realisierung in zwei Bauabschnitten

### Düsseldorf-Heerdt, Eupener Str. 54-58

Wohnungen:	ca. 53
Wohnfläche:	ca. 4.050 m <sup>2</sup>
Projektträger:	DWG Wohnen GmbH
Baubeginn:	Mitte 2023 (geplant)
Fertigstellung:	Ende 2024 (geplant)



Ungewöhnliche Zusammenarbeit:

# Für mehr erschwinglichen Wohnraum in Düsseldorf

*Fünf Jahre ist es nun her. Da gründeten fünf Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften gemeinsam mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. ein Bündnis für genossenschaftliches Wohnen. Mit dabei: die BWB, die DüBS, der EBV, die WOGEDO – und natürlich: die DWG. Alle Genossenschaften verpflichteten sich dazu, die Vorgaben des Handlungskonzeptes zu befolgen, das die Stadt Düsseldorf für die Entwicklung des heimischen Wohnungsmarktes aufgestellt hat. Alle Genossenschaften haben sich zusätzlich selbstverpflichtenden Leitlinien unterworfen, die dazu beitragen sollen, diesen Markt zu entspannen und fairer zu gestalten.*

Das waren die Voraussetzungen, unter denen die Landeshauptstadt im beliebten, urbanen Stadtteil Derendorf jeweils zwei Grundstücke an die BWB, die WOGEDO sowie an die DWG zur Neubebauung veräußerte. Standort: das ehemalige Produktionsgelände der Schlösser-Brauerei, das dem Projekt schließlich auch seinen Namen gab: „Schlösser-Areal“.

*Im Grunde genommen sind Wohnungsgenossenschaften ein natürlicher Partner für die Stadt – vor allem unter schwierigen Marktbedingungen, also bei knappen Wohnungen und steigenden Preisen, die insbesondere einkommensschwächere Schichten unter einen erheblichen finanziellen Druck setzen. Denn bei uns steht nicht die Maximierung von Rendite im Fokus. Das unterscheidet uns von anderen Investoren. Wohnungsgenossenschaften orientieren sich an den Interessen ihrer Mitglieder. Und da ihre Mieter immer zugleich Mitglieder der Genossenschaft sind, stehen Mieterinteressen für uns im Mittelpunkt. Sie leiten unser Handeln. Letztlich führt das dazu, dass wir nicht die Mieten erheben, die wir am freien Markt für unsere Wohnungen bekommen könnten, sondern nur die, die wir wirklich brauchen. So einfach ist das.*

*v.l.n.r.:  
Heiko Leonhard (DWG),  
Jürgen Raczek (BWB),  
Andreas Vondran (WOGEDO),  
Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller  
und Alexander Rychter  
(VdW Rheinland Westfalen e.V.)*



*Innenhof Schlösser-Areal*

In enger Abstimmung der drei Wohnungsgenossenschaften untereinander konnten in einem ersten Bauabschnitt nun insgesamt 134 Wohnungen realisiert werden. Damit stehen in Düsseldorf rund 12.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr zur Verfügung – immerhin: ein Anfang. 43 dieser Wohnungen wurden allein von der DWG errichtet. Mit Bauabschluss konnten die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen als preisgedämpfte Mietwohnungen zu einer Miete von

9,60 Euro/m<sup>2</sup> am Markt angeboten werden. Der für einen Stadtteil wie Derendorf besonders attraktive Preis führte zu einer sehr hohen Nachfrage. Die Wohnungen wurden zum 01.12.2021 und 01.02.2022 vermietet. Ein zweiter Bauabschnitt wird jedoch noch folgen. In direkter Nachbarschaft werden dann weitere 81 Wohnungen entstehen. Geplant ist, dass sie zum 01. November 2022 bezugsfertig sind.

*In direkter Nachbarschaft haben wir ein Grundstück für weitere 81 Wohnungen erworben. Insgesamt 22 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit 1.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind für die DWG bestimmt.*

*Außenansicht  
Schlösser-Areal*



## Wirtschaftliche Lage

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	5	0,0	-4
Sachanlagen	224.225	63,2	202.325	60,4	21.900
Finanzanlagen	44.916	12,7	43.893	13,1	1.023
	269.142	75,9	246.223	73,5	22.919
<b>Umlaufvermögen</b>					
Langfristig					
Forderungen	1	0,0	0	0,0	1
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	10.815	3,0	10.583	3,1	232
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.707	1,9	6.754	2,0	-47
Flüssige Mittel	68.052	19,2	71.587	21,4	-3.535
	85.574	24,1	88.924	26,5	-3.350
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>354.717</b>	<b>100,0</b>	<b>335.147</b>	<b>100,0</b>	<b>19.570</b>

Die Bilanzsumme ist um T€ 19.570 (=5,8 %) auf T€ 354.717 gestiegen.

Die Sachanlagen haben sich um T€ 21.900 erhöht. Den Investitionen von T€ 27.399 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 5.495 sowie Abgänge von T€ 4 gegenüber. Die Investitionen betreffen insbesondere Kosten für die sich in der Durchführung befindlichen Neubaumaßnahmen und Dachgeschossausbauten sowie für den Erwerb unbebauter Grundstücke.

Die Finanzanlagen beinhalten im Wesentlichen einen Geschäftsanteil von 75,1% an der DWG Wohnen GmbH (T€ 26.495), sämtliche Anteile an der DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH (T€ 2.210) sowie festverzinsliche Wertpapiere bei der Commerzbank Aktiengesellschaft Frankfurt am Main (T€ 16.206).

