

Geschäftsbericht 2022



Zuhause sein

ist mehr als wohnen

6.028

Wohnungen

4

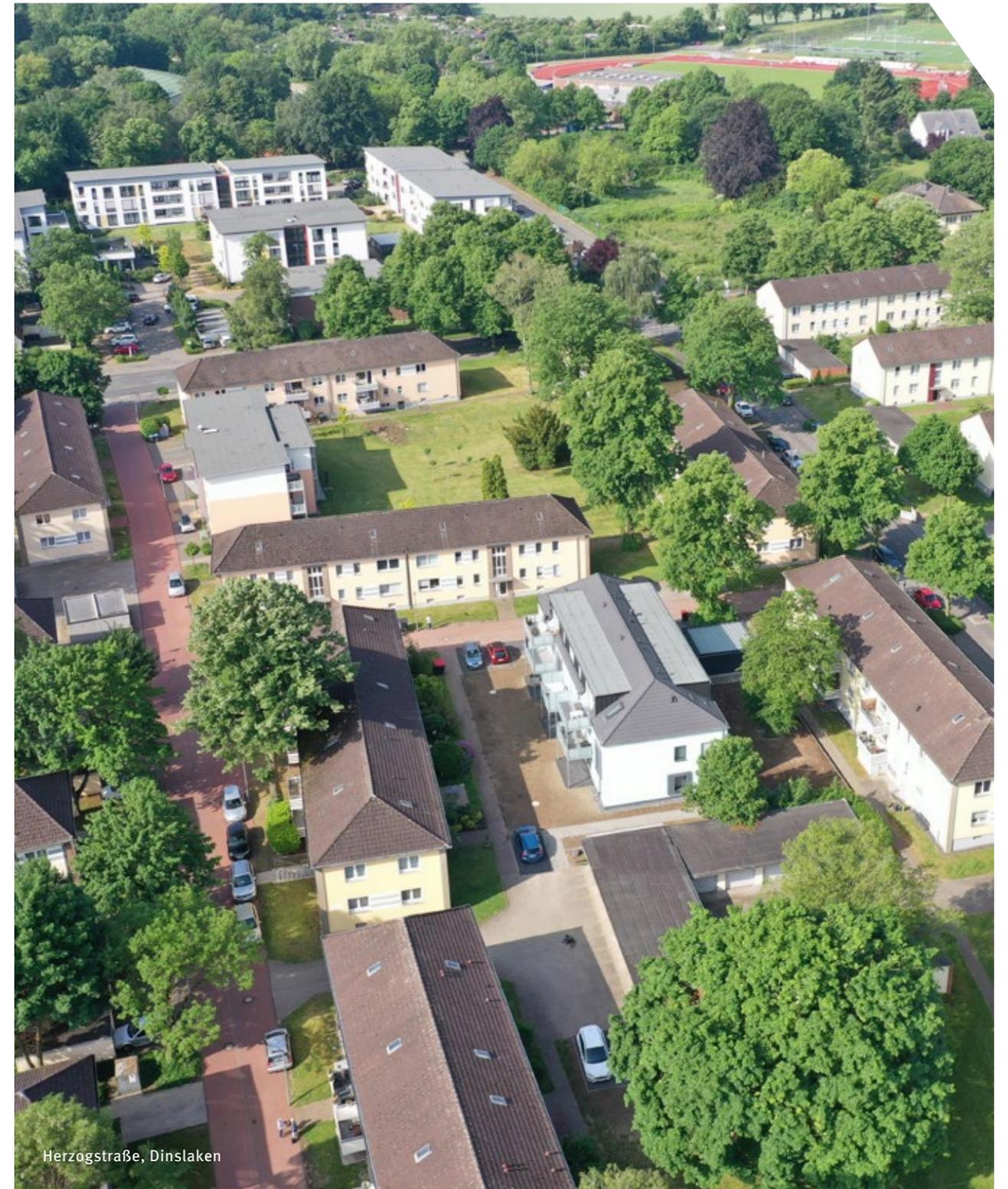
Seniorenheime

435.212
qm

Wohn- und Nutzfläche

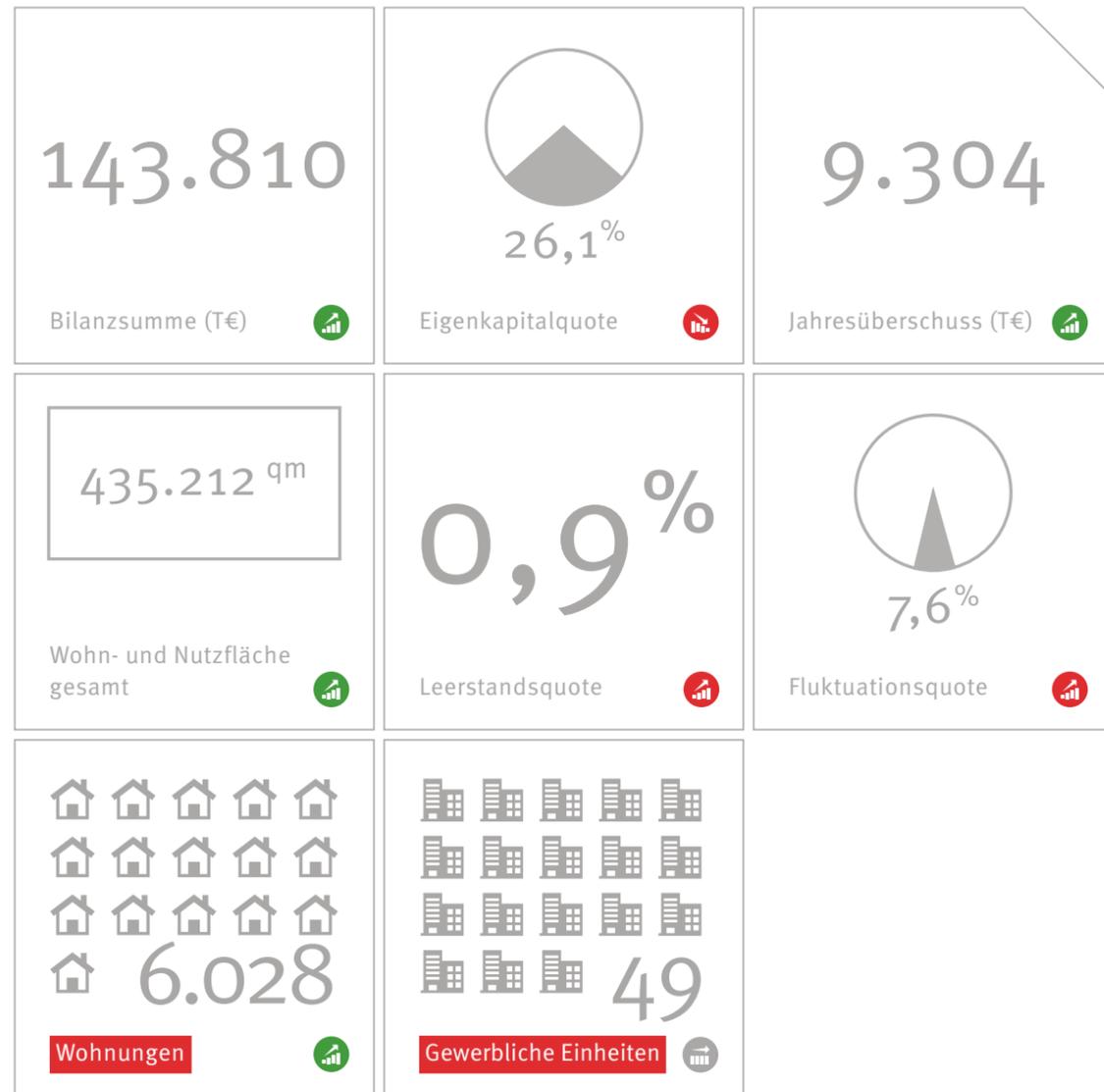
41,4
Mio. €

Umsatzerlöse

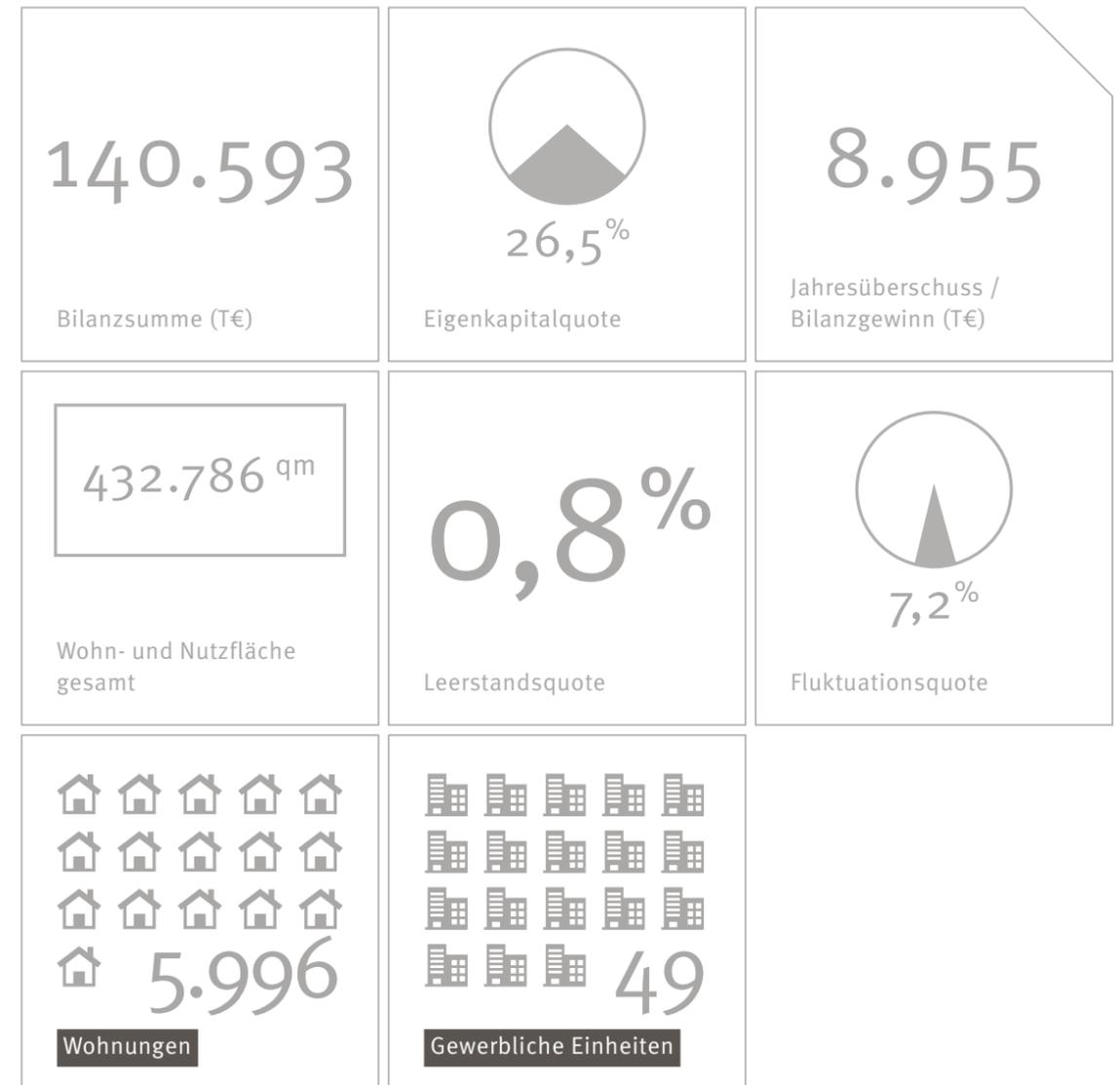


Herzogstraße, Dinslaken

2022



2021



Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau
Dinslaken GmbH hat sich im Berichtszeitraum
2022 fortgesetzt.

Auf einen Blick

	2022	2021
Bilanzsumme	143.810 T€	140.593 T€
Sachanlagevermögen	122.876 T€	121.006 T€
Langfristige Eigenkapitalquote	26,1 %	26,5 %
Eigenkapitalrentabilität	22,3 %	21,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	7,8 %	7,8 %
Jahresüberschuss	9.304 T€	8.955 T€
EBITDA	15.870 T€	15.631 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.735 T€	14.345 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.401 T€	40.463 T€
Wohnungen	6.028	5.996
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	49	49
Garagen-/Tiefgaragenplätze/Carports	1.993	1.981
Wohn-/ Nutzfläche gesamt	435.212 qm	432.786 qm
Leerstandsquote	0,9 %	0,8 %
Fluktuationsquote	7,6 %	7,2 %
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche mit Garagen)	5,46 €/qm	5,35 €/qm
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	5,91 €/qm	5,79 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche mit Garagen)	21,01 €/qm	20,20 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	22,72 €/qm	21,85 €/qm

Inhalt

6 Organe der Gesellschaft

10 Bericht des Aufsichtsrates

16 Bericht der Geschäftsführung

Bestandsbewirtschaftung 18 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 28 \
Projektplanung 36 \ Personalwesen/Organisation 41

44 Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 46 \
Darstellung der Lage 50 \ Finanzielle Leistungsindikatoren 53 \
Risiko- und Chancenbericht 54 \ Prognosebericht 60

62 Jahresabschluss 2022

Bilanz 64 \ Gewinn- und Verlustrechnung 66 \ Anhang 67

Kapitel 1

Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dirk Haarmann, Voerde
Bürgermeister der Stadt Voerde
(Vorsitzender)

Uwe Eichner, Oberhausen
Vorsitzender der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH
(stellv. Vorsitzender)

Michaela Eislöffel, Dinslaken
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken
(Schriftführerin)

