

360°

DWG

DÜSSELDORFER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eG



Die DWG ist eine Wohnungsgenossenschaft – die größte und älteste in Düsseldorf. Mit um die 7.900 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.

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

INHALT

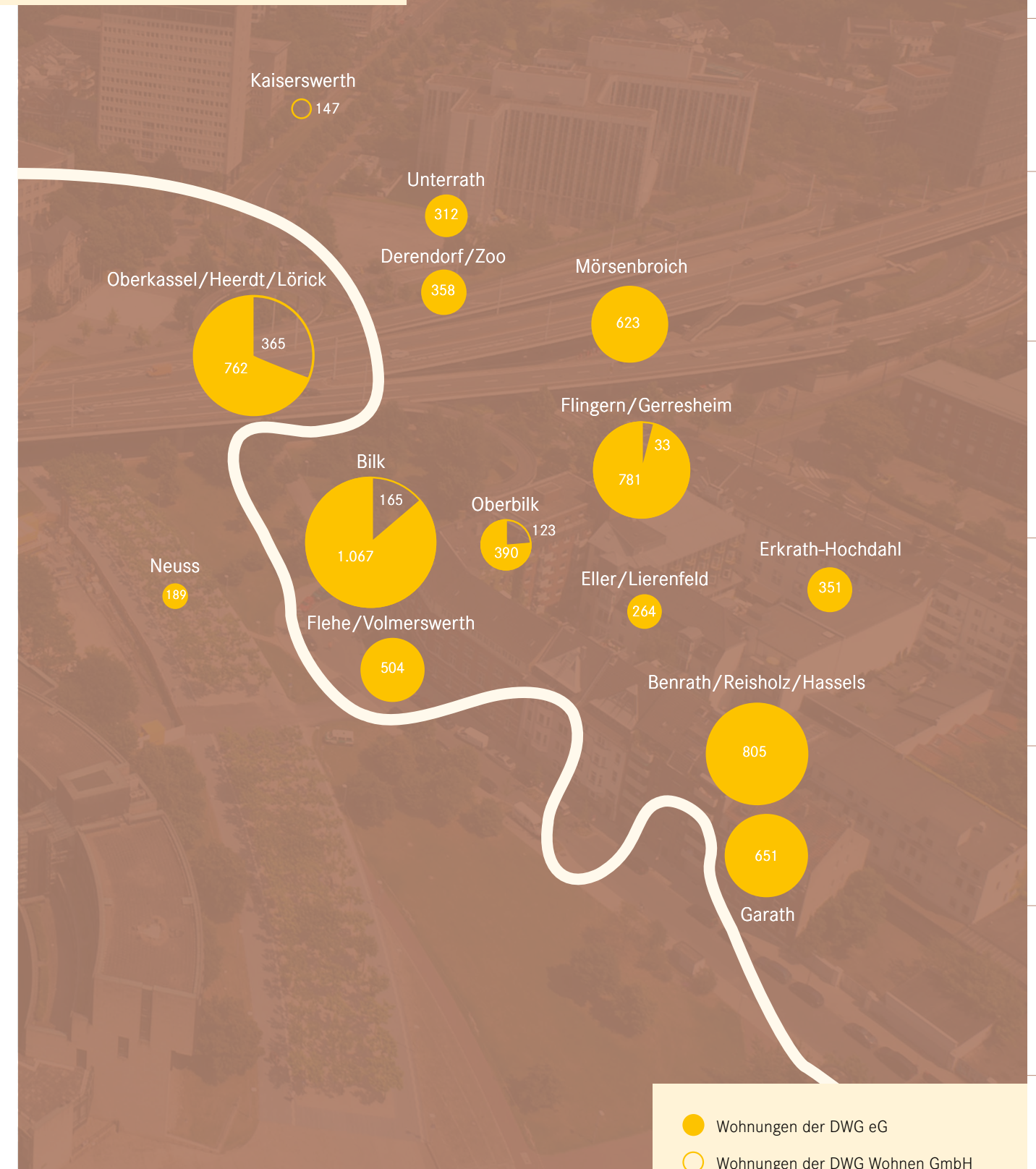
DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG	4
• Das Unternehmen	4
• Der Wohnungsbestand	5
IN EIGENER SACHE	6
LAGEBERICHT	8
• Gesamtwirtschaftliche Lage	9
• Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	11
• Wohnungsmarkt Düsseldorf	13
• Das Geschäft der DWG	16
• Grundlagen des Unternehmens	16
• Wohnungsbewirtschaftung	17
• Instandhaltung und Modernisierung	18
• Projektentwicklung und Neubau	19
• Wirtschaftliche Lage	24
• Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24
• Risiken und Chancen	29
• Prognose	31
ZUSAMMENARBEIT MIT DER KIRCHENGEMEINDE	32
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	34
AUF EINEN BLICK: ZAHLEN, DATEN, FAKTEN	36
ÜBERBLICK TOCHTERGESELLSCHAFTEN	38
ÜBERBLICK DWG GRUPPE	40
JAHRESABSCHLUSS	42
HINWEIS ZUM BESTÄTIGUNGSVERMERK	51

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT E.G.

Das Unternehmen

Sitz der Genossenschaft	Wagnerstraße 29 40212 Düsseldorf Telefon 0211 1782-0 mail@dwg-online.de www.dwg-online.de	
Gründung	06. Mai 1898	
Genossenschaftsregister	Eintragung beim Amtsgericht Düsseldorf unter Nr. 428	
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf	
Vertreterversammlung	111 Mitglieder, Amtszeit bis zum Ende der Vertreterversammlung am 21. Juni 2022. 114 Mitglieder, Amtszeit beginnt im Anschluss an die Vertreterversammlung am 21. Juni 2022.	
Aufsichtsrat	Peter Preuß Philipp Arnold Eva Bernert Hermann-Josef Burghaus Dr. jur. Peter Schaffner Prof. Jörg Stollmann Norbert Tabke Sandra Winter Jutta Zülow	Vorsitzender Stellv. Vorsitzender Stellv. Vorsitzende
Vorstand	Heiko Leonhard Thorsten Karrenberg	Sprecher des Vorstands
Tochtergesellschaften	DWG Wohnen GmbH DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH	

Der Wohnungsbestand





IN EIGENER SACHE

Thorsten Karrenberg und Heiko Leonhard
Vorstand

Kurs halten – auch bei unruhiger See

Der völkerrechtswidrige Krieg Russlands in der Ukraine hat uns alle tief getroffen. Ein Krieg im Osten Europas? Das hätten bis zuletzt nur wenige für möglich gehalten. Er hat schon jetzt viel zu viel Leid gebracht: Tod und Zerstörung, Verletzte, Menschen auf der Flucht.

Gebracht hat er darüber hinaus explodierende Gas- und Strompreise. Bei der DWG lagen sie in der Spitze mehr als zehnmal so hoch wie noch vor dem Ukraine-Krieg. Rund 65 % des Wohnungsbestands der DWG wird mit Gas wärmeversorgt. Die restlichen 35 % sind an Fernwärmenetze angeschlossen, deren Preisentwicklung sich jedoch ebenfalls an der Entwicklung des Gaspreises orientiert. Das hat zwangsläufig dazu geführt, dass wir schnell handeln und die Vorauszahlungen für Wärmekosten anpassen mussten. Zugleich hatten wir unsere Mieter und Mitglieder für einen sparsamen Umgang mit Heizenergie zu sensibilisieren.

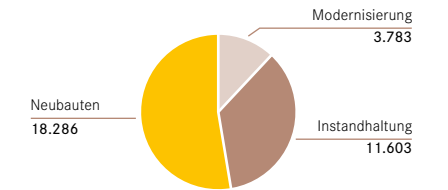
Immerhin: Die Bundesregierung hat auf die starken Preissprünge mit Energiepreisbremsen reagiert. Die Arbeitspreise für Gas- und Fernwärme werden deutlich bezuschusst. Ferner sorgte ein milder Winter 2022/2023 für geringeren Energiebedarf. Doch die Energiepreisbremsen gelten nur bis zum 30. April 2024. Wir müssen uns darauf einstellen, dass sowohl Gas und Fernwärme als auch Strom deutlich teurer als in der Vergangenheit bleiben werden.

In energetisch noch nicht optimal aufgestellten Gebäuden wird das für Mieter deutlicher zu spüren sein als in bereits modernisierten Häusern. Wir registrieren denn auch klar eine veränderte Haltung zum Thema „Modernisierung“. Wo früher Überzeugungsarbeit nötig war, kann es heute einem Teil der Mitglieder nicht schnell genug gehen mit dem Austausch älterer Fenster und dem Dämmen von Außenwänden. Und wir müssen leider mittlerweile um Geduld bitten.