Unter den unfertigen Leistungen werden mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 11.506 gegenüber.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	24.316	6,9	24.267	7,3	49
Ergebnisrücklagen	232.439	65,5	213.231	63,6	19.208
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr (ohne Dividende)	0	0,0	1.972	0,6	-1.972
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	2.117	0,6	2.035	0,6	82
	258.872	73,0	241.505	72,1	17.367
Kurzfristig					
Guthaben ausgeschiedener Mitglieder/ gekündigte Geschäftsanteile	576	0,2	585	0,1	-9
Dividende für das Vorjahr (geplant)	0	0,0	961	0,3	-961
Dividende (geplant)	965	0,2	968	0,3	-3
	1.541	0,4	2.514	0,7	-973
<b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	14.421	4,1	12.704	3,8	1.717
Dauerfinanzierung	58.788	16,6	60.549	18,1	-1.761
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568	0,1	1.137	0,3	-569
Sonstige Verbindlichkeiten	499	0,1	0,0	0,0	499
Rechnungsabgrenzungsposten	667	0,2	730	0,2	-63
	74.943	21,1	75.120	22,4	-177
Kurzfristig					
Rückstellungen	2.651	0,8	1.289	0,4	1.362
Erhaltene Anzahlungen	11.506	3,2	10.759	3,2	747
Übrige Verbindlichkeiten	5.204	1,5	3.960	1,2	1.244
	19.361	5,5	16.008	4,8	3.353
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>354.717</b>	<b>100,0</b>	<b>335.147</b>	<b>100,0</b>	<b>19.570</b>

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände entfallen mit T€ 6.333 (Vorjahr: T€ 6.336) auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Hiervon bestehen T€ 6.250 gegenüber der DWG Wohnen GmbH aus einer Rahmenkreditvereinbarung.

Das langfristige Eigenkapital hat sich um T€ 17.367 auf T€ 258.872 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 73,0% (Vorjahr: 72,1 %).

Von den langfristigen Rückstellungen entfallen T€ 14.244 (Vorjahr: T€ 12.553) auf Pensionsrückstellungen. Sie bestehen für Verpflichtungen gegenüber insgesamt 75 Personen.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 1.761 vermindert. Sie belegen 16,6% des Gesamtkapitals (Vorjahr: 18,1 %).

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 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	269.143	246.223	22.920
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	258.872	241.505	17.367
Fremdkapital	74.943	75.120	-177
	333.815	316.625	17.190
Überdeckung	64.672	70.402	-5.730
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand)	68.052	71.587	-3.535
Sonstige Vermögenswerte	17.522	17.337	185
	85.574	88.924	-3.350
Finanzierungsmittel			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder/ gekündigte Geschäftsanteile	576	585	-9
Dividende für das Vorjahr (geplant)	0	961	-961
Dividende (geplant)	965	968	-3
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	19.361	16.008	3.353
	20.902	18.522	2.380
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	64.672	70.402	-5.730

Die langfristigen Vermögensgegenstände sind vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel finanziert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind unverändert geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte (75,9 %) sind durch Eigenkapital (73,0 %), langfristige Rückstellungen (4,1 %) und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel (16,6 %) gedeckt. Die Zahlungs-

bereitschaft war und ist jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der für das Jahr 2022 geplanten Instandhaltungstätigkeit (14,1 Mio. €) und der anfallenden Kosten für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit (31,0 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.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderung)	50.866	97,2	50.441	97,7	425
Betreuungstätigkeit	496	0,9	344	0,7	152
aus anderen Lieferungen und Leistungen	65	0,1	170	0,3	-105
Andere aktivierte Eigenleistungen	360	0,7	123	0,3	237
<b>Gesamtleistung</b>	51.787	98,9	51.078	99,0	709
Andere betriebliche Erträge	550	1,1	528	1,0	22
<b>Betriebsleistung</b>	52.337	100,0	51.606	100,0	731
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	21.119	40,4	20.628	40,0	491
Personalaufwand	5.285	10,1	4.130	8,0	1.155
Abschreibungen (planmäßig)	5.499	10,5	5.676	11,0	-177
Andere betriebliche Aufwendungen	1.063	2,0	986	1,9	77
Zinsaufwendungen	787	1,5	815	1,6	-28
Gewinnunabhängige Steuern	1.065	2,0	1.063	2,0	2
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	34.818	66,5	33.298	64,5	1.520
<b>Betriebsergebnis</b>	17.519	33,5	18.308	35,5	-789
<b>Finanzergebnis</b>	-541		-663		122
<b>Neutrales Ergebnis</b>	1.304		1.658		-354
<b>Jahresüberschuss</b>	18.282		19.303		-1.021

Zum **Betriebsergebnis** des Berichtsjahres in Höhe von T€ 17.519 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung im Vergleich zum Vorjahr folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	17.519	18.297	-778
Sonstiger betrieblicher Bereich	0	11	-11
	17.519	18.308	-789

Der Jahresüberschuss 2021 wird vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet, bestimmt. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich um T€ 778 auf T€ 17.519 verringert. Die Ergebnisverringering ergibt sich insbesondere aus gestiegenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, hier insbesondere die erhöhte Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. Dem gegenüber stehen gestiegene Sollmieten.

## Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/Prognosebericht

### Risiken

Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die steigenden Zinsen, die explodierenden Energiekosten und die daraus resultierenden geringeren verfügbaren Nettoeinkommen, insbesondere bei zukünftigen Seniorenhaushalten, gesehen. Wir erwarten tendenziell ein Ansteigen der Mietausfälle.

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.

Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus ist von einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

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 die Aufteilung der zukünftigen CO<sub>2</sub>-Bepreisung noch nicht gesetzlich geregelt. In Planung ist allerdings ab 2023 ein Mehrstufenmodell, welches die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter abhängig vom Energieverbrauch eines jeden Gebäudes festlegen soll. Die Geschäftsführung wird die weitere Entwicklung fortlaufend beobachten. Im Wirtschaftsplan 2022 ist dies daher nicht berücksichtigt.

### Chancen

Es besteht ein Früherkennungssystem für bestandsgefährdende Bereiche. Es werden Informationen gesammelt, die Frühwarn-

indikatoren 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.

Von den knapp 8.000 Wohnungen der DWG Gruppe werden etwa 4.500 durch Gaszentralheizungen mit Wärme versorgt. Diese Heizungen wurden 2019 im Rahmen eines Wärmecontractingmodells neu eingebaut. 83 Wohnungen werden durch Wärmepumpen beheizt, in der Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH befinden sich noch 181 Gasetagenheizungen, die im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen erneuert werden. Weitere 2.881 Wohnungen sind an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Düsseldorf angeschlossen. Weitere wenige Wohneinheiten werden durch die Mieter selbst beheizt oder es handelt sich um geplante Bestandersatzmaßnahmen, bei denen noch ältere Gaszentralheizungen im Einsatz sind.

## Prognose

Es wird fortlaufend der jährliche Verbrauch der einzelnen Liegenschaften beobachtet. Dies ist die Basis für Entscheidungen, welche Gebäude energetisch modernisiert werden sollen. In den nächsten Jahren werden wir verstärkt in die energetische Qualität der Gebäudehüllen investieren. Hier streben wir eine Anzahl von bis zu 200 Wohnungen jährlich an.