Karl Borkes, Rees
Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann, Hünxe
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Thomas Cirener, Dinslaken
Mitglied des Kreistages
des Kreises Wesel

Karl-Heinz Geimer, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Michael Groll, Witten
Bereichsleiter
der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier, Wesel
Sparkassendirektor der
Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner, Sprockhövel
Bereichsleiter
der Vivawest Wohnen GmbH

Rico Koske, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Bert Mölleken, Voerde
Mitglied des Kreistages
des Kreises Wesel

Mark Sarres, Voerde
Ratsherr der Stadt Voerde

Fabian Schneider, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Georg Schneider, Voerde
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat, Dortmund
Mitglied der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH

Geschäftsführer

Wilhelm Krechter, Voerde

Kapitel 2
Bericht des
Aufsichts-
rates

Bericht des Aufsichtsrates



Wilhelm Krechter (Geschäftsführer bis 31.07.2023), Michaela Eislöffel (Vorsitzende des Aufsichtsrates), Petra Eggert-Höfel (Geschäftsführerin ab 01.08.2023), Dirk Haarmann (Schriftführer des Aufsichtsrates), Uwe Eichner (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Während des Berichtszeitraumes hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung durch schriftlich und mündlich abgegebene Berichte über den Geschäftsverlauf, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik und Unternehmensplanung sowie wichtige Geschäftsvorfälle zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

Verteilt auf das Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Gesellschafterversammlung statt.

In einer Sondersitzung des Aufsichtsrates am 30. August 2022 wurde das Verfahren zur Findung einer neuen Geschäftsführung eingeleitet. ►►

Der Aufsichtsrat hat zur Vorbereitung seiner Entscheidungen verschiedene Fachausschüsse gebildet. Der Prüfungsausschuss hielt zwei Sitzungen ab, eine davon im ersten Halbjahr zur Schlussbesprechung mit dem Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021. Im Herbst fand eine weitere Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2022 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2023 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2024 bis 2027 statt. Der Liegenschaftsausschuss hielt eine Sitzung ab und beriet über Grundstücksgeschäfte. Ferner tagte der Bau- und Finanzierungsausschuss zwei Mal im Geschäftsjahr zur Beratung über geplante Bauvorhaben und den dazugehörigen dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Außerdem besteht eine Personalkommission, die sich nach Satzung aus dem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und der Schriftführerin zu-

sammensetzt. Im Geschäftsjahr kam dieses Gremium zwei Mal zusammen, um sich vornehmlich mit Personalangelegenheiten der Geschäftsführung sowie der Prokuristen zu befassen.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 23. Juni 2022 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 wurde in dieser Sitzung der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, gewählt. Seine Prüfung ergab, dass die Buchführung und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021 den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der mit der Prüfung beauftragte Jahresabschlussprüfer hat daher den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes verbindlich an. Der Geschäftsführung und dem

Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2022 am 21. November beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2024 bis 2027 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein des Jahresabschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15. Juni 2023 den Jahresabschluss 2022, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und gebilligt.

In seiner Sitzung am 20. April 2023 hat der Aufsichtsrat der Wohnbau Dinslaken GmbH Frau Petra Eggert-Höfel zur Geschäftsführerin der Wohnbau Dinslaken GmbH bestellt. Frau Eggert-Höfel wird am 1. August 2023 die Alleingeschäftsführung von

Herrn Wilhelm Krechter übernehmen, der altersbedingt ausscheidet. Der Entscheidung vorausgegangen ist ein mehrstufiges Auswahlverfahren, das mit der Wahl von Frau Eggert-Höfel erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Die 54-jährige dipl. Immobilienwirtin kommt aus Bielefeld und war mehrere Jahre Vorstandsvorsitzende einer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau Dinslaken GmbH für ihren Einsatz und die im Berichtsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Dinslaken, den 15. Juni 2023

Michaela Eislöffel
Vorsitzende

Kapitel 3

Bericht der Geschäfts- führung

Bestandsbewirtschaftung 18 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 28 \
Projektplanung 36 \ Personalwesen / Organisation 41

Bericht der Geschäftsführung



Wilhelm Krechter
Geschäftsführer

Bestandsbewirtschaftung

Die langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes bildet weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten der Wohnbau Dinslaken GmbH.

Zusätzlich zum bedarfsgerechten Neubau haben wir 9,1 Mio. € in die Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierung unserer Bestände investiert. 99 % des Betriebsergebnisses von 10,1 Mio. € entfielen auf die Hausbewirtschaftung, die damit wie in den Vorjahren das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Mit errechneter Durchschnittsmiete von monatlich 5,46 €/qm bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche sämtlicher Wohnungen, Seniorenheime, gewerblicher Objekte und Garagen bietet unsere Gesellschaft ihren Kunden ein vergleichsweise attraktives Preis-/Leistungsverhältnis in Häusern mit einem hohen Moder-

nisierungsgrad. Diese Kennzahl lag im Jahr 2021 bei 5,35 €/qm Wohn-/Nutzfläche.

Seit dem Berichtsjahr 2021 haben wir zudem die spezifische Kennzahl der Durchschnittsmiete ohne die Flächen für Garagen analog dem Betriebsvergleich vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) aufgenommen. Hieraus ergibt sich entsprechend der bisherigen Kennzahl ein Anstieg von 5,79 €/qm für 2021 auf 5,91 €/qm für 2022. Von den insgesamt 6.028 bewirtschafteten Wohnungen sind 1.266 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.



Die Leerstandsquote liegt bei 0,9 %. Von 6.028 Bestandswohnungen standen zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt 54 Wohnungen leer. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 26 Wohnungen, reduziert sich die nachfragebedingte Leerstandsquote auf 0,4 %.

Insofern ist für uns als Kennzahl auch die Entwicklung der Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmieten von entscheidender Bedeutung. Diese liegt stabil bei lediglich 0,6 %.

Naturgemäß steht die Erlösschmälerungsquote auch stark mit der Entwicklung der Zahl der Mieterwechsel im Zusammenhang. Die Fluktuationsquote (Anzahl der Mieterwechsel in Bezug auf die Anzahl der Bestandswohnungen) ist im Geschäftsjahr auf 7,6 % leicht gestiegen.