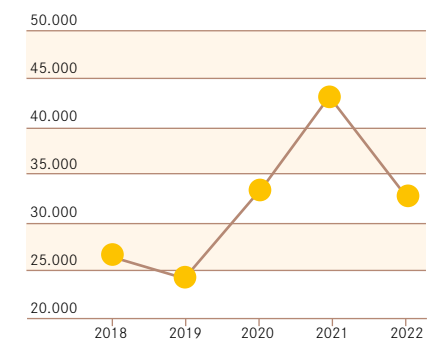
Tatsache ist: Wann welche energetischen Modernisierungen durchzuführen sind, ist maßgeblich eine Frage des Energieverbrauchs und der Qualität des Gebäudes. Und: Maßnahmen dieser Art benötigen fast immer eine intensive Planungsphase, brauchen also Zeit. Sicher ist: Wir werden in den nächsten Jahren deutlich mehr Gebäude energetisch modernisieren als bisher. Im Fokus vor allem: die großen Quartiere im Süden Düsseldorfs. Doch auch die Frage, ob eine Modernisierung überhaupt sinnvoll ist, wird sich hier und da stellen. Denn manchmal dürfte es besser sein, alte Gebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Das alles wird viel Geld kosten. Mieterhöhungen sind nur begrenzt möglich, Finanzierungszinsen und Baukosten dagegen sind deutlich gestiegen. Die eher üppigen Geschäftsergebnisse der letzten Jahre werden daher bald schon der Vergangenheit angehören. Unser Ziel, allen unseren Mitgliedern gute und moderne Wohnungen anbieten zu können, verlieren wir gleichwohl nicht aus den Augen. Auch bei unruhiger See nicht.

Investitionen 2022 in T€



Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in T€



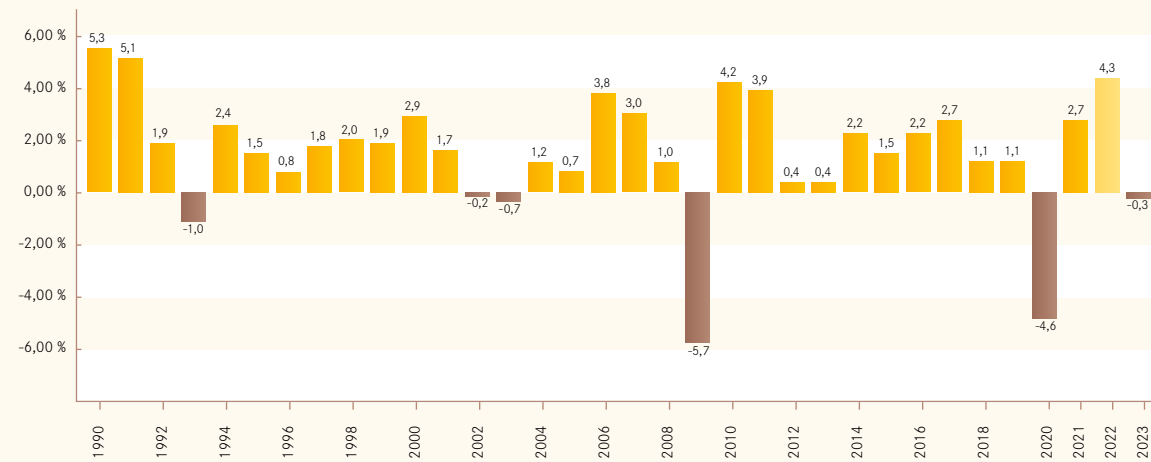
LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

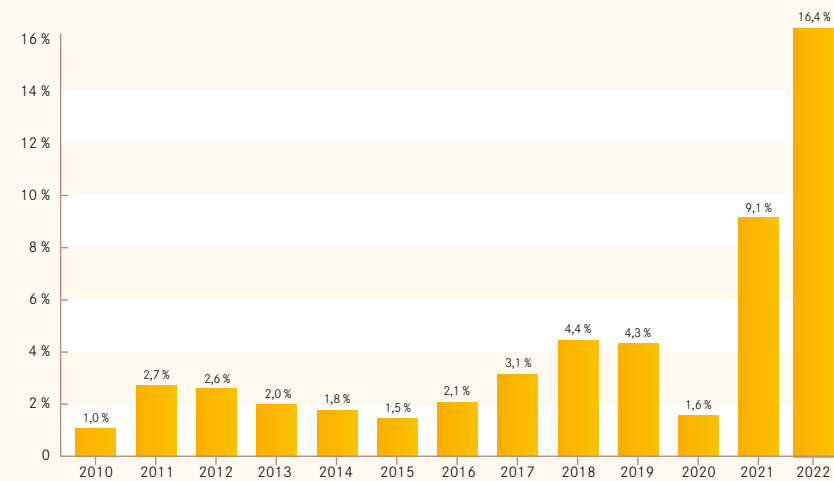
Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschnehten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbe- reiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsen Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1 % dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern die Entlastung des Staatshaushalts durch aus- laufende Corona-Maßnahmen.



Wirtschaftswachstum in Deutschland
 jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2023
 Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2023



Baupreise für Wohngebäude 2010-2022
 Veränderungsrate zum Vorjahr in %
 Quelle: Statistisches Bundesamt

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7% gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau mit 62% den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2% weniger als im Vorjahr.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73% der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50%, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22% der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr infolge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

2021 wurden insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt, das sind 3,3% mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1% beziehungsweise 82.000 Personen moderat. Infolge der Covid-19-Pandemie war der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen.

Die Zahl der Studierenden blieb im Wintersemester 2021/2022 auf einem Allzeithoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies allerdings nur 4.000 Studierende mehr. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Daraus lässt sich eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3% gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5% auf durchschnittlich 9,29 Euro/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Mit einer Sondererhebung wurde 2021 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmiten bei den Unternehmen des GdW liegen im Mittel 27% unter dem Durchschnitt der Neuvertragsmiten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubauten liegen GdW-Unternehmen um 21% unter dem Niveau der Onlineportale.

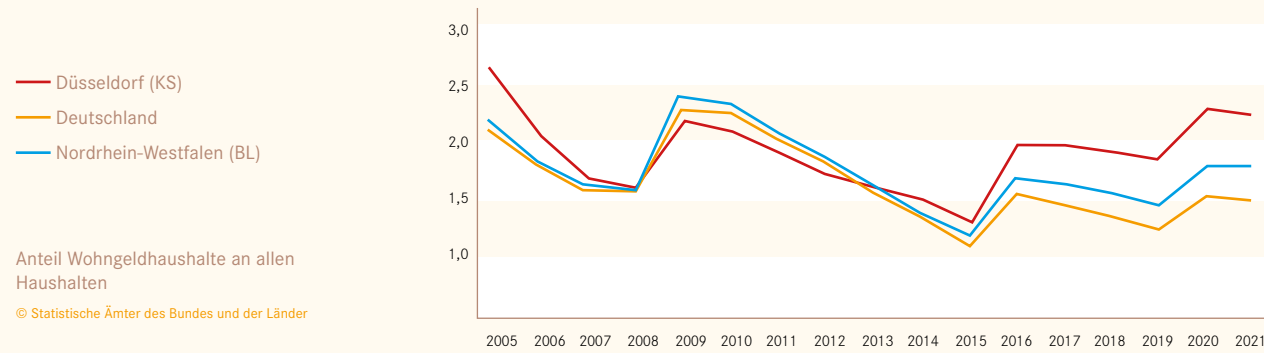
Wohnungsmarkt Düsseldorf

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



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.

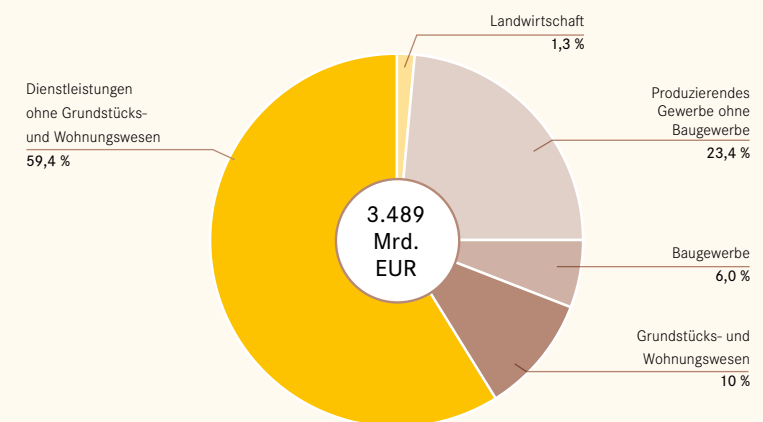


Doch die Wohnraumversorgung in Düsseldorf bleibt eine Daueraufgabe – zumal nach wie vor ein Grundstücksmangel in Düsseldorf besteht und die Grundstückspreise für den Bau von bezahlbarem Wohnraum nach wie vor zu hoch sind. Dagegen helfen nur schlüssige Konzepte, die im Rahmen von kommunalen Auswahlverfahren unter potenziellen Investoren überzeugen können. Mehrfach ist das der DWG in den letzten Jahren gelungen.