Bei sich verschlechternden Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft erwarten wir in den nächsten beiden Jahren insgesamt eine solide wirtschaftliche Entwicklung mit gegenüber dem Berichtsjahr tendenziell niedrigeren Jahresergebnissen. Diese werden auch Einfluss auf unsere zukünftigen langfristigen Investitionsentscheidungen nehmen.

Das Finanzergebnis ist insbesondere durch gestiegene Erträge aus festverzinslichen Wertpapieren und durch erhöhte Aufzinsungen der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen beeinflusst.

Das neutrale Ergebnis hat sich durch geringere Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens und durch geringere Auflösungen von Rückstellungen verringert.

Die Tochtergesellschaften DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH und DWG Wohnen GmbH haben in 2021 für das Geschäftsjahr 2020 keine Dividende an die Genossenschaft ausgeschüttet.

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

### Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020
Eigenkapitalquote	73,0 %	72,1 %
Eigenkapitalrentabilität	7,0 %	7,9 %
Verfügbarer Cashflow	21.448 T€	23.551 T€
Durchschnittliche Miete	6,98 €/m <sup>2</sup>	6,87 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten	26,71 €/m <sup>2</sup>	25,28 €/m <sup>2</sup>
Fluktuationsquote	6,2 %	6,2 %
Leerstandsquote	0,6 %	0,3 %
davon maßnahmebedingt	0,2 %	0,1 %

### Sonstige nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Neben der Ausbildung junger Menschen zu zukünftigen Immobilienkaufleuten hat für uns auch die Fort- und Weiterbildung der Angestellten einen hohen Stellenwert. So bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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.

Das durch die Corona-Pandemie zwangsläufig eingeführte und sich mittlerweile bewährte mobile Arbeiten unserer Belegschaft werden wir beibehalten bzw. weiter ausbauen. Hierzu ist beabsichtigt, mit unserem Betriebsrat eine Betriebsvereinbarung über die Möglichkeit, eine bestimmte Arbeitsleistung flexibel im Home-Office zu erbringen, abzuschließen. Wir sehen dies auch als Unternehmensbeitrag zur Mitarbeiterbindung und zur Stärkung unserer Attraktivität als zukünftiger Arbeitgeber.

Weiterhin werden wir Zug um Zug unsere Firmen- und Dienstfahrzeuge durch vollelektrische Fahrzeuge ersetzen. Derzeit werden bereits drei solcher Modelle von unseren Mitarbeitern des Bestandsmanagements genutzt. Aus Gründen des Umweltschutzes und unter Nachhaltigkeitsaspekten möchten wir zudem unseren Mitarbeitern den Umstieg vom eigenen PKW auf den ÖPNV erleichtern und bieten daher jedem Mitarbeiter einen Zuschuss für den öffentlichen Nahverkehr an.

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 mehr soziale Angebote im Rahmen unserer Neubauaktivitäten, wie z. B. die Kooperationen mit der Diakonie, Kindertagesstätten, Kindertagespflege und Tagespflege für Senioren sowie Wohnungen für junge Erwachsene mit Handicap, baut die Genossenschaft ihr soziales Engagement sowie das Angebot für unsere Mieter immer 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.

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



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Mitglieder,

**der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2021 im Einklang mit Gesetz und Satzung regelmäßig, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft informieren lassen. Die ausführlichen schriftlichen sowie mündlichen Berichte des Vorstandes wurden in verschiedenen gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Die erforderlichen Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.**

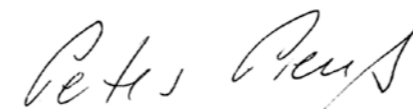
Die Rahmenbedingungen und sich abzeichnenden Entwicklungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft haben dabei eine ganz wesentliche Rolle gespielt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Herausforderungen in Bezug auf den zunehmenden Fachkräftemangel in unserer Branche und die stetig steigenden Energie- und Baukosten. Denn Ziel ist es, unseren genossenschaftlichen Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen und dazu die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs zu erhalten und auf Dauer zu sichern. Auch im Berichtsjahr 2021 hat die Genossenschaft ihr Leistungsvermögen vor allem im Rahmen ihrer vielen Investitionen eindrucksvoll nachgewiesen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses haben das Rechnungswesen und verschiedene Leistungsbereiche geprüft; unter anderem hat sich der Prüfungsausschuss im Rahmen des Risikomanagements mit dem internen Kontrollsystem der Genossenschaft beschäftigt. Beanstandungen gab es nicht. Der Aufsichtsrat hat daher in seiner Sitzung am 03.05.2022 einstimmig beschlossen, den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Der Beschluss, bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag von 15,2 Mio. € als unverbindliche Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen einzustellen, wurde von Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig gefasst. Die Vertreterversammlung muss den Beschluss noch genehmigen.

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 2021 der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaften erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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

Der Vertreterversammlung wird – bei Stimmenthaltung der Betroffenen – vorgeschlagen, die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrats, Herrn Peter Preuß, Herrn Norbert Tabke und Frau Jutta Zülw, wiederzuwählen.



Peter Preuß  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

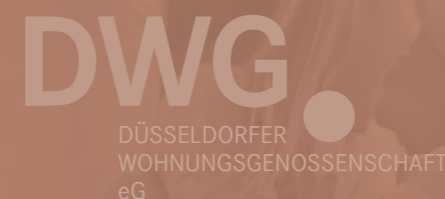
Düsseldorf, den 30. Mai 2022

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	2.116.736,35 €
Dividendenausschüttung	965.405,23 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>3.082.141,58 €</b>

\* keine Dotierung erforderlich

# AUF EINEN BLICK:



## Zahlen, Daten, Fakten

	2019	2020	2021
<b>Mitglieder</b>	11.250	11.235	11.263
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	24.338 T€	24.267 T€	24.316 T€
<b>Investitionen im Geschäftsjahr</b>			
in eigene Neubauten/Erwerb	9.132 T€	19.353 T€	26.781 T€
in Eigentumsmaßnahmen	1.573 T€	2.120 T€	2.518 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	13.892 T€	13.150 T€	13.780 T€
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	48.382 T€	49.990 T€	50.635 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	2.933 T€	3.003 T€	3.082 T€
<b>Bilanzsumme</b>	317.413 T€	335.147 T€	354.717 T€
<b>Bewirtschaftete Einheiten</b>	10.299	10.394	10.430
davon eigene			
Wohnungen	6.939	6.932	6.957
gewerbliche Objekte	13	12	12
Garagen	2.352	2.351	2.370
Insgesamt	9.304	9.295	9.339
davon DWG Wohnen GmbH			
Wohnungen	771	841	833
gewerbliche Objekte	6	6	6
Garagen	218	252	252
Insgesamt	995	1.099	1.091