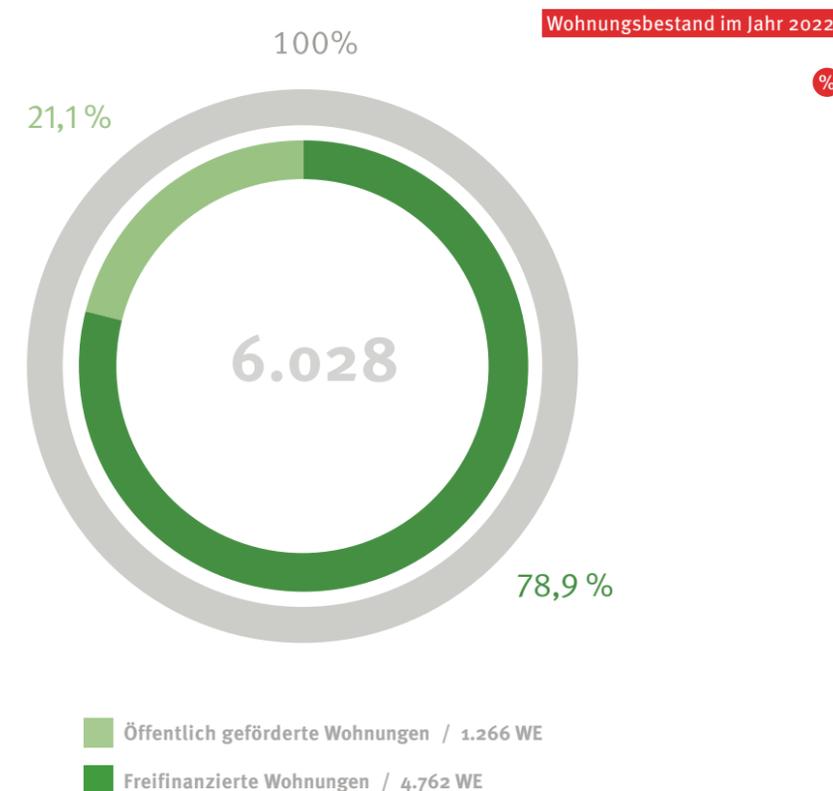
Im Berichtsjahr konnten 29 Mieterinnen und Mietern, mit denen seit 35 Jahren ein Mietverhältnis und 28 Mieterinnen und Mietern, mit denen bereits seit 50 Jahren ein Mietver-

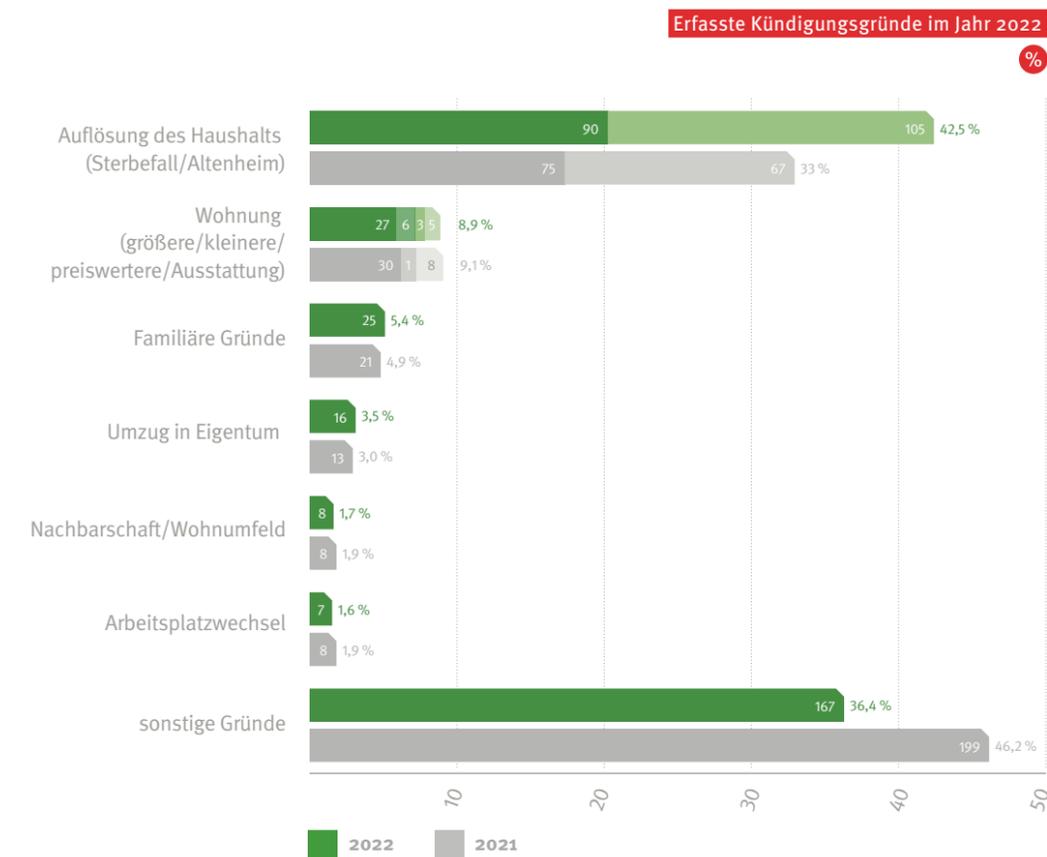
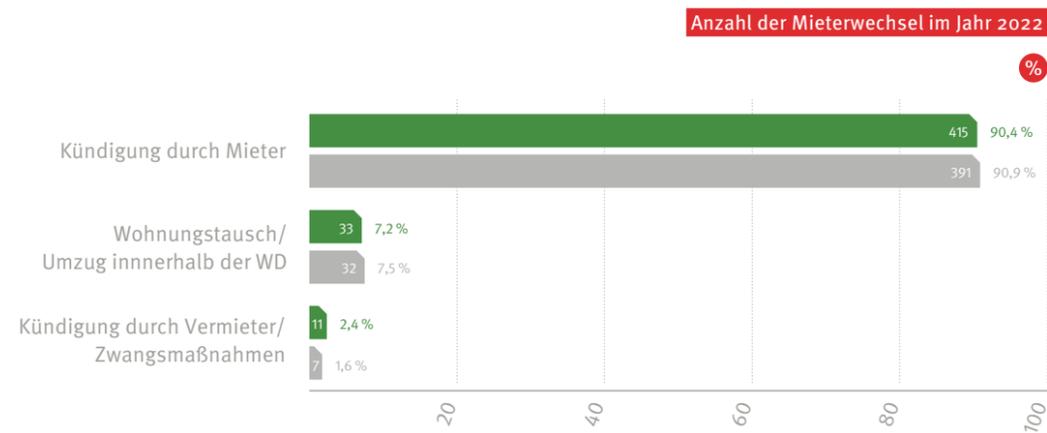
hältnis besteht, die Glückwünsche des Unternehmens sowie ein Präsent persönlich überbracht werden. Unsere Gesellschaft konnte 16 Mieterinnen und Mietern zum 60-jährigen und 9 Mieterinnen und Mietern zum 65-jährigen Mieterjubiläum gratulieren. Die Auswertung der Mietverhältnisse hat ergeben, dass 623 Mieterinnen und Mieter länger als 35 Jahre und davon 291 Mieterinnen und Mieter bereits länger als 50 Jahre bei unserer Gesellschaft wohnen.

Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten sind im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 in Summe leicht gesunken und liegen jetzt bei 2,76 €/qm im Monat (Vorjahr: 2,83 €/qm im Monat).