Auch die Baupreise steigen weiterhin stark an. Beides, steigende 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.

Zudem ist zu beobachten, dass als Folge der Corona-Pandemie in zunehmenden Maße der Wunsch nach einem weiteren Raum als zusätzliches Arbeitszimmer eine größere Rolle spielt.



Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2022, nominal

Quelle: Statistisches Bundesamt

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.

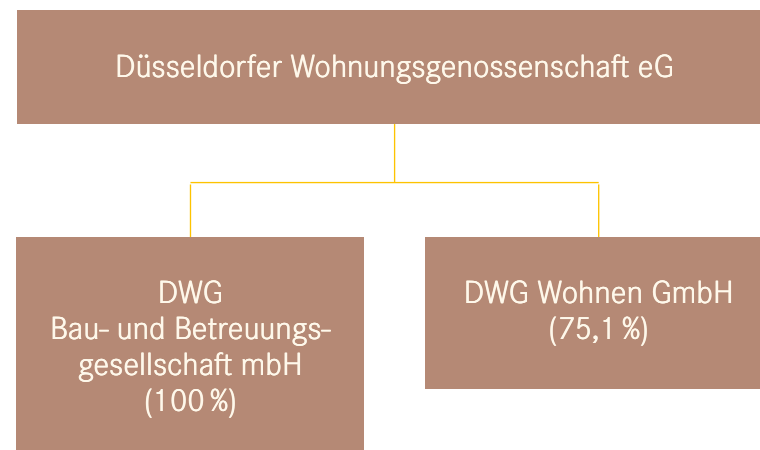
Die DWG ist damit die größte Wohnungsgenossenschaft in Düsseldorf.

Ihr Kerngeschäft ist die kaufmännische und technische Bewirtschaftung von nahezu 8.000 Wohnungen innerhalb der DWG-Gruppe. 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 31.12.2022 belief sich der Bestand insgesamt auf 7.057 eigene Mietwohnungen, 13 gewerbliche Einheiten und 2.436 Garagen oder Einstellplätze. Von der Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH werden zusätzlich 833 eigene Wohnungen, 252 Garagen und 6 gewerbliche Einheiten bewirtschaftet.

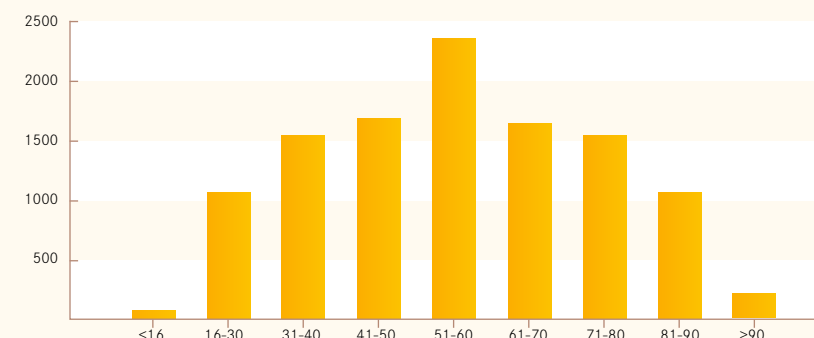
Im Jahre 2022 wurden 465 Nutzungsverträge gekündigt, dies entspricht einer Quote von 6,6 % (im Vorjahr: 6,2 %). Bei den Kündigungsgründen spielen weiterhin soziodemografische Ursachen eine Rolle: etwa die Auflösung von Haushalten durch Tod oder der Umzug in ein Pflegeheim. Berufliche Mobilitätsanforderungen 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 7,17 Euro pro m² und Monat. Ihr Anstieg verlief in den letzten Jahren moderat. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Die Vermietung der frei werdenden Wohnungen verlief planmäßig. Leerstände gab es nur vereinzelt. Die Mietausfälle betragen 0,27 % der Sollmieten. Ausfälle wegen Verzögerungen in der Anschlussvermietung betragen 0,05 % (im Vorjahr: 0,02 %) der Sollmieten. Sie haben sich damit im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. 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.

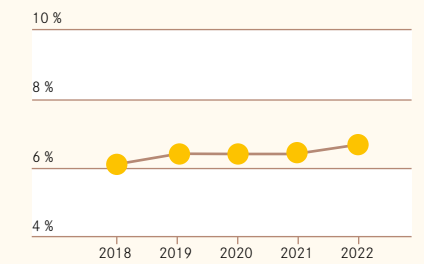
Dieser Trend wird sich nach interner Einschätzung verstärken. Denn die Mitgliederzahlen der Genossenschaft gehen sehr deutlich über die Zahl der bereits bei der DWG wohnenden Mitglieder hinaus. 7.057 eigenen Wohnungen sowie 833 Wohnungen der DWG Wohnen GmbH stehen 11.323 Mitglieder gegenüber.

Am Bilanzstichtag standen insgesamt 16 Wohnungen leer, davon 11 Wohnungen modernisierungs-, 3 Wohnungen maßnahmenbedingt und 2 Wohnungen vermietungsbedingt.

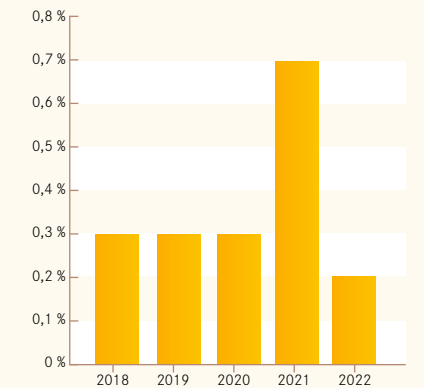
Alter der Genossenschaftsmitglieder 2022



Fluktuationsquote



Leerstandsentwicklung

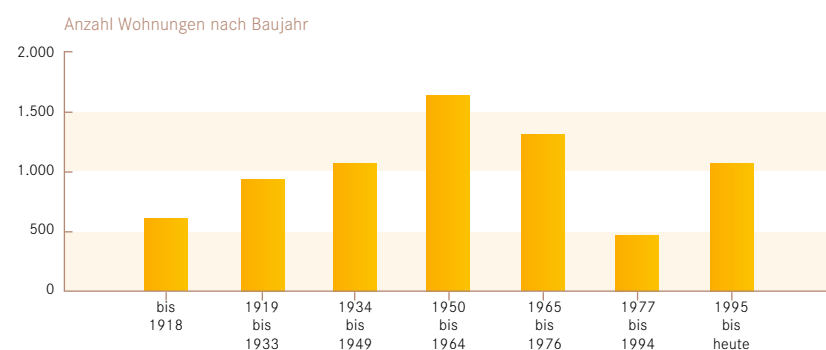


Instandhaltung und Modernisierung

Eine der wichtigsten Aufgabe unserer Genossenschaft ist es, sich um den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes zu bemühen. Denn nur das sichert langfristig dessen Vermietbarkeit. Daher wurde auch im Geschäftsjahr 2022 ein umfangreicher Instandhaltungsplan umgesetzt. Die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung (einschließlich der verrechneten Verwaltungskosten) beliefen sich auf 15,4 Mio. €. Davon wurden 14,6 Mio. € als nicht aktivierungspflichtiger Aufwand aus dem Jahresergebnis gedeckt.