	2019	2020	2021
Anzahl Wohnungen	6.939	6.932	6.957
Gesamtwohnfläche in m <sup>2</sup>	473.151	469.729	472.093
Zahl der Mitglieder	11.250	11.235	11.263
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro m <sup>2</sup>	6,72	6,87	6,98
Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup>	26,74	25,28	26,71
Modernisierungskosten pro m <sup>2</sup>	4,45	8,54	8,44
Investitionen Neubau T€	9.132	19.353	26.78
Leerstand in %	0,30	0,30	0,70
Fluktuation in %	6,20	6,20	6,20
Umsatzerlöse in T€	49.462	50.503	51.197
Gewinn in T€	17.033	19.303	18.282
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,80	6,10	5,50
Eigenkapitalquote in %	70,30	72,10	73,00
Eigenkapitalrentabilität in %	7,60	7,90	7,00

# 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 01.01.2021 bis 31.12.2021

Bilanzsumme	56.507 T€
Umsatzerlöse	5.883 T€
Jahresüberschuss	955 T€
Erlösschmälerungsquote (vermietungsbedingt)	1,54 %
Leerstandsquote	7,8 %

**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 01.01.2021 bis 31.12.2021

Bilanzsumme	7.558 T€
Eigenkapitalquote	75,9 %
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	8.850 T€
Jahresüberschuss	1.572 T€

## Unternehmensübergreifende Kennzahlen der DWG Gruppe

Die Erstellung eines Konzernabschlusses ist aufgrund 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.

	2019	2020	2021	
Anzahl Wohnungen	7.710	7.773	7.790	*) **)
Anzahl Garagen	2.570	2.603	2.622	*) **)
Anzahl Gewerbeeinheiten	18	17	18	*) **)
Wohnfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	516.770	521.143	523.196	*) **)
Sollmieten Wohnungen in T€	42.735	44.445	45.554	*) **)
Sollmieten je m <sup>2</sup> Wohnfläche mtl.	6,78	6,96	7,04	*) **)
Erlösschmälerungen Wohnungen in T€	256	264	318	*) **)
Mietforderungen vor Wertberichtigung in T€	125	168	150	*) **)
Leerstand Wohnungen gesamt	68	77	110	*) **)
Leerstand Wohnungen vermietungsbedingt	0	3	8	*) **)
Kündigungen Wohnungen gesamt	492	494	512	*) **)
Fluktuation Wohnungen in %	6,4	6,4	6,6	*) **)

\*) Düsseldorf Wohnungsvergenossenschaft eG  
 \*\*) DWG Wohnen GmbH  
 \*\*\*) DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH

	2019	2020	2021	
Investitionen gesamt in T€	36.134	38.128	45.953	*) **) ***)
Investitionen Instandhaltung/Mod. in T€	15.856	14.565	15.047	*) **)
Investitionen Neubau in T€	20.278	23.563	30.906	*) **) ***)
Grundstücks-/Gebäudebuchwerte je m <sup>2</sup> Wohnfläche	395	402	405	*) **)
Liquidität und Wertpapiere in T€	93.719	95.135	98.553	*) **) ***)
Darlehensverbindlichkeiten gesamt in T€	86.741	84.485	82.159	*) **)
Darlehensverbindlichkeiten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	168	162	157	*) **)
Zinsaufwendungen Darlehen gesamt in T€	2.061	2.013	1.961	*) **)
Zinsaufwendungen Darlehen je m <sup>2</sup> Wohnfläche	3,99	3,86	3,75	*) **)
Planmäßige Tilgungen in T€	2.487	2.531	2.325	*) **)
Jahresüberschuss in T€	18.085	20.059	20.809	*) **) ***)

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### Aktivseite

	€	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.601,81	5.089,73
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.395.141,91		174.232.804,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	535.814,29		563.539,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.410.026,36		14.168.782,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.703,77		125.828,47
Anlagen im Bau	40.011.339,96		11.527.073,67
Bauvorbereitungskosten	2.748.800,19	224.224.826,48	1.707.229,32
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.704.937,12		28.704.937,12
Wertpapiere des Anlagevermögens	16.206.080,15		15.184.551,26
Sonstige Ausleihungen	2.200,00		0,00
Andere Finanzanlagen	2.800,00	44.916.017,27	2.800,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>269.142.445,56</b>	<b>246.222.636,10</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		10.814.424,76	10.583.473,80
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	103.832,00		130.980,28
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.332.644,93		6.335.877,30
Sonstige Vermögensgegenstände	271.201,08	6.707.678,01	287.362,87
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		68.052.410,11	71.586.542,62
<b>Bilanzsumme</b>	<b>354.716.958,44</b>	<b>335.146.872,97</b>	

### Passivseite

	€	€	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	564.447,68		577.785,09
der verbleibenden Mitglieder	24.316.136,28		24.267.178,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.500,00	24.892.083,96	6.789,47
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.363,72 €			(54.071,32)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	15.619.817,57		14.722.584,57
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: 897.233,00 €			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	42.106.157,49		42.106.157,49
Andere Ergebnisrücklagen	174.712.840,19	232.438.815,25	156.402.690,37
davon eingestellt aus:			
Bilanzgewinn Vorjahre: 3.110.149,82 €			(0,00)
Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 15.200.000,00 €			(16.300.000,00)
<b>Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</b>		0,00	2.933.036,38
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	18.282.141,58		19.303.113,26
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	15.200.000,00	3.082.141,58	16.300.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>260.413.040,79</b>	<b>244.019.335,31</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	14.243.553,00		12.552.629,00
Sonstige Rückstellungen	2.828.355,22	17.071.908,22	1.439.846,81
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.015.129,90		41.491.109,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.845.989,09		19.130.995,74
Erhaltene Anzahlungen	11.505.899,29		10.758.936,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	353.647,20		364.359,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.062.577,78		4.435.344,94
Sonstige Verbindlichkeiten	781.495,58	76.564.738,84	224.160,74
davon aus Steuern: 1.256,07 €			(1.052,18)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		667.270,59	730.155,26
<b>Bilanzsumme</b>	<b>354.716.958,44</b>	<b>335.146.872,97</b>	