Trotz deutlicher Anpassungen der Arbeitspreise der Fernwärme zum 1. April 2022 und 1. Oktober 2022 konnten wir insgesamt eine Verringerung des Kennwertes der Kosten für Heizung und Warmwasser von 0,06 €/qm verzeichnen.

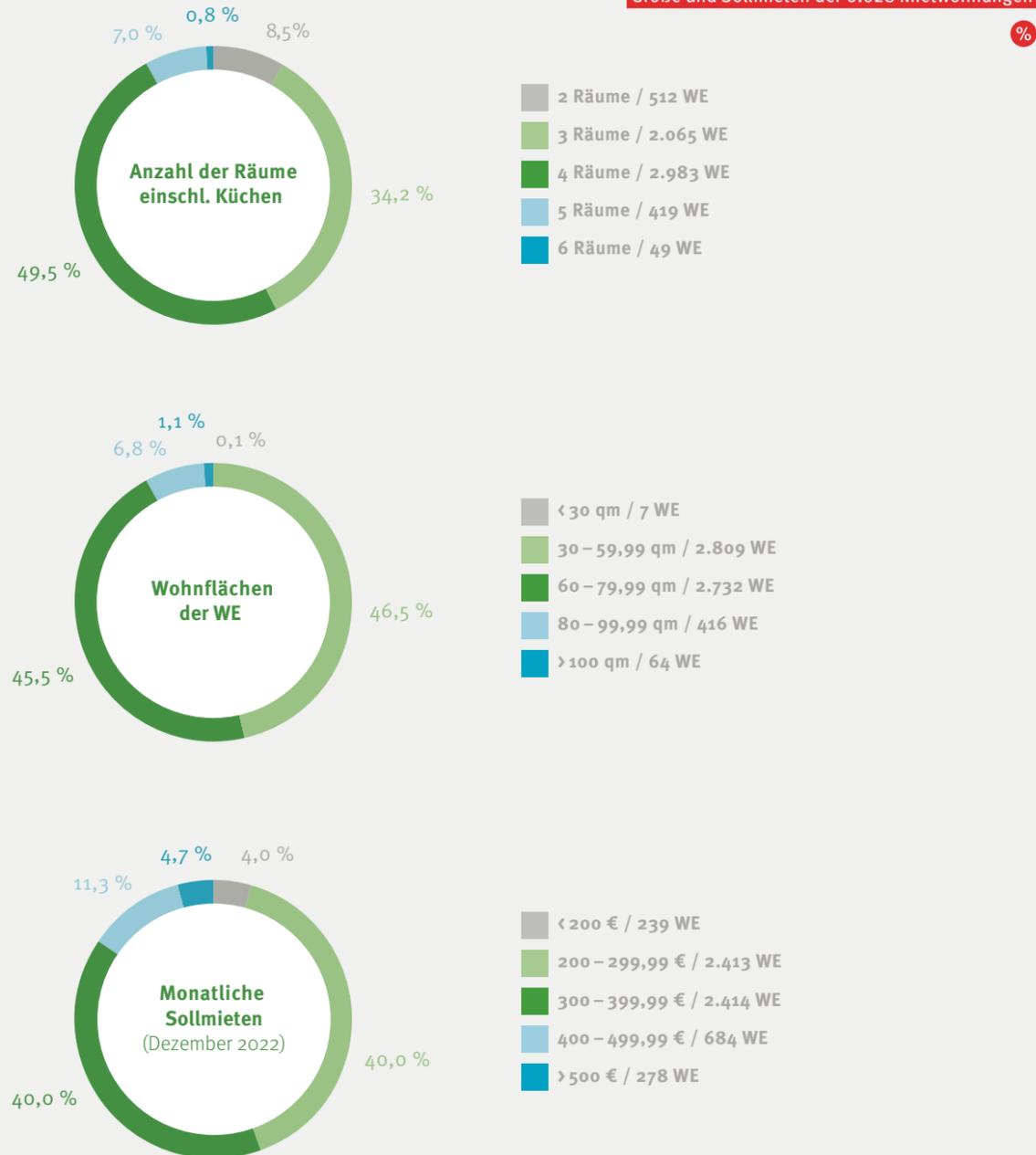




Mit einer **Durchschnittsmiete** von **monatlich 5,46 €/qm** Wohn- bzw. Nutzfläche in Häusern mit einem hohen Modernisierungsgrad bietet unsere Gesellschaft ihren Kunden ein vergleichsweise attraktives Preis-/Leistungsverhältnis.

Verbunden mit dem guten Zustand unserer Wohnungsbestände erwarten wir deshalb auch für die Zukunft eine anhaltende Nachfrage. Von den insgesamt 6.028 bewirtschafteten Wohnungen sind **1.266 Wohnungen öffentlich gefördert** und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

Größe und Sollmieten der 6.028 Mietwohnungen



Ursächlich hierfür sind individuelle Einsparungen der Nutzer, ein überdurchschnittlich mildes Jahr und besonders die Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung in Form der Dezember-Soforthilfe und der befristeten Absenkung der Mehrwertsteuer.

Im aktuellen Jahr erwarten wir allerdings einen deutlichen Anstieg der Kosten für Heizung und Warmwasser und der Allgemeinen Betriebskosten.

Die staatlich gedeckelten Preise des Basisbedarfs von Fernwärme, Gas und Strom werden die zu erwartenden Jahreskosten aufgrund der enormen Preisanpassungen nicht abfangen und zu überdurchschnittlichen Mieterbelastungen führen. Durch die hohe Inflation wird es zu spürbaren Kostensteigerungen bei den Allgemeinen Betriebskosten kommen.

Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Jahr 2022 wurden an 13 Objekten umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen zum KfW-Effizienzhaus 85 abgeschlossen. Derartige Modernisierungsmaßnahmen wurden an 10 weiteren Objekten begonnen, jedoch zum Jahreswechsel noch nicht fertig gestellt.

Im Bereich der Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr bei 9 Objekten Fassaden- und/oder Balkonsanierungen in Form von gestalterischen Arbeiten umgesetzt. Des Weiteren wurden bei insgesamt 3 Objekten die Dachflächen, jeweils als Steil- oder Flachdach, erneuert.

7 Bestandsobjekte wurden im genannten Zeitraum an das Fernwärmenetz angeschlossen und somit auf eine Beheizung von Erdgas auf Fernwärme umgestellt. Außerdem wurde erstmalig in einem Objekt eine Gas-



Zentralheizungsanlage durch eine Hybrid-Heizungsanlage mit Gas-Brennwerttechnik in Verbindung mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt.

Im Zuge von Wohnumfeldverbesserungen sind im Jahr 2022 in 9 Wohnanlagen die Außenanlagen saniert und neue Spiel- und Stellplätze erstellt worden.

Darüber hinaus erfolgten insgesamt 70 Modernisierungen als Einzelmaßnahmen vor Neuvermietungen. Im Wesentlichen handelt es sich um Arbeiten zur Verbesserung der Bad- und Kücheninstallation sowie die Erneuerung von Innentüren.