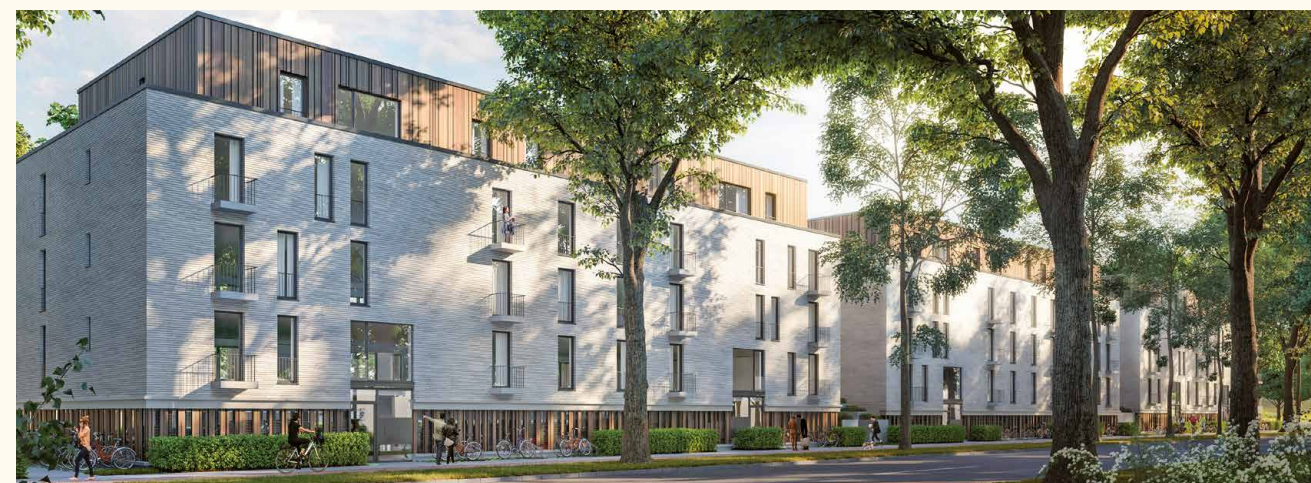
Neben der dauerhaften Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden gilt ein besonderes Augenmerk auch deren Modernisierung. Denn nicht immer entsprechen frei werdende Wohnungen den sich verändernden Wohnbedürfnissen, also Anforderungen der Nachfrage und des Marktes. Dies gilt insbesondere für ältere Baualtersklassen. Zu Modernisierungen kommt es deshalb in aller Regel im Falle von Mieterwechseln. Im Fokus stehen dann Verbesserungen der Ausstattung. 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 deutlich angestiegen. Neben vielen Einzelmaßnahmen lag der Schwerpunkt 2022 zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in der energetischen Modernisierung der Objekte Gottfried-Hötzel-Straße 11-21 und Volmerswerther Straße 260-272. Hierbei wurden die Fenster und Fassaden erneuert, die Hauseingänge neu gestaltet, zusätzliche Dacharbeiten durchgeführt, die Balkone neu beschichtet sowie die Elektroinstallationen erneuert. Die Gesamtkosten betragen rd. 3,2 Mio. €. Die bestehende Strategie zur Reduzierung der CO₂-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. Dadurch bieten wir unseren Mitgliedern auch immer guten, modernen und bezahlbaren neuen Wohnraum an. Außerdem halten wir durch die Kombination aus Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau auch die Qualität unseres gesamten Immobilienbestandes hoch.



Verweyenviertel in Düsseldorf-Kaiserswerth, I. Bauabschnitt (DWG Wohnen GmbH)

Auf dem ca. 22.800 m² großen Grundstück entstehen in 3 Bauabschnitten insgesamt 194 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 17.600 m². Mit dem Bau von 60 Wohnungen im ersten Bauabschnitt konnten wir inzwischen beginnen und am 27.10.2022 Richtfest feiern. Die 48 öffentlich geförderten und 12 preisgedämpften Wohnungen stehen in erster Linie für die verbliebenen Bewohner des Quartiers zur Verfügung. Erst wenn alle Mieter aus ihren alten Wohnungen ausgezogen sind, können die beiden nächsten Bauabschnitte begonnen werden. Hier entstehen neben weiteren geförderten und preisgedämpften Wohnungen auch frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.

Der erste Bauabschnitt soll Ende 2023 fertig sein und bietet auch noch Platz für die Betreuung von Kleinkindern im Rahmen einer Großtagespflege.



Animationen des Neubaus Verweyenviertel in Düsseldorf-Kaiserswerth



Aktuelles Baustellenfoto des Neubaus Verweyenviertel in Düsseldorf-Kaiserswerth



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

Durch die Teilnahme an einem Investorenauswahlverfahren der Landeshauptstadt Düsseldorf konnten wir den Zuschlag für das Grundstück an der Torfbruchstraße und der Cottbusser Straße erhalten. Es ist somit unser drittes Projekt im Neubaugebiet „Am Quellenbusch“.

Kern des Projektes ist eine Seniorenwohnanlage mit einer Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen im Erdgeschoss. Die Tagespflegeeinrichtung wird erweitert um einen Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Projekts. Es entsteht ein Wohnungsmix aus 81 betreuten Seniorenwohnungen, bestehend aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Betreut wird die Wohnanlage durch die Diakonie Düsseldorf.

Weitere 28 Ein- bis Dreizimmerwohnungen entstehen in einem Gebäude an der Torfbruchstraße. Damit wir der unterschiedlichen Einkommenssituation unserer Mitglieder gerecht werden, entstehen im gesamten Jakobus-Quartier insgesamt 50 % aller Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen und somit ab einer Kaltmiete von 6,80 Euro pro m² Wohnfläche.

Das Projekt soll Ende 2023 fertig werden.



Animationen des Neubaus Cottbusser Straße (Jakobus-Quartier) in Düsseldorf-Gerresheim



Aktuelles Baustellenfoto des Neubaus Jakobus-Quartier in Düsseldorf-Gerresheim



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

Schlösser-Areal in Düsseldorf-Derendorf

2017 gründeten die fünf Wohnungsgenossenschaften BWB, DÜBS, DWG, EBV und WOGEDO gemeinsam mit der Landeshauptstadt Düsseldorf und 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 „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“ bei ihren Neubaugenossenschaftlichen Projekten 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 veräußert. In enger Abstimmung der drei Genossenschaften wurden insgesamt 215 Wohnungen realisiert. Die Maßnahme wurde im Geschäftsjahr mit dem II. Bauabschnitt abgeschlossen. 22 der 81 Wohnungen waren für die DWG vorgesehen und konnten termingerecht an unsere Mitglieder übergeben werden.



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



Aktuelle Luftaufnahme des fertigen Neubaus Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk



Aktuelles Foto des fertigen Neubaus Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk



Gemeinwesenraum

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 anbietet. In die neuen Fensteranlagen des Gemeinwesenraums wurden einige aus der Bruderkirche stammende Buntglaselemente integriert.

10 Apartments 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 frei finanzierte Wohnungen errichtet wurden. Somit haben wir den unterschiedlichen Einkommenssituationen unserer Mitglieder vor Ort Rechnung getragen. Die Wohnungen wurden im Juni 2022 an die Bewohner übergeben. Alle Wohnungen waren zum Fertigstellungszeitpunkt vermietet.

Die Kaltmiete beträgt 6,80 Euro bzw. 7,60 Euro pro m² Wohnfläche für die öffentlich geförderten Wohnungen und durchschnittlich 11,50 Euro pro m² Wohnfläche für die frei finanzierten Wohnungen.

Weitere Projekte im Überblick

Düsseldorf-Kaiserswerth, Verweyenstraße (Gesamtprojekt)

Wohnungen:	194
Wohnfläche:	17.600 m ²
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 ²
Projektträger:	DWG eG
Baubeginn:	Mitte 2023
Fertigstellung:	1. Jahreshälfte 2025



Besonderheiten: Gemeinschaftsraum, Kindertagesstätte

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

Wohnungen:	65
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 5.000 m ²
Projektträger:	DWG eG
Baubeginn:	2. Jahreshälfte 2023
Fertigstellung:	1. Jahreshälfte 2025



Besonderheiten: Gemeinschaftsraum, Tagespflegeeinrichtung mit 18 Plätzen

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

Wohnungen:	38
Wohn-/Nutzfläche:	3.749 m ²
Projektträger:	DWG eG
Baubeginn:	1. Jahreshälfte 2024
Fertigstellung:	In zwei Bauabschnitten / Ende 2026



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

Düsseldorf-Heerdt, Eupener Straße 54-58

Wohnungen:	ca. 53
Wohnfläche:	ca. 4.050 m ²
Projektträger:	DWG Wohnen GmbH
Baubeginn:	noch offen
Fertigstellung:	noch offen



Wirtschaftliche Lage

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	1	0,0	-1
Sachanlagen	237.481	60,6	224.225	63,2	13.256
Finanzanlagen	43.903	11,2	44.916	12,7	-1.013
	281.384	71,8	269.142	75,9	12.242
Umlaufvermögen					
Langfristig					
Forderungen	1	0,0	1	0,0	0
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	12.607	3,2	10.815	3,0	1.792
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.380	1,9	6.707	1,9	673
Flüssige Mittel	90.677	23,1	68.052	19,2	22.625
	110.664	28,2	85.574	24,1	25.090
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	392.049	100,0	354.717	100,0	37.332

Die Bilanzsumme ist um T€ 37.332 (=10,5 %) auf T€ 392.049 gestiegen.