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.635.269,67		49.989.902,45
b) aus Betreuungstätigkeit	496.467,64		343.647,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.958,59	51.196.695,90	169.602,19
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		230.950,96	450.699,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		359.818,71	123.068,37
Sonstige betriebliche Erträge		1.853.612,18	2.186.682,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.118.809,25	20.627.607,60
<b>Rohergebnis</b>		32.522.268,50	32.635.994,46
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.000.468,10		2.895.694,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.284.954,68	5.285.422,78	1.234.679,28
davon für Altersversorgung: 1.844.980,03 €			(819.267,47)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.498.582,49	5.675.966,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.062.591,68	986.647,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	190.685,05		128.397,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.202,49	207.887,54	27.751,77
davon aus verbundenen Unternehmen: 13.943,97 €			(17.876,72)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.536.295,81	1.633.559,21
davon aus Aufzinsung: 290.042,00 €			(323.190,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,25
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		19.347.263,28	20.365.596,59
Sonstige Steuern		1.065.121,70	1.062.483,33
<b>Jahresüberschuss</b>		18.282.141,58	19.303.113,26
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		15.200.000,00	16.300.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.082.141,58</b>	<b>3.003.113,26</b>

## ANHANG

### des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021

#### 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 2021 sind als Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt worden. 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.

Unter den sonstigen Ausleihungen wird ein Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen.

Die unter andere Finanzanlagen ausgewiesenen 40 Geschäftsanteile an der Münchener Hypothekbank eG, München, sind zu Nominalwerten bewertet. Die Haftsumme beträgt € 10.226,00.

## 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€ 873) und die Rückstellungen für Pensionen (Handelsbilanz: +T€ 1.729). 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 31.12.2021 1,87%. Rententrend und Gehaltstrend wurden mit jeweils 2,00% p.a. berücksichtigt. Es wurde eine Fluktuationsquote von 0,00% unterstellt.

## 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 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Änderungen im Zusammenhang mit		Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 €	Buchwerte am 31.12.2021 €	Buchwerte am 31.12.2020 €
								Abgängen des Geschäftsjahres €	Umbuchungen/ Zuschreibungen (+/-) €			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	240.915,75	0,00	0,00	0,00	240.915,75	235.826,02	3.487,92	0,00	0,00	239.313,94	1.601,81	5.089,73
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	357.982.238,16	582.117,19	52.555,54	0,00	358.511.799,81	183.749.433,20	5.416.043,12	48.818,42	0,00	189.116.657,90	169.395.141,91	174.232.804,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.557.446,83	0,00	0,00	0,00	1.557.446,83	993.907,62	27.724,92	0,00	0,00	1.021.632,54	535.814,29	563.539,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.168.782,36	228.650,91	0,00	-2.987.406,91	11.410.026,36	0,00	0,00	0,00	0,00	11.410.026,36	14.168.782,36	14.168.782,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	662.193,36	49.201,83	44.429,13	0,00	666.966,06	536.364,89	51.326,53	44.429,13	0,00	543.262,29	123.703,77	125.828,47
Anlagen im Bau	11.527.073,67	22.390.065,35	0,00	6.094.200,94	40.011.339,96	0,00	0,00	0,00	0,00	40.011.339,96	11.527.073,67	11.527.073,67
Bauvorbereitungskosten	1.707.229,32	4.148.364,90	0,00	-3.106.794,03	2.748.800,19	0,00	0,00	0,00	0,00	2.748.800,19	1.707.229,32	1.707.229,32
	387.604.963,70	27.398.400,18	96.984,67	0,00	414.906.379,21	185.279.705,71	5.495.094,57	93.247,55	0,00	190.681.552,73	224.224.826,48	202.325.257,99
<b>Finanzanlagen</b>												
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	15.184.551,26	1.021.528,89	0,00	0,00	16.206.080,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.206.080,15	15.184.551,26
Sonstige Ausleihungen	0,00	2.600,00	400,00	0,00	2.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.200,00	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
	43.892.288,38	1.024.128,89	400,00	0,00	44.916.017,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.916.017,27	43.892.288,38
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>431.738.167,83</b>	<b>28.422.529,07</b>	<b>97.384,67</b>	<b>0,00</b>	<b>460.063.312,23</b>	<b>185.515.531,73</b>	<b>5.498.582,49</b>	<b>93.247,55</b>	<b>0,00</b>	<b>190.920.866,67</b>	<b>269.142.445,56</b>	<b>246.222.636,10</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 €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		(Vorjahr) €
		€	€	
Forderungen aus Vermietung	103.832,00	632,09		(40,61)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.332.644,93	0,00		(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	271.201,08	0,00		(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.707.678,01</b>	<b>632,09</b>		<b>(40,61)</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 der Jahre 2019 und 2020 erfolgten durch Beschluss der Vertreterversammlung. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden T€ 15.200 (Vorjahr: T€ 16.300) 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 1,87 % und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 1,35 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.530.228,00 €, 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€ 2.400**
- Verwaltungskosten **T€ 428**

### 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 Sicherheit **)	
		Restlaufzeit					gesichert
		bis zu 1 Jahr *	über 1 Jahr *	1 bis 5 Jahre *	über 5 Jahre *		
€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.015.129,90 (41.491.109,57)	1.359.452,78 (1.476.093,17)	38.655.677,12 (40.015.016,40)	5.616.531,95 (5.544.292,33)	33.039.145,17 (34.470.724,07)	40.015.129,90	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.845.989,09 (19.130.995,74)	366.903,00 (357.764,94)	18.479.086,09 (18.773.230,80)	1.274.104,43 (1.234.454,14)	17.204.981,66 (17.538.776,66)	18.845.989,09	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.505.899,29 (10.758.936,22)	11.505.899,29 (10.758.936,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	353.647,20 (364.359,38)	353.647,20 (364.359,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.062.577,78 (4.435.344,94)	4.494.087,41 (3.298.364,20)	568.490,37 (1.136.980,74)	568.490,37 (1.136.980,74)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	781.495,58 (224.160,74)	781.495,58 (224.160,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>76.564.738,84</b>	<b>18.861.485,26</b>	<b>57.703.253,58</b>	<b>7.459.126,75</b>	<b>50.244.126,83</b>	<b>58.861.118,99</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€ 1.189</b>
Auflösung von Rückstellungen	<b>T€ 105</b>

## D. Sonstige Angaben

1. Durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem 31.12.2021 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind aktuell nicht zu erkennen.