Veränderungen im Bestand

	Häuser	WE	Heim- plätze	GE	Garagen/ Carports
Stand am 01.01.2022	1.008	5.996	370	49	1.981
Zugang infolge Neubau	3	32	-	-	12
Stand am 31.12.2022	1.011	6.028	370	49	1.993
Wohn-/Nutzfläche (qm)		378.488	16.758	7.131	32.835
Gesamtfläche (qm)		435.212			

Bautätigkeit der Gesellschaft



Am Bauhof, Voerde-Friedrichsfeld

Mit der Übergabe der Schlüssel an die Mieterinnen und Mieter im Februar und März 2022 konnten die Neubauvorhaben Am Bauhof in Voerde-Friedrichsfeld erfolgreich abgeschlossen werden.

Auf einer Teilfläche der ehemaligen Parkschule wurden insgesamt 33 barrierefreie Wohnungen errichtet.

Aufgrund der zeitgemäßen Ausstattung und der zentrumsnahen Lage im Ortskern von Friedrichsfeld konnten für alle Wohnungen zu den geplanten Fertigstellungsterminen Mietverträge abgeschlossen werden.

Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Photovoltaik-Anlagen der Stadtwerke Voerde GmbH ausgestattet. Der erzeugte Strom wird vorrangig den Mieterinnen und Mietern der Wohnanlage zur Verfügung gestellt. Die Vergütungen liegen vertrags-

gemäß deutlich unter dem Grundversorgungstarif des Versorgers. So profitieren unsere Kunden und die Umwelt von diesem ersten Mieterstrommodell unseres Unternehmens durch die emissionsfreie Erzeugung von Strom.

Im April 2022 wurde im Rahmen einer Willkommensfeier für die Bewohnerinnen und Bewohner der ca. 90 qm große Gemeinschaftsbereich seiner Bestimmung übergeben.

Zwischen zwei Wohngebäuden sind neben dem Aufenthaltsraum auch ein separates Besprechungszimmer und eine behindertengerechte WC-Anlage entstanden. Überwiegend in diesem Bereich bietet der benachbarte Caritasverband für die Dekanate Dinslaken und Wesel e. V. seine Betreuungsleistungen für die Wohnanlage an. Ergänzend stehen die Räumlichkeiten sowohl für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft als auch für private Feierlichkeiten zur Verfügung.

Herzogstraße, Dinslaken

Mit Bezug der acht Wohnungen an der Herzogstraße konnte im April 2022 ein weiteres Neubauvorhaben zum Abschluss gebracht werden. Auf einem Bestandsgrundstück inmitten unseres Quartiers Gneisenau-/Herzog-/Voerder Straße sind Wohnungen mit 55 qm–100 qm Wohnfläche in barrierefreier Bauweise entstanden.

Die Bauleitung und Begleitung der Nachverdichtungsmaßnahme erfolgte wie bei dem Bauvorhaben Am Bauhof durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Insbesondere durch die stets erreichbaren und im Quartier bekannten Personen konnte die Errichtung des Gebäudes inmitten der vollvermieteten Bestandsgebäude ohne Probleme gelingen.



Herzogstraße, Dinslaken

Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Bereits im Jahre 2021 haben wir mit der Errichtung des Ersatzneubaus des Seniorenheimes Altes Rathaus in Voerde begonnen. Im Geschäftsjahr wurde im Wesentlichen der Rohbau der großen Baumaßnahme erstellt.

Leider konnte der von uns aufgestellte Bauzeitenplan für das Vorhaben nicht eingehalten werden. Insbesondere dieses Bauvorhaben war von Lieferengpässen der Baumaterialien betroffen. Zudem konnte die Baustelle bedingt durch den Mangel an Fachkräften nicht durchgehend mit voller Personalstärke von den beauftragten Unternehmen besetzt werden. Die Bezugsfertigstellung des Gebäudes ist nun für den April 2024 geplant.

Für das Quartier ist nicht nur der Neubau eines Seniorenheimes geplant. Nach Umzug der Heimbewohnerinnen

und -bewohner in den Neubau mit 82 Einzelzimmern in sieben Wohngruppen sollen auch das unter Denkmalschutz stehende Alte Rathaus und hieran angrenzende Gebäude umgebaut und ertüchtigt werden. Neben Wohnen und Pflege sind jeweils Einrichtungen für eine Tages- und stationäre Kurzzeitpflege vorgesehen.

Insgesamt soll im Quartier, zusammen mit dem Neu- und Umbau, eine Öffnung der Einrichtungen erfolgen und so Teilhabe und Inklusion gefördert werden. Dabei werden wir gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) noch prüfen, welche generationenübergreifenden Angebote am Standort Altes Rathaus zudem noch bereitgestellt werden können. Diese neuen Formen eines integrativen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Angeboten werden insbesondere bei den Seniorinnen und Senioren immer beliebter.



Frankfurter Straße, Voerde



Uhlandstraße, Dinslaken



Uhlandstraße, Dinslaken

Uhlandstraße, Dinslaken

Im Dinslakener Hagenviertel haben im Januar 2023 an der Uhlandstraße in Dinslaken die Bauarbeiten zum Neubau von zwei mal zwei Doppelhaushälften begonnen. Das Grundstück konnten wir Mitte 2021 von der Stadt Dinslaken erwerben. Das auf der Fläche befindliche, nicht mehr genutzte Jugendfreizeithaus wurde zeitnah durch die Wohnbau Dinslaken GmbH rückgebaut.

Die Doppelhaushälften werden jeweils etwas voneinander versetzt gebaut, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern geschützte Bereiche bieten zu können.

Die beiden größeren Häuser verfügen über eine Wohnfläche von rund 130 qm und sind öffentlich gefördert gem. den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) in der Förderkomponente Einkommensgruppe A. Die beiden kleineren Häuser mit einer Wohnfläche von jeweils knapp 100 qm werden freifinanziert errichtet.

Die geförderten Häuser werden durch die Stadt Dinslaken jeweilig mit Sechspersonen-Haushalten belegt. Für diese Haushaltsgröße besteht in der Kommune der höchste Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Die Fertigstellung der Gebäude ist für Februar 2024 vorgesehen.



Uhlandstraße, Dinslaken

Projektplanung

Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Bereits im Jahr 2021 haben der Aufsichtsrat der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Rat der Stadt Dinslaken die Weichen für ein Engagement der Gesellschaft im Dinslakener Stadtteil Lohberg gestellt.

Das Jahr 2022 wurde genutzt, um die Planungen so weit abzustimmen, dass sowohl Bauanträge als auch ein Antrag auf Förderung gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB NRW) gestellt werden konnten. Die Baugenehmigungen für drei der fünf Gebäude wurden im März 2023 erteilt.

Entgegen der ursprünglichen Planung sollen die Gebäude in der Energieeffizienzklasse 40 statt 55 erstellt werden. Der Antrag auf Förderung ist im Frühjahr 2023 unter Berücksichtigung der Änderungen der Wohnraumförderbestimmungen 2023 entsprechend umgestellt worden. Es wird mit einer Förderzusage im laufenden Geschäftsjahr gerechnet.