Die Sachanlagen haben sich um T€ 13.256 erhöht. Den Investitionen von T€ 19.122 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 5.860 sowie Abgänge von T€ 7 gegenüber. Die Investitionen betreffen insbesondere Kosten für die sich in der Durchführung befindlichen Neubaumaßnahmen sowie für den Ausbau von Dachgeschossen.

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€ 15.196).

Unter den unfertigen Leistungen werden mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 13.718 gegenüber.

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände entfallen mit T€ 6.377 (Vorjahr: T€ 6.333)

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	24.391	6,2	24.316	6,9	75
Ergebnisrücklagen	252.555	64,4	232.439	65,5	20.116
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	2.209	0,6	2.117	0,6	92
	279.155	71,2	258.872	73,0	20.283
Kurzfristig					
Guthaben ausgeschiedener Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	639	0,2	576	0,2	63
Dividende (geplant)	967	0,2	965	0,3	2
	1.606	0,4	1.541	0,5	65
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rückstellungen	15.335	3,9	14.421	4,1	914
Dauerfinanzierung	74.396	19,0	58.788	16,6	15.608
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0,0	568	0,1	-568
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0,0	499	0,1	-499
Rechnungsabgrenzungsposten	604	0,2	667	0,2	-63
	90.335	23,1	74.943	21,1	15.392
Kurzfristig					
Rückstellungen	2.887	0,7	2.651	0,7	236
Erhaltene Anzahlungen	13.718	3,5	11.506	3,2	2.212
Übrige Verbindlichkeiten	4.348	1,1	5.204	1,5	-856
	20.953	5,3	19.361	5,4	1.592
Gesamtkapital/Bilanzsumme	392.049	100,0	354.717	100,0	37.332

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€ 20.283 auf T€ 279.155 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 71,2 % (Vorjahr: 73,0 %).

Von den langfristigen Rückstellungen entfallen T€ 15.154 (Vorjahr: 14.244) auf Pensionsrückstellungen. Sie bestehen für Verpflichtungen gegenüber insgesamt 73 Personen.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich insgesamt durch Darlehensvalutierungen und planmäßige Tilgungen um T€ 15.608 erhöht. Sie belegen 19,0 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: 16,6 %).

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelte 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 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	281.385	269.143	12.242
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	279.155	258.872	20.283
Fremdkapital	90.335	74.943	15.392
	369.490	333.815	35.675
Überdeckung	88.105	64.672	23.433
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand)	90.677	68.052	22.625
Sonstige Vermögenswerte	19.987	17.522	2.465
	110.664	85.574	25.090
Finanzierungsmittel			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder/ gekündigte Geschäftsanteile	639	576	63
Dividende (geplant)	967	965	2
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	20.953	19.361	1.592
	22.559	20.902	1.657
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	88.105	64.672	23.433

Die langfristigen Vermögensgegenstände sind vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel finanziert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind unverändert geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte (71,8 %) sind durch Eigenkapital (71,2 %), langfristige Rückstellungen (3,9 %) und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel (19,0 %) gedeckt. Die Zahlungs-

bereitschaft war und ist jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der für das Jahr 2023 geplanten Instandhaltungstätigkeit (20,2 Mio. €) und der anfallenden Kosten für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit (26,3 Mio. €) ist branchenüblich durch Eigen- und Fremdmittel einschließlich öffentlicher Darlehen gesichert.

Ertragslage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderung)	54.627	97,7	50.866	97,2	3.761
Betreuungstätigkeit	370	0,6	496	0,9	-126
aus anderen Lieferungen und Leistungen	102	0,2	65	0,1	37
Andere aktivierte Eigenleistungen	286	0,5	360	0,7	-74
Gesamtleistung	55.385	99,0	51.787	98,9	3.598
Andere betriebliche Erträge	537	1,0	550	1,1	-13
Betriebsleistung	55.922	100,0	52.337	100,0	3.585
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24.653	44,1	21.119	40,4	3.534
Personalaufwand	4.618	8,3	5.285	10,1	-667
Abschreibungen (planmäßig)	5.862	10,5	5.499	10,5	363
Andere betriebliche Aufwendungen	1.330	2,3	1.063	2,0	267
Zinsaufwendungen	864	1,5	787	1,5	77
Gewinnunabhängige Steuern	1.096	2,0	1.065	2,0	31
Aufwendungen für die Betriebsleistung	38.423	68,7	34.818	66,5	3.605
Betriebsergebnis	17.499	31,3	17.519	33,5	-20
Finanzergebnis	879		-541		1.420
Neutrales Ergebnis	2.798		1.304		1.494
Jahresüberschuss	21.176		18.282		2.894

Zum **Betriebsergebnis** des Berichtsjahres in Höhe von T€ 17.499 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung im Vergleich zum Vorjahr folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	17.509	17.519	-10
Sonstiger betrieblicher Bereich	-10	0	-10
	17.499	17.519	-20

Der Jahresüberschuss 2022 wird vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet, bestimmt. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich um T€ 10 auf T€ 17.509 verringert. Wesentliche Veränderungen bei den Ergebniskomponenten ergeben sich insbesondere aus gestiegenen Instandhaltungskosten (+1,3 Mio. €) und gestiegenen Sollmieten (+ 1,6 Mio. €). Der Anstieg der Sollmieten beruht maßgeblich auf der Erstvermietung von Neubaumaßnahmen (+ 845 Mio. €), der allgemeinen Mietanpassung (+ 354 Mio. €) sowie Mieterhöhungen bei Wohnungswechsel (+ 242 Mio. €). Darüber hinaus haben sich die Bestandsveränderungen (+ 1,8 Mio. €) und die Aufwendungen für Betriebskosten (+ 2,2 Mio. €) im Zusammenhang mit der Steigerung der Energiekosten und der Anpassung der Vorauszahlungen für unsere Mieter erhöht.

Das Finanzergebnis ist insbesondere durch die ausgeschüttete Dividende der Tochtergesellschaft und die Erträge aus der Verzinsung von Festgeldern beeinflusst.

Die Tochtergesellschaft DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH hat in 2022 für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1 Mio. € (Vorjahr: 0 €) an die Genossenschaft ausgeschüttet; wie im Vorjahr hat die DWG Wohnen GmbH in 2022 für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividende an die Genossenschaft ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist insbesondere durch höhere Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens und durch höhere Auflösungen von Rückstellungen beeinflusst.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem gegenüber dem Planergebnis deutlich höherem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 21.176. Ursächlich hierfür sind höhere Erträge aus dem Verkauf von Mieteinzelhäusern.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021
Eigenkapitalquote	71,2 %	73,0 %
Eigenkapitalrentabilität	7,5 %	7,0 %
Jahresüberschuss	21.176 T€	18.282 T€
Verfügbarer Cashflow	24.895 T€	21.448 T€
Durchschnittliche Miete	7,17 €/m ²	6,98 €/m ²
Instandhaltungskosten	29,32 €/m ²	26,73 €/m ²
Fluktuationsquote	6,6 %	6,2 %
Leerstandsquote	0,2 %	0,6 %
davon maßnahmebedingt	0,2 %	0,2 %

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.

Um unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine bessere Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit und Familienleben zu ermöglichen, haben wir zusammen mit unserem Betriebsrat eine Betriebsvereinbarung über „Mobiles Arbeiten im Home-Office“ geschlossen. Diese ermöglicht es, eine bestimmte Arbeitsleistung flexibel von zu Hause aus zu erbringen. Das Angebot wird von unserer Belegschaft sehr gut angenommen. Wir sehen dies auch als Unternehmensbeitrag zur Mitarbeiterbindung und zur Stärkung unserer Attraktivität als zukünftiger Arbeitgeber. Eine hohe Mieterbeiterzufriedenheit drückt sich auch durch die geringe Mitarbeiterfluktuation und durch eine lange Betriebszugehörigkeit aus.

Zur Erstellung einer CO₂- Bilanz und der daraus zu entwickelnden Klimaschutzstrategie arbeiteten wir mit dem Beratungsunternehmen IWB aus Braunschweig zusammen. Mit einer Bestandsaufnahme unserer Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde bereits begonnen.

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. Ebenso ist geplant, zukünftig ein Fahrradleasing nach dem JobRad-Modell anzubieten.

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.

Zudem stellt die Genossenschaft jährlich einen Betrag zur Verfügung, mit dem im Rahmen ihres gesellschaftlichen Engagements soziale und kulturelle Einrichtungen gefördert werden.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

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

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

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/Prognosebericht

Risiken

Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, 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. Verstärkt wird dies noch durch eine seit 2021 außergewöhnlich stark ansteigende Inflationsrate, die neben den hohen Energiekosten die Mieter stark belastet und hierdurch den Spielraum für künftige Mieterhöhungen einschränken könnte.