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

Bestellobligo von 23,4 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 31.12.2021 T€ 1.534. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 573 ausgewiesen. Der geprüfte Jahresabschluss des Jahres 2021 weist einen Jahresüberschuss von T€ 1.572 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2021 T€ 5.734. Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft Kapitalanteile in Höhe von 75,1 % an der DWG Wohnen GmbH, Düsseldorf. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 T€ 500. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 15.765 ausgewiesen. Der Jahresabschluss des Jahres 2021 weist einen Jahresüberschuss von T€ 955 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2021 T€ 23.059.

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

	Vollbe- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	7
Technische Mitarbeiter	13	0
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>7</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2021	11.235	97.285
Zugang 2021	379	3.071
Abgang 2021	351	3.066
Bestand am 31.12.2021	11.263	97.290

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 48.957,60.

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  
(bis 26.10.2021)  
**Eva Bernert** Stellv. Vorsitzende  
(ab 26.10.2021)

**Hermann-Josef Burghaus**  
**Dr. Peter Schaffner** (ab 26.10.2021)  
**Prof. Jörg Stollmann**  
**Norbert Tabke**  
**Sandra Winter**  
**Jutta Zülöw**



10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 18.282.141,58 € einen Betrag von 15.200.000,00 € 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 3.082.141,58 € wie folgt zu verwenden:

Zuweisung zur freien Rücklage: € 2.116.736,35

Dividendenausschüttung: € 965.405,23

---

Düsseldorf, den 09. Mai 2022

Der Vorstand

Leonhard

Karrenberg

---

## Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Oktober 2021 genehmigte jeweils den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 Entlastung.

Die im Geschäftsjahr 2020 turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Philipp Arnold und Frau Eva Bernert wurden wiedergewählt. Herr Jürgen Buschhüter konnte wegen Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht erneut kandidieren. An seiner Stelle wurde Herr Professor Jörg Stollmann neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die im Geschäftsjahr 2021 turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Hermann-Josef Burghaus, Herr Dr. Peter Schaffner und Frau Sandra Winter wurden wiedergewählt.

---

## 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.

# VERTRETER DER DWG

	Name	Vorname	Straße	PLZ	MG
Wahlbezirk 1, Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung					
1	Litges	Bernd	Bonifatiusstr. 38	40547 Düsseldorf	29000
2	Hausen	Stephan	Hörder Str. 17	40472 Düsseldorf	23486
3	Gather	Christa	Aachener Straße 39	40223 Düsseldorf	24945
4	Lempertz	Marco	Dellestr. 51	40627 Düsseldorf	30252
5	Mühlmann	Christian	Kreuzburger Weg 20	40231 Düsseldorf	25610
6	Buxbaum	Egon	Luzerner Weg 16	40625 Düsseldorf	18290
7	Hallwass	Angela	Merkurstraße 44	40223 Düsseldorf	20016
8	Erkes	Vera	Freiheitstraße 8	40627 Düsseldorf	23260
9	Schau	Olaf	Im Dahlacker 72	40223 Düsseldorf	28304
10	Klaus	Mirko	Merowingerstr. 82	40225 Düsseldorf	39241
11	Wallmeyer	Annika	Felix-Mendelssohn-Straße 8	40721 Hilden	28353
12	Gistl	Dieter	Varbrook 79	41372 Niederkrüchten	25740
13	Platzbecker	Ulrich	An der Vehlingshecke 60	40221 Düsseldorf	28303
14	Sproten	Barbara	Spatenstraße 26	40470 Düsseldorf	15876
15	Stammen	Daniel	Koenenstraße 9	41468 Neuss	28063
16	Kamper	Marion	Hansaallee 31	40549 Düsseldorf	23687
17	Hoff	Christian	Albert-Einstein-Straße 79	40789 Monheim	21276
18	Fröhlich	Jutta	Stettiner Straße 50	40595 Düsseldorf	26079
19	Lender	Vera	Am Straußenkreuz 15	40229 Düsseldorf	26318
20	Maass	Jan	Leostraße 59	40545 Düsseldorf	39147
21	Sänger	Angelika	Krischerstraße 85	40789 Monheim	21817
22	Wessing	Ralph	Sinterstraße 60	42781 Haan	36396
23	Neuhausen	Stefan	Merowingerstraße 194	40225 Düsseldorf	23420
24	Thelen	Hans-Peter	Harffstraße 208	40591 Düsseldorf	15936
25	Abel	Marcel	Ulanenstraße 3	40468 Düsseldorf	39447
26	Brahm	Christa	Elfgenweg 14	40547 Düsseldorf	37459
27	Mennicken	Helmut	Kuhstraße 12	40221 Düsseldorf	15428
28	Lohoff	Jens	Burgenlandweg 16	40591 Düsseldorf	38550
29	Nikolaus	Annemarie	Friedrich-Ebert-Straße 12	40210 Düsseldorf	21074
30	Hennerici	Marianne	Erlanger Straße 2	40597 Düsseldorf	22851
31	Theelen	Christine	Kaiserswerther Straße 210	40474 Düsseldorf	16963
32	Houbé	Manfred	Am Steinberg 37	40225 Düsseldorf	31283
33	Kelischek	Doris	Dellestraße 13	40627 Düsseldorf	23882
34	Frank	Horst	Grillparzerweg 17	41469 Neuss	13960
35	Dr. Rehring	Jochen	Hansaallee 29d	40549 Düsseldorf	37663
36	Brecklinghaus	Nikolaus	Zypressenweg 11	40599 Düsseldorf	22140
37	Mühlmann	Martin	Sudetenstraße 24	40231 Düsseldorf	25611
38	Von der Linden	Ludolf	Parkstraße 29	40477 Düsseldorf	38796
39	Guntermann	Peter	Buchholzer Weg 2	40472 Düsseldorf	13433
40	Städter	Christian	Am Flehkamp 15	40667 Meerbusch	36167
41	Demmer	Hildegard	Urbachstraße 40	45239 Essen	18689