Das zwischenzeitlich entsprechend der geplanten Bauabschnitte geteilte Grundstück ist insgesamt 11.000 qm groß. Bis 2013 befand sich auf dem Areal die Glück Auf Schule, Lohberg.

In verschiedenen Gesprächs- und Planungsrunden in enger Abstimmung mit der Stadt Dinslaken, der Dinslakener Flächenentwicklungsgesellschaft mbH (DIN FLEG) sowie der Stadtwerke Dinslaken GmbH ist das Konzept Solarquartier Lohberg entstanden.

Das Konzept sieht die Errichtung von fünf drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ca. 70 Mietwohnungen vor. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant. Zur Erreichung sozial durchmischter Belegungsstrukturen sind öffentlich geförderte Wohnungen gemäß den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) in den Förderkomponenten Einkommensgruppe A (EKG A) und B (EKG B) sowie freifinanzierte Wohnungen geplant.

Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Dächer und Teile der Fassaden zur solaren Stromerzeugung sind die Stadtwerke Dinslaken GmbH in alle Planungsprozesse eingebunden. Die Empfehlungen der Fachplaner

bezüglich der Himmelsrichtungen und Abstände der Baukörper sind schon im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt.

Die Stadtwerke Dinslaken GmbH sollen Eigentümer und Betreiber

der Photovoltaik-Anlagen werden und den Mietern des Solarquartiers Lohberg im Rahmen eines Mieterstrommodells entsprechende Stromlieferverträge anbieten.



Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken



Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

In Duisburg-Walsum zwischen den Straßen Am Rosengarten und der Dr. Wilhelm-Roelen-Straße wollen wir unser Wohnquartier durch eine Nachverdichtungsmaßnahme weiterentwickeln. Hierzu planen wir die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen. Ergänzend ist die Errichtung einer Carport- und Garagenzeile zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Unterstellmöglichkeiten für PKW geplant.

Von Vertretern der Albert-Schweizer-Einrichtungen für Behinderte gGmbH

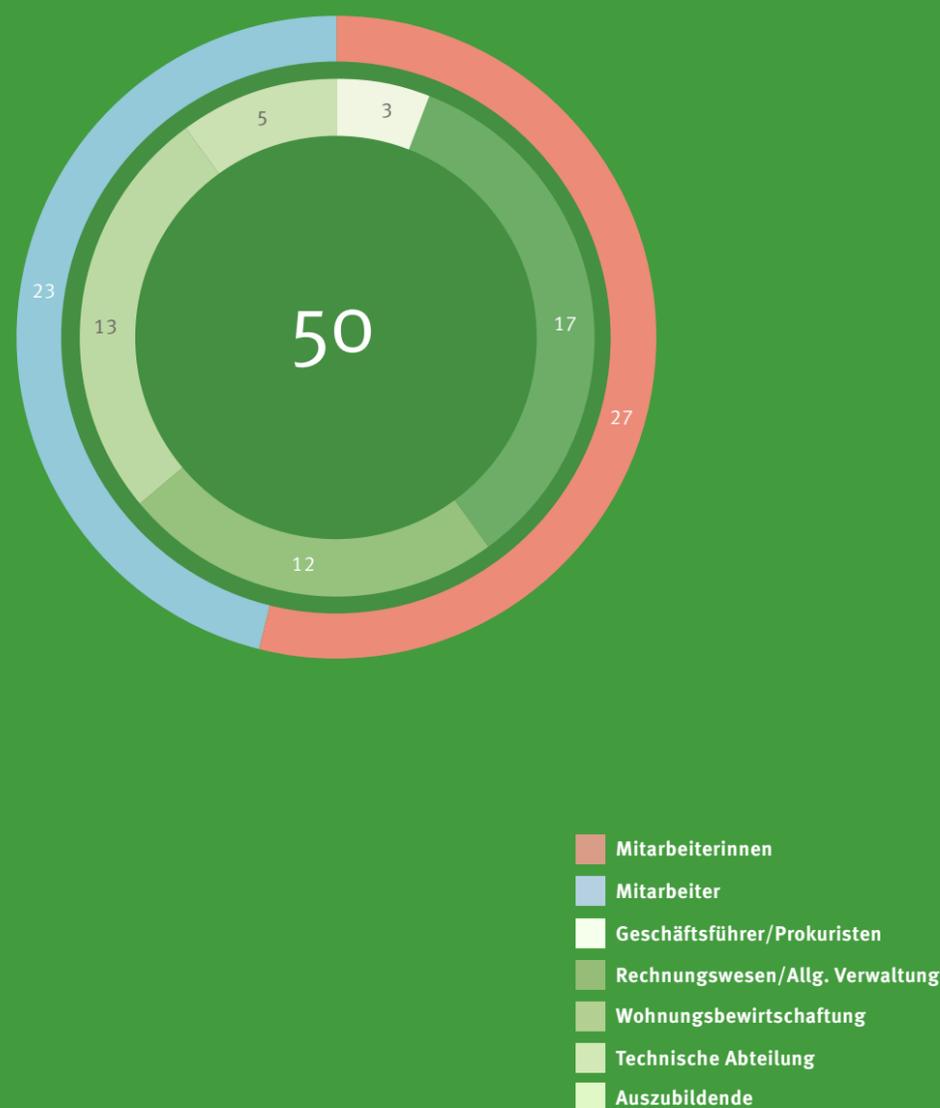
wurde uns wiederholt der Wunsch nach Errichtung einer weiteren Wohngruppe für Menschen mit Behinderung mitgeteilt, um mehr Inklusion zu ermöglichen. Die zentrumsnahe Lage des Grundstückes in einem gut funktionierenden Quartier bietet sich an, damit Menschen mit Behinderung die Möglichkeit haben, außerhalb eines Wohnheimes wohnen zu können.

Der Bauantrag für das Vorhaben 5 Wohnungen und eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung Am Rosengarten ist gestellt und bei der Stadt Duisburg in Bearbeitung.



Anzahl der Beschäftigten

Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:



Personalwesen/Organisation

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um zwei Mitarbeiter und eine Mitarbeiterin erhöht. Von den 50 Beschäftigten sind 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit tätig und eine Mitarbeiterin ist geringfügig beschäftigt. Drei Mitarbeiterinnen befinden sich in Elternzeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat ein Auszubildender erfolgreich seine Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann abgelegt und ist in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden. Zum 1. August 2022 wurde eine neue Auszubildende eingestellt.