Die Anfang 2023 von der Bundesregierung eingeführten Energiepreisminderungen tragen dazu bei, sowohl die Vorauszahlungen unserer Mieter an die Genossenschaft als auch unsere Vorauszahlungen an die Energieversorger zu begrenzen. Wir gehen daher auch zukünftig von keinen Liquiditätsengpässen aus.

Es besteht bedingt durch die mehrfache Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank ein Zinsänderungsrisiko. Es liegen allerdings derzeit keine Prolongationen

von bestehenden Darlehen an, ebenso sind derzeit keine Neuaufnahmen von Kapitalmarktdarlehen geplant. Für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden verstärkt Fördermittel der NRW.Bank und der KfW-Bank eingesetzt.

Die gestiegenen Baukosten, die Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und der Fachkräftemangel im Handwerk führen dazu, dass jedes geplante Neubauprojekt aktuell mehrfach auf seine Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit analysiert wird. Es ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft Projekte wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit verschoben oder ganz abgesagt werden.

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.

Insgesamt stellt die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundene Regulatorik die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. In der Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen IWB aus Braunschweig werden wir eine Klimaschutzstrategie entwickeln, um an der nachhaltigen Entwicklung der Bestände zu arbeiten.

Die Bundesregierung hat bereits seit 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Bereiche Wärme und Verkehr eingeführt. Bislang wurden die Kosten hierfür alleine vom Mieter getragen, ab dem Jahr 2023 erfolgt eine Aufteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter nach einem Mehrstufenmodell auf Basis des CO₂-Ausstosses eines Gebäudes, sowohl für Gas als auch für Fernwärme. Grundlage hierfür ist das neu geschaffene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Der Mehraufwand für die Genossenschaft lässt sich derzeit noch nicht genau spezifizieren, zumal es einen Erstattungsanspruch für diejenigen Mieter geben wird, bei denen eine Kostenaufteilung aufgrund von Selbstversorgung nicht möglich ist. Hierfür ist erstmalig im Jahresabschluss 2023 eine Rückstellung zu bilden, die Höhe hierfür wird nur geschätzt werden können. Ein unverhältnismäßig hoher Verwaltungsaufwand ist hier die Folge, der voraussichtlich in keinem Verhältnis zum gewünschten Einspareffekt steht. Die Geschäftsführung wird die weitere Entwicklung fortlaufend beobachten.

Die unsichere Förderpolitik für Mietwohnungsneubau und -sanierung auf Bundesebene sehen wir als weiteres Risiko für die zukünftige Entwicklung.

Chancen

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

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

Neben der Durchführung der bislang geplanten Neubaumaßnahmen wird vor allem in den nächsten Jahren die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes im Hinblick auf die zu erreichende Klimaneutralität den Schwerpunkt unserer unternehmerischen Tätigkeit bilden.

Im Rahmen der energetischen Quartiersentwicklungen entstehen durch Rückbau alter Bestände und Nachverdichtung neue moderne Wohnungen, ohne dass neue Grundstücke erworben werden müssen.

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 überwiegend 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 Wohnungsmoderni-

sierungen erneuert werden. Rund 3.000 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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die Wohnungswirtschaft merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4% zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9% steigen.

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

In der DWG Gruppe 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. Die Finanzierung der für das Jahr 2023 geplanten Instandhaltungstätigkeit (20,2 Mio. €) und der anfallenden Kosten für die Neubau- und Modernisie-

rungstätigkeit (26,3 Mio. €) ist branchenüblich durch Eigen- und Fremdmittel einschließlich öffentlicher Darlehen geplant.

Bei weiterhin bestehenden negativen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft und einem deutlichen Anstieg der Investitionen in die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes erwarten wir für das Jahr 2023 einen im Vergleich zum abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich reduzierten Jahresüberschuss in Höhe von rd. 10 Mio. €. Flächendeckende Mieterhöhungen sind aufgrund des 125-jährigen Jubiläums der Genossenschaft nicht einkalkuliert. Die zukünftige Ergebnisentwicklung wird auch Einfluss auf unsere zukünftigen langfristigen Investitionsentscheidungen nehmen. Zukünftige Einflüsse durch den weiteren Verlauf des Ukraine-Krieges, die Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sind nicht verlässlich abschätzbar und können zu Abweichungen von derzeit getätigten Prognosen führen.

Düsseldorf, den 31. März 2023
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG
Leonhard Karrenberg

Johannes-Weyer-Quartier in Düsseldorf-Bilk:

Wenn eine KIRCHENGEMEINDE und eine WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ...

... etwas zusammen planen, dann sollte sich auch das Ergebnis sehen lassen können. Und das kann es!
Zur Mitte des Geschäftsjahres 2022 konnten termingerecht sämtliche Wohnungen im Quartier an der Johannes-Weyer-Straße übergeben werden. Der erfolgreiche Abschluss eines recht ungewöhnlichen Projekts. Doch der Reihe nach. Wie alles begann.

Es ist kein Geheimnis, dass auch die evangelischen Kirchengemeinden sich zunehmend auf weniger Standorte konzentrieren und neue Wege finden müssen, um mit Gemeindemitgliedern im Kontakt zu bleiben – nicht zuletzt aus Kostengründen. Die evangelischen Kirchengemeinden in Düsseldorf hatten gemeinsam entschieden, künftig nur noch ein Kirchengebäude pro Kirchengemeinde zu unterhalten. Das hatte weitreichende Folgen – auch für die Bruderkirche, die sozusagen das zweite Standbein der evangelischen Kirchengemeinde in Bilk darstellte. Doch das Kirchengebäude aus den frühen 70er-Jahren war deutlich in die Jahre gekommen und der Unterhalt kostete die Gemeinde viel Geld. Sehr viel Geld.

Als die Verantwortlichen der Kirchengemeinde begannen, sich mit dem Grundstück und mit dessen künftiger Verwendung zu befassen, war ziemlich schnell klar, dass die vorhandene Kindertagesstätte hier auch weiterhin einen Platz finden sollte. Zudem wollte die Gemeinde vor Ort präsent bleiben. Es galt, ein ganz neues Quartier zu entwickeln und dafür den passenden Partner zu finden. Aufgrund der sozialen Ausrichtung unserer Genossenschaft fiel folgerichtig eine Entscheidung zur Zusammenarbeit mit der DWG, die den Grund und Boden im Erbbaurecht erwerben konnte.

Das nun fertiggestellte Quartier wurde von Beginn an gemeinschaftlich entwickelt. Neben insgesamt 60 Wohnungen für Mitglieder unserer Genossenschaft entstanden weitere 10 Wohnungen, die von der Stiftung Hephata aus Mönchengladbach betreut werden. Hier finden noch junge Menschen mit Handicap ein Zuhause. Eine dreigruppige Kindertagesstätte konnte ebenso untergebracht werden wie ein Gemeinwesenraum, der von Mitgliedern der Kirchengemeinde als Ort der Begegnung genutzt wird – gerade so wie früher die Bruderkirche. Auf ein kleines Detail wurde dabei von Beginn an Wert gelegt: Die besonderen Fenster der Bruderkirche dienen heute als Fenster des Gemeinwesensraums. Zumindest ein Teil konnte verbaut werden.

Feierlich eingeweiht wurde der Gemeinwesenraum am 26. August des vergangenen Jahres. Er trägt fortan den Namen „Joachim-Beckmann-Saal“.

Wer war Joachim Beckmann?

Wilhelm Joachim Beckmann war ein deutscher Theologe. Geboren am 18.07.1901 in Eckel war er von 1958 bis 1971 Präses der Evangelischen Kirche im Rheinland. 1933 wurde er Pfarrer in der Luthergemeinde in Düsseldorf-Bilk und übernahm in dieser Zeit eine leitende Position innerhalb der „Bekennenden Kirche“, die sich gegen die Gleichschaltung der Deutschen Evangelischen Kirche mit dem Nationalsozialismus stellte. 1939 wurde Beckmann ein Reichsredeverbot auferlegt. Nach seiner Emeritierung im Jahre 1971 lehrte Joachim Beckmann noch rund 10 Jahre an der kirchlichen Hochschule in Wuppertal. Er starb am 18.01.1987 in Haan.

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Joachim_Beckmann



Redner: Pfarrer Ralf Breitkreutz

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Mitglieder,

der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2022 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 die explodierenden Energie- und Baukosten, die rasante Zinsentwicklung und den weiter zunehmenden Fachkräftemangel in unserer Branche. 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 2022 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 intensiv mit der Reform der Grundsteuer und deren zukünftigen Auswirkungen auf unsere Mieter beschäftigt. Beanstandungen gab es nicht. Der Aufsichtsrat hat daher in seiner Sitzung am 02.05.2023 einstimmig beschlossen, den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2022 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Der Beschluss, bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses einen Betrag von 18,0 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 2022 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 vorgeschlagen, die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrats, Frau Eva Bernert, Herrn Philipp Arnold und Herrn Prof. Jörg Stollmann, wiederzuwählen.