	Name	Vorname	Straße	PLZ	MG
Wahlbezirk 2, Garath					
1	Kürten	Heinrich	Neubrandenburger Straße 19	40595 Düsseldorf	18634
2	Steinhoff	Elke	Adalbert-Probst-Straße 1d	40595 Düsseldorf	28943
3	Pougin	Henrike	Peter-Behrens-Str. 11	40595 Düsseldorf	28978
4	Kürten	Claudia	Peter-Behrens-Straße 45	40595 Düsseldorf	27709
5	Adamczyk	Kamila	Peter-Behrens-Straße 9	40595 Düsseldorf	38587
6	Athanasakes	Sabine	Peter-Behrens-Straße 45	40595 Düsseldorf	26090
7	Herber	Nicole	Peter-Behrens-Straße 9	40595 Düsseldorf	40724
Wahlbezirk 3, Benrath					
1	Lichtenhagen	Gudrun	Gnesener Str. 23	40599 Düsseldorf	22204
2	Weidenauer	Heinz	Corellistr. 88	40593 Düsseldorf	14196
3	Taplan	Ute	Hospitalstr. 32	40597 Düsseldorf	18606
4	Pütz	Peter	Am Schönenkamp 155	40599 Düsseldorf	37796
5	Kreisel-Detempli	Gudrun	Gnesener Straße 24	40599 Düsseldorf	24189
6	Sender	Edmund	Altenbrückstraße 29	40599 Düsseldorf	21495
7	Koudou-Weber	Margret	Hospitalstr. 26	40597 Düsseldorf	22414
8	Aust	Günter	Weststr. 49	40597 Düsseldorf	14368
Wahlbezirk 4, Eller/Lierenfeld					
1	Müller	Burkhard	Roßbachstr. 20	40231 Düsseldorf	28527
2	Mühlmann	Eva	Sudetenstr. 31	40231 Düsseldorf	25612
Wahlbezirk 5, Flingern/Gerresheim					
1	Schäfer	Gudrun	Lichtstr. 6	40235 Düsseldorf	23058
2	Kuckeland	Cornelia	Engerstr. 42	40235 Düsseldorf	32264
3	Schulten	Wolfgang	Lichtstr. 18	40235 Düsseldorf	18105
4	Jacobs	Frank	Halleschestraße 58	40625 Düsseldorf	37896
5	Ray	Regina	Krahestraße 51	40233 Düsseldorf	33018
6	Jeglorz	Manfred	Josef-Neuberger-Straße 35	40625 Düsseldorf	37016
7	Philippsen-Happe	Gabriele	Hallesche Straße 50	40625 Düsseldorf	33440
8	Wagener	Daniel	Krahestraße 53	40233 Düsseldorf	40426
Wahlbezirk 6, Mörsenbroich					
1	Kaschütz	Michael	Hördtweg 6	40470 Düsseldorf	32465
2	Stolpe	Annika Christin	Auf dem Scheinsfeld 19	40470 Düsseldorf	27039
3	Aurin	Christine	Münsterstraße 480	40470 Düsseldorf	41065
4	Dr. Greve	Thomas	Hördtweg 6	40470 Düsseldorf	35344
5	Löschnig	Ute	Hördtweg 6	40470 Düsseldorf	20036
6	Dietrich	Christiane	Auf dem Scheinsfeld 5	40470 Düsseldorf	21505
7	Fuß	Wolfgang	Münsterstraße 423	40470 Düsseldorf	35250

Name	Vorname	Straße	PLZ	MG
------	---------	--------	-----	----

#### Wahlbezirk 7, Unterrath

1	Rindlaub	Thomas	Aplerbecker Straße 52	40472 Düsseldorf	26484
2	Schwarz-Jäger	Karin	Brackeler Straße 49	40472 Düsseldorf	27483
3	Djuraki	Andras	Hörder Straße 84	40472 Düsseldorf	20789

#### Wahlbezirk 8, Oberkassel/Heerd/Lörick/Neuss

1	Reißner	Manfred	Heerdter Landstraße 228b	40549 Düsseldorf	15881
2	Heckermann	Thomas	Aldekerkstraße 7	40549 Düsseldorf	31746
3	Engels	Norbert	Heerdter Landstraße 230b	40549 Düsseldorf	33406
4	Bekker	Willem	Heerdter Landstraße 228b	40549 Düsseldorf	32596
5	Dohm	Dirk	Niederdonker Straße 18a	40547 Düsseldorf	39401
6	Hanemann	Hans-Jürgen	Gottfried-Hötzel-Straße 21	40549 Düsseldorf	26209
7	Dr. Wenger	Philip-Wolf	Hansaallee 21c	40549 Düsseldorf	40803
8	Lakeit	Simone	Nibelungenstraße 9	40547 Düsseldorf	35684
9	Weege	Manfred	Hansaallee 21	40549 Düsseldorf	40812
10	Balner	Werner	Niederdonkerstraße 6	40547 Düsseldorf	39349

#### Wahlbezirk 9, Derendorf/Innenstadt/Zoo

1	Röder	Claudia	Metzer Straße 7	40476 Düsseldorf	22778
2	Batri	Sandra	Spichernstraße 25	40476 Düsseldorf	33720
3	Hahn	Brigitta	Boltensternstraße 11	40239 Düsseldorf	16946

#### Wahlbezirk 10, Oberbilk

1	Beinlich	Martina	Oberbilk Allee 227	40227 Düsseldorf	26800
2	Winkler	Karsten	Stahlstraße 35	40227 Düsseldorf	34555
3	Staude	Gisela	Oberbilk Allee 272	40227 Düsseldorf	28604
4	Jedemann	Ilona	Sonnenstraße 77	40227 Düsseldorf	27176

#### Wahlbezirk 11, Süd I

1	Rauh	Thomas	An der Vehlingshecke 7	40221 Düsseldorf	23941
2	Hintzke	Tobias	An der Vehlingshecke 39	40221 Düsseldorf	27556
3	Bergmann	Karen	Erkelenzer Straße 22	40223 Düsseldorf	27222
4	Zöpfchen	Ursula	Aachener Straße 253	40223 Düsseldorf	27687
5	Hoffmann	Ela	Fritz-Reuter-Straße 10	40221 Düsseldorf	25875
6	Latka	Claudia	An der Vehlingshecke 6	40221 Düsseldorf	15988