Ohne Auszubildende lag Ende 2022 das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten bei 44 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 18 Jahren.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH konnte sich im Geschäftsjahr 2022 abermals über die private Fortbildungsinitiative eines engagierten Mitarbeiters freuen, der mit Erfolg eine Weiterbildung zum Geprüften Immobilienfachwirt (IHK) abgeschlossen hat. Die große Fachkompetenz und Motivation der Beschäftigten, die sich durch solche

Fortbildungsmaßnahmen ergeben, ist für unser Unternehmen von großer Bedeutung und wird daher ausdrücklich begrüßt. An den betrieblich erforderlichen bzw. veranlassten Schulungs- und Seminarangeboten wurde mit dem Aufheben vieler Corona-Beschränkungen zunehmend wieder in Präsenz aber auch weiterhin online teilgenommen.

Mobiles Arbeiten/ Homeoffice

Mit dem Auslaufen der Homeoffice-Pflicht im vergangenen Jahr war auch die Rückkehr aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Arbeitsplatz im Büro verbunden. Da jedoch unsere Beschäftigten einer unserer wichtigsten Erfolgsfaktoren sind, ist es wichtig, ein gutes und gesundes Arbeitsklima zu schaffen. Hierzu zählt für uns auch das Angebot des mobilen Arbeitens im Homeoffice.

Aufgrund der während der Coronazeit gemachten positiven Erfahrungen hat die Wohnbau Dinslaken GmbH mit dem Betriebsrat eine entsprechende Betriebsvereinbarung abgeschlossen,

die es den Beschäftigten ermöglicht, an einem Tag in der Woche im Homeoffice zu arbeiten.

Ziel dieser Betriebsvereinbarung ist es, die Wettbewerbsfähigkeit und Flexibilität des Unternehmens sowie die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben der Beschäftigten zu steigern und den Beschäftigten attraktive Arbeitsplätze anzubieten. Gleichzeitig soll durch die Reduzierung von Arbeitswegen ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2022 erwies sich unsere Gesellschaft als verlässlicher Partner der Kunst-, Kultur- und Sportförderung. Viele Veranstaltungen und Initiativen konnten in Dinslaken, Voerde, Hünxe und Duisburg-Walsum finanziell unterstützt werden.



Dank

Eine Voraussetzung für den Erfolg des Geschäftsjahres war die Leistungsbereitschaft des „Wohnbau-Teams“ bei der Bewältigung der vielfältigen Aufgaben. Den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich darum sehr herzlich für die geleistete Arbeit zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft. Ein besonderer Dank gilt auch den Damen und dem Herren des Betriebsrates für die konstruktive Zusammenarbeit.

Wilhelm Krechter
Geschäftsführer



Kapitel 4

Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 46 \ Darstellung der Lage 50 \
Finanzielle Leistungsindikatoren 53 \ Risiko- und Chancenbericht 54 \ Prognosebericht 60

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Unternehmen und Geschäftstätigkeit

Die Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde im Jahre 1920 als „Siedlungsgesellschaft für den (damaligen) Kreis Dinslaken mbH“ gegründet. Bis zur Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahre 1989 behielt die Gesellschaft die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen. Auch für die Zeit danach wurden wohnungspolitische und gemeinnützige Aufgaben im Bereich der Bau- und Wohnungswirtschaft im Unternehmensleitbild festgeschrieben. Dabei steht die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit qualitativ vollen Lebensräumen, vom Wohnraum bis zum Quartier, im Fokus der Gesellschaft.

Sie errichtet, bewirtschaftet, verwaltet und betreut Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter auch Eigenheime und Eigentumswohnungen und versteht sich zudem als Partner der beteiligten Kommunen im Bereich des Städtebaus, der Quartiersentwicklung und der Infrastruktur.

Der gesamte Bestand der Gesellschaft liegt in den Kommunalgrenzen von Dinslaken, Voerde, Hünxe und Duisburg-Walsum. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft hat ihren Sitz in Dinslaken. Daher ist es ihr möglich, den Bestand kundenfreundlich und schnell zu bewirtschaften, da sich dieser in einem Umkreis von maximal 10 km von der Hauptverwaltung befindet.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft kämpft im Jahr 2022 mit den Folgen von Russlands Krieg gegen die Ukraine. Unsicherheit über die Energieversorgung wächst bei Privathaushalten und Unternehmen. Massive Preiserhöhungen für Strom und Gas, Material- und Lieferengpässe sowie steigende Preise für Lebensmittel und Konsumgüter sind Auswirkungen des Krieges.

Trotz dieser Beeinträchtigungen wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresmittel 2022 und lag da-

mit 1,9 % höher als noch im Vorjahr. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft spiegelt die Bedeutung „Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker“ wider. Die Bruttowertschöpfung steigt in 2022 um 1 % und konnte wie auch schon im Vorjahr somit leicht zulegen. Negative Effekte sind im Baugewerbe zu spüren, da dieses neben den steigenden Baukosten zusätzlich mit einem schwierigen Finanzierungsumfeld für Investoren belastet wird. Investitionszurückhaltung oder Stornierung sind die Folgen. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich von diesen wirtschaftlichen Herausforderungen unbeeindruckt. Trotz zunehmendem Fachkräftemangel steigt die Erwerbstätigkeit im Jahr 2022 um 589.000 Personen weiter an. Das entspricht einer Steigerung von 1,3 %. Die Beschäftigungszuwächse resultieren unter anderem aus der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine.

Der Kreis Wesel liegt mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 % im Dezember 2022 (Vorjahr 5,9 %) 1,0 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Im Gebiet der Stadt Duisburg weicht die Arbeitslosenquote allerdings sehr deutlich mit 12,6 % von dem deutschen Durchschnitt ab.

Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2022 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2022 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,3 Mio. € auf 9,3 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die Gesellschaft 6.028 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 49 Gewerbeeinheiten und 1.993 Garagen/Carports im eigenen Bestand. Dieser verteilt sich in etwa gleichmäßig auf die Städte Dinslaken, Voerde sowie Duisburg-Walsum und in geringerem Maße auf die Gemeinde Hünxe. Hiermit verbunden ist eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 435.212 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 943.355 qm. Darin sind Erbbaurechtsflächen in einer Größe von 33.033 qm enthalten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 auf einem hohen Niveau geblieben. Weiterhin deutlich festzustellen ist ein Nachfrageüberhang nach betreuten Wohnformen für ältere Men- ▶▶



schen, dem das Unternehmen seit Jahren durch geeignete Neubauprojekte im **Bestand** auch künftig begegnen wird. Mittlerweile liegt der Anteil an barrierefreien Wohnungen bei 16,1 % des Bestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr fanden 459 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 7,6 % (Vorjahr 7,2 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 von 5,79 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 5,91 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt wie im Vorjahr bei 0,6 % der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 erhöht sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 0,9 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmebedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil bleibt unverändert bei 0,4 %.

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2022 9,1 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.

Verkaufstätigkeit

Zurzeit wird keine Bauträgermaßnahme durchgeführt.

Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2022 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von 63 T€ erzielt werden.

Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wurden zu diesem Zeitpunkt fünf junge Menschen zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ausgebildet und eine Person geringfügig beschäftigt.



- Mittlerweile liegt der Anteil an barrierefreien Wohnungen bei 16,1% des Bestandes