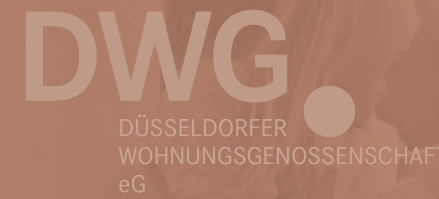
Peter Preuß
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Düsseldorf, den 31. Mai 2023

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

Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	2.118.000,00 €
Zuweisung zu anderen Ergebnissrücklagen	90.662,26 €
Dividendenausschüttung	967.355,43 €
Bilanzgewinn	3.176.017,69 €

AUF EINEN BLICK:



Zahlen, Daten, Fakten

	2020	2021	2022
Mitglieder	11.235	11.263	11.323
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	24.267 T€	24.316 T€	24.391 T€
Investitionen im Geschäftsjahr			
in eigene Neubauten	19.353 T€	26.767 T€	18.286 T€
in Eigentumsmaßnahmen	2.120 T€	2.518 T€	0 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	13.150 T€	13.780 T€	15.386 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.990 T€	50.635 T€	52.835 T€
Bilanzgewinn	3.003 T€	3.082 T€	3.176 T€
Bilanzsumme	335.147 T€	354.717 T€	392.049 T€
Bewirtschaftete Einheiten	10.394	10.430	10.597
davon eigene			
Wohnungen	6.932	6.957	7.057
gewerbliche Objekte	12	12	13
Garagen	2.351	2.370	2.436
Insgesamt	9.295	9.339	9.506
davon DWG Wohnen GmbH			
Wohnungen	841	833	833
gewerbliche Objekte	6	6	6
Garagen	252	252	252
Insgesamt	1.099	1.091	1.091

	2020	2021	2022
Anzahl Wohnungen	6.932	6.957	7.057
Gesamtwohnfläche in m ²	469.729	472.093	479.877
Zahl der Mitglieder	11.235	11.263	11.323
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro m ²	6,87	6,98	7,17
Instandhaltungskosten pro m ²	25,28	26,80	29,32
Modernisierungskosten pro m ²	8,54	8,44	8,44
Investitionen Neubau T€	9.353	26.767	18.286
Leerstand in %	0,30	0,70	0,20
Fluktuation in %	6,20	6,20	6,60
Umsatzerlöse in T€	50.503	51.197	53.307
Gewinn in T€	19.303	18.282	21.176
Gesamtkapitalrentabilität in %	6,10	5,50	5,72
Eigenkapitalquote in %	72,10	73,00	71,20
Eigenkapitalrentabilität in %	7,90	7,00	7,50

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 01.01.2022 bis 31.12.2022

Bilanzsumme	62.920 T€
Umsatzerlöse	5.924 T€
Jahresüberschuss	1.199 T€
Erlösschmälerungsquote (vermietungsbedingt)	0,58 %
Leerstandsquote	8,8 %

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 01.01.2022 bis 31.12.2022

Bilanzsumme	6.268 T€
Eigenkapitalquote	76,0 %
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0 T€
Jahresüberschuss	30 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.

	2020	2021	2022	
Anzahl Wohnungen	7.773	7.790	7.890	*) **)
Anzahl Garagen	2.603	2.622	2.688	*) **)
Anzahl Gewerbeeinheiten	17	18	19	*) **)
Wohnfläche Wohnungen in m ²	521.143	523.196	530.913	*) **)
Sollmieten Wohnungen in T€	44.445	45.554	45.972	*) **)
Sollmieten je m ² Wohnfläche mtl.	6,96	7,04	7,22	*) **)
Erlösschmälerungen Wohnungen in T€	264	318	356	*) **)
Mietforderungen vor Wertberichtigung in T€	168	150	204	*) **)
Leerstand Wohnungen gesamt	77	110	90	*) **)
Leerstand Wohnungen vermietungsbedingt	3	8	2	*) **)
Kündigungen Wohnungen gesamt	494	512	511	*) **)
Fluktuation Wohnungen in %	6,4	6,6	6,5	*) **)

*) Düsseldorf Wohnungsvergenossenschaft eG

***) DWG Wohnen GmbH

***) DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH

	2020	2021	2022	
Investitionen gesamt in T€	38.128	45.953	40.985	*) **) ***)
Investitionen Instandhaltung/Mod. in T€	14.565	15.047	16.439	*) **)
Investitionen Neubau in T€	23.563	30.906	24.546	*) **) ***)
Grundstücks-/Gebäudebuchwerte je m ² Wohnfläche	402	405	466	*) **)
Liquidität und Wertpapiere in T€	95.135	98.553	119.963	*) **) ***)
Darlehensverbindlichkeiten gesamt in T€	84.485	82.159	101.778	*) **)
Darlehensverbindlichkeiten je m ² Wohnfläche	162	157	192	*) **)
Zinsaufwendungen Darlehen gesamt in T€	2.013	1.961	2.058	*) **)
Zinsaufwendungen Darlehen je m ² Wohnfläche	3,86	3,75	3,88	*) **)
Planmäßige Tilgungen in T€	2.531	2.325	2.415	*) **)
Jahresüberschuss in T€	20.059	20.809	22.405	*) **) ***)

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	€	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	1.601,81
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.226.844,60		169.395.141,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	508.089,37		535.814,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.733.080,23		11.410.026,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.084,58		123.703,77
Anlagen im Bau	13.791.726,84		40.011.339,96
Bauvorbereitungskosten	5.128.722,61	237.480.548,23	2.748.800,19
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.704.937,12		28.704.937,12
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.195.589,27		16.206.080,15
Sonstige Ausleihungen	0,00		2.200,00
Andere Finanzanlagen	2.800,00	43.903.326,39	2.800,00
Anlagevermögen insgesamt	281.383.874,62		269.142.445,56
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		12.606.674,00	10.814.424,76
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	166.884,89		103.832,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.376.865,12		6.332.644,93
Sonstige Vermögensgegenstände	837.548,11	7.381.298,12	271.201,08
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		90.677.074,50	68.052.410,11
Bilanzsumme		392.048.921,24	354.716.958,44

Passivseite

	€	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	635.000,00		564.447,68
der verbleibenden Mitglieder	24.390.910,35		24.316.136,28
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.500,00	25.029.410,35	11.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.589,65 €			(6.363,72)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	15.619.817,57		15.619.817,57
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: 0,00 €			(897.233,00)
Bauerneuerungsrücklage	42.106.157,49		42.106.157,49
Andere Ergebnisrücklagen	194.829.576,54	252.555.551,60	174.712.840,19
davon eingestellt aus:			
Bilanzgewinn Vorjahre: 2.116.736,35 €			(3.110.149,82)
Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 18.000.000,00 €			(15.200.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	21.176.017,69		18.282.141,58
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	18.000.000,00	3.176.017,69	15.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		280.760.979,64	260.413.040,79
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	15.153.786,00		14.243.553,00
Sonstige Rückstellungen	3.068.257,21	18.222.043,21	2.828.355,22
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.936.084,26		40.015.129,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.551.844,38		18.845.989,09
Erhaltene Anzahlungen	13.718.497,95		11.505.899,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	382.008,29		353.647,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.564.697,06		5.062.577,78
Sonstige Verbindlichkeiten	308.380,53	92.461.512,47	781.495,58
davon aus Steuern: 2.062,18 €			(1.256,07)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		604.385,92	667.270,59
Bilanzsumme		392.048.921,24	354.716.958,44

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.834.621,52		50.635.269,67
b) aus Betreuungstätigkeit	369.903,80		496.467,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.133,92	53.306.659,24	64.958,59
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.792.249,24	230.950,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		286.032,17	359.818,71
Sonstige betriebliche Erträge		3.364.037,88	1.853.612,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		24.652.732,43	21.118.809,25
Rohergebnis		34.096.246,10	32.522.268,50
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.046.532,23		3.000.468,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.571.245,14	4.617.777,37	2.284.954,68
davon für Altersversorgung: 1.123.489,88 €			(1.844.980,03)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.861.698,63	5.498.582,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.359.967,63	1.062.591,68
Erträge aus Beteiligungen	1.000.000,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	221.465,46		190.685,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	407.253,67	1.628.719,13	17.202,49
davon aus verbundenen Unternehmen: 53.013,69 €			(13.943,97)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.613.789,66	1.536.295,81
davon aus Aufzinsung: 267.761,00 €			(290.042,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,25	0,00
Ergebnis nach Steuern		22.271.732,19	19.347.263,28
Sonstige Steuern		1.095.714,50	1.065.121,70
Jahresüberschuss		21.176.017,69	18.282.141,58
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		18.000.000,00	15.200.000,00
Bilanzgewinn		3.176.017,69	3.082.141,58