#### Wahlbezirk 12, Süd II

1	Rauber	Achim	Neptunstraße 18	40223 Düsseldorf	22883
2	Bernert	Laura	Suitbertusstraße 55	40223 Düsseldorf	33866
3	Obst	Susanne	Merkurstraße 32	40223 Düsseldorf	22822
4	Lang	Sören	Planetenstraße 4	40223 Düsseldorf	26741
5	Müller	Wolfgang	Im Dahlacker 6	40223 Düsseldorf	31212
6	Nordmann	Rainer	Im Dahlacker 37	40223 Düsseldorf	23603

Name	Vorname	Straße	PLZ	MG
------	---------	--------	-----	----

7	Klippel	Martin	Merkurstraße 32a	40223 Düsseldorf	26154
8	Tautrims	Barbara	Fleher Straße 102	40223 Düsseldorf	20284
9	Steinhoff	Christin	Fleher Straße 68	40223 Düsseldorf	32420
10	Brinkmann	Beate	Neptunstraße 19	40223 Düsseldorf	34561
11	Schulz	Edmund	Merkurstraße 47	40223 Düsseldorf	24654

#### Wahlbezirk 13, Hochdahl

1	Marzog	Marion	Willbecker Str. 53	40699 Erkrath	24047
2	Heuer	Ludger	Willbecker Str. 77	40699 Erkrath	22805
3	Willwerth	Sara	Willbecker Straße 51	40699 Erkrath	36339
4	Cervic	René	Willbecker Straße 57	40699 Erkrath	27506

## Ersatzvertreter der DWG

Name	Vorname	Straße	PLZ	MG
------	---------	--------	-----	----

#### Wahlbezirk 1, Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung

1	Brings	Karl-Heinz	Stürzelberger Straße 31	40547 Düsseldorf	38725
2	Mennicken	Heribert	In der Hött 14	41469 Neuss	15427
3	Gillmeister	Marlies	Bismarckstraße 41	41464 Neuss	17780
4	Schnabel	Bruno	Friesische Straße 16	25980 Westerland	21191
5	Stick	Michael	Hörder Straße 59	40472 Düsseldorf	16387
6	Pelster	Wolfgang	Derfflingerstraße 39	40470 Düsseldorf	21743
7	Weidenauer	Axel	Klever Straße 4	41464 Neuss	24000
8	Knaller	Ralf	Meertalstraße 20	41464 Neuss	19779
9	Dr. Esbak	Hossein	Stettiner Straße 19	41539 Dormagen	37741
10	Eickholt	Manfred	Robert-Koch-Straße 42	41564 Kaarst	24603
11	Giskes	Norbert	Himbeerweg 3a	41470 Neuss	18944
12	Kashoa	Ute	Ardeostraße 6	85435 Erding	24134

#### Wahlbezirk 2, Garath

1	Spanke	Yvonne	Peter-Behrens-Straße 19	40595 Düsseldorf	41027
2	Weinacker	Gabriele	Peter-Behrens-Str. 29	40595 Düsseldorf	30695

#### Wahlbezirk 3, Benrath

1	Bäßler	Engelbert	Büngerstr. 18	40597 Düsseldorf	34082
2	Brenneke	Petra	Kammerrathsfeldstr. 77	40593 Düsseldorf	35505

# 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

Juni 2022

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: Titel- und Rückseite, Seite 6, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 32  
© iStock.com: Seite 5: Oliver Hoffmann, Seite 8: alias, Seite 35: Liderina, Seite 37: Liderina,  
Seite 38-39: Brainsil, Titel- und Rückseite: nd3000  
Studio Stefan Wernz, Maastrichter Str. 49 50672 Köln, [mail@stefanwernz.de](mailto:mail@stefanwernz.de), [www.stefanwernz.de](http://www.stefanwernz.de),  
S. 20, 21, 22, 25  
Volker Wiciok (WOGEDO) S. 24

	Name	Vorname	Straße	PLZ	MG
--	------	---------	--------	-----	----

### Wahlbezirk 4, Eller/Lierenfeld

1	Obermanns	Patrick	Breslauer Straße 63	40231 Düsseldorf	37801
2	Genctürk	Besel	Richardstraße 110	40231 Düsseldorf	34648

### Wahlbezirk 5, Flingern/Gerresheim

1	Müller	Lutz	An der Leimkuhle 21	40625 Düsseldorf	41071
2	Zessel	Manfred	An der Leimkuhle 19	40625 Düsseldorf	22219

### Wahlbezirk 6, Mörsenbroich

1	Vogel	Rudolf	Howeweg 5	40470 Düsseldorf	35862
2	Andrack	Rolf	Hördtweg 6	40470 Düsseldorf	38647

### Wahlbezirk 7, Unterrath

1	Köhler	Heike	Brackeler Staße 56	40472 Düsseldorf	22571
2	Ruddies	Franz	Cloppenburger Weg 38	40468 Düsseldorf	29953

### Wahlbezirk 8, Oberkassel/Heerd/Lörick/Neuss

1	Ellrott	Arnold	Stürzelberger Straße 43	40547 Düsseldorf	19716
2	Münzer	Eberhard	Wickrather Straße 15	40547 Düsseldorf	16833

### Wahlbezirk 9, Derendorf/Innenstadt/Zoo

1	Fuchs	Jürgen	Spichernstraße 25	40476 Düsseldorf	15970
2	Scheifele	Dennis	Elfriede-Bial-Straße 11	40476 Düsseldorf	40374

### Wahlbezirk 10, Oberbilk

1	Tamm	Claudia	Emmastraße 13	40227 Düsseldorf	41680
2	van Soest	Markus	Eisenstraße 33	40227 Düsseldorf	28050

### Wahlbezirk 11, Süd I

1	Kückemanns	Bernd	Fritz-Reuter-Straße 32	40221 Düsseldorf	28970
2	Bernert	Sonja	Volmerswerther Straße 264	40221 Düsseldorf	27484

### Wahlbezirk 12, Süd II

1	Gebauer	Helmut	Fleher Straße 69	40223 Düsseldorf	25933
2	Funk	Wilhelm	Neptunstraße 3	40223 Düsseldorf	19178
3	Müller	Jutta	Neptunstraße 10	40223 Düsseldorf	34561

### Wahlbezirk 13, Hochdahl

1	Dafeld	Stefan	Willbecker Straße 63	40699 Erkrath	37285
2	Gerhardt	Monica	Willbecker Str. 51	40699 Erkrath	25199

# DWG

DÜSSELDORFER  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
eG



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

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