ANHANG

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

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 2022 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 Gebäude 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 % aufgelöst 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 Fondsanteile an einem Immobilienfonds und um festverzinsliche Wertpapiere, sie sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unter andere Finanzanlagen ausgewiesenen 40 Geschäftsanteile an der Münchener Hypothekbank eG, München, sind zu Nominalwerten bewertet. Die Haftsumme beträgt € 10.226,00 (Vorjahr: € 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€ 865) und die Rückstellungen für Pensionen (Handelsbilanz: +T€ 1.802). 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 31.12.2022 1,78 %. 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 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammenhang mit		Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022 €	Buchwerte am 31.12.2022 €	Buchwerte am 31.12.2021 €
								Abgängen des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen/ Zuschreibungen (+/-) €			
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	240.915,75	0,00	0,00	0,00	240.915,75	239.313,94	1.601,81	0,00	0,00	240.915,75	0,00	1.601,81
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	358.511.799,81	826.229,79	90.789,77	41.802.233,35	401.049.473,18	189.116.657,90	5.790.139,07	84.168,39	0,00	194.822.628,58	206.226.844,60	169.395.141,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.557.446,83	0,00	0,00	0,00	1.557.446,83	1.021.632,54	27.724,92	0,00	0,00	1.049.357,46	508.089,37	535.814,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.410.026,36	323.053,87	0,00	0,00	11.733.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	11.733.080,23	11.733.080,23	11.410.026,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	666.966,06	10.613,64	44.156,51	0,00	633.423,19	543.262,29	42.232,83	44.156,51	0,00	541.338,61	92.084,58	123.703,77
Anlagen im Bau	40.011.339,96	15.582.620,23	0,00	-41.802.233,35	13.791.726,84	0,00	0,00	0,00	0,00	13.791.726,84	13.791.726,84	40.011.339,96
Bauvorbereitungskosten	2.748.800,19	2.379.922,42	0,00	0,00	5.128.722,61	0,00	0,00	0,00	0,00	5.128.722,61	5.128.722,61	2.748.800,19
	414.906.379,21	19.122.439,95	134.946,28	0,00	433.893.872,88	190.681.552,73	5.860.096,82	128.324,90	0,00	196.413.324,65	237.480.548,23	224.224.826,48
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.704.937,12	0,00	0,00	0,00	28.704.937,12	0,00	0,00	0,00	0,00	28.704.937,12	28.704.937,12	28.704.937,12
Wertpapiere des Anlagevermögens	16.206.080,15	1.015.741,95	2.026.232,83	0,00	15.195.589,27	0,00	0,00	0,00	0,00	15.195.589,27	15.195.589,27	16.206.080,15
Sonstige Ausleihungen	2.200,00	0,00	2.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.200,00
Andere Finanzanlagen	2.800,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00
	44.916.017,27	1.015.741,95	2.028.432,83	0,00	43.903.326,39	0,00	0,00	0,00	0,00	43.903.326,39	43.903.326,39	44.916.017,27
Anlagevermögen insgesamt	460.063.312,23	20.138.181,90	2.163.379,11	0,00	478.038.115,02	190.920.866,67	5.861.698,63	128.324,90	0,00	196.654.240,40	281.383.874,62	269.142.445,56

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	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		(Vorjahr) €
	Insgesamt €	€	
Forderungen aus Vermietung	166.884,89	560,09	(632,09)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.376.865,12	0,00	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	837.548,11	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	7.381.298,12	560,09	(632,09)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit T€ 6.250 ein Darlehen an die DWG Wohnen GmbH. Darüber hinaus sind T€ 102 aus Projektsteuerung, T€ 19 aus Umsatzsteuer und T€ 6 aus Geschäftsbesorgungen enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus aufgelaufenen Festgeldzinsen (T€ 353), aus Körperschaftssteuer (T€ 264) und Forderungen aus Versicherungsschäden (T€ 139) enthalten.

Entwicklung der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon					Art der Sicherung **)
		Restlaufzeit					
		bis zu 1 Jahr *)	über 1 Jahr *)	1 bis 5 Jahre *)	über 5 Jahre *)	gesichert	
€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.936.084,26 (40.015.129,90)	1.710.677,80 (1.359.452,78)	54.225.406,46 (38.655.677,12)	7.064.593,47 (5.616.531,95)	47.160.812,99 (33.039.145,17)	55.936.084,26	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.551.844,38 (18.845.989,09)	376.340,75 (366.903,00)	18.175.503,63 (18.479.086,09)	1.315.056,43 (1.274.104,43)	16.860.447,20 (17.204.981,66)	18.551.844,38	GPR
Erhaltene Anzahlungen	13.718.497,95 (11.505.899,29)	13.718.497,95 (11.505.899,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	381.958,20 (353.647,20)	381.958,20 (353.647,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.564.697,06 (5.062.577,78)	3.564.697,06 (4.494.087,41)	0,00 (568.490,37)	0,00 (568.490,37)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	308.380,53 (781.495,58)	308.380,53 (781.495,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Gesamtbetrag	92.461.462,38	20.060.552,29	72.400.910,09	8.379.649,90	64.021.260,19	74.487.928,64	

*) Vorjahreszahlen in Klammern **) GPR = Grundpfandrecht

Passiva

Ergebnisrücklagen

Die Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2021 erfolgte durch Beschluss der Vertreterversammlung. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden T€ 18.000 (Vorjahr: T€ 15.200) als unverbindliche 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 1,78 % und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 1,44 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.060.435,00 € (Vorjahr: 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€ 2.693**
- Verwaltungskosten **T€ 375**

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:

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung im Sinne von § 285 Nr. 31 bzw. Nr. 32 HGB enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	T€ 2.484
Auflösung von Rückstellungen	T€ 291

D. Sonstige Angaben

1. Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem 31.12.2022 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 10,8 Mio. € aus einem Generalunternehmervertrag, das durch Eigenkapital gedeckt ist.

3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der DWG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH, Düsseldorf. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 T€ 1.534. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 573 ausgewiesen. Der geprüfte Jahresabschluss des Jahres 2022 weist einen Jahresüberschuss von T€ 30 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2022 T€ 4.764.

Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft Kapitalanteile in Höhe von 75,1 % an der DWG Wohnen GmbH, Düsseldorf. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 T€ 500. Außerdem wird eine Kapitalrücklage von T€ 15.765 ausgewiesen. Der Jahresabschluss des Jahres 2022 weist einen Jahresüberschuss von T€ 1.199 aus. Das Eigenkapital beträgt am 31.12.2022 T€ 24.258.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23	7
Technische Mitarbeiter	11	1
Gesamt	34	8

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2022	11.263	97.290
Zugang 2022	444	3.576
Abgang 2022	384	3.292
Bestand am 31.12.2022	11.323	97.574

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 74.774,07.

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
Eva Bernert	Stellv. Vorsitzende
Hermann-Josef Burghaus	
Dr. Peter Schaffner	
Prof. Jörg Stollmann	
Norbert Tabke	
Sandra Winter	
Jutta Zülw	

10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 21.176.017,69 € einen Betrag von 18.000.000,00 € im Rahmen einer unverbindlichen 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 3.176.017,69 € wie folgt zu verwenden:

Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage:	€ 2.118.000,00
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen:	€ 90.662,26
Dividendenausschüttung:	€ 967.355,43

Düsseldorf, den 31. März 2023

Der Vorstand

Leonhard

Karrenberg

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 21. Juni 2022 genehmigte den Jahresabschluss 2021, die unverbindlichen Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.

Die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Peter Preuß, Herr Norbert Tabke und Frau Jutta Zülow 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.

HINWEIS ZUM BESTÄTIGUNGS- VERMERK

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

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

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

Impressum

Herausgeber
Konzeption & Gestaltung
Fotos / Illustration

Juni 2023

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

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

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG: Titel- und Rückseite, Seite 6, 19, 20, 21, 22, 23, 32, 34

© iStock.com: Seite 5: Oliver Hoffmann; Seite 8: alias; Seite 37, 39: Liderina; Seite 40-41: Brainsil.

Studio Stefan Wernz, Maastrichter Str. 49, 50672 Köln, mail@stefanwernz.de, www.stefanwernz.de, Seite 21, 33

RÖBER INGENIEURE, Westring 303, 44629 Herne, Seite 22 (Drohnaufnahme)

DWG

DÜSSELDORFER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eG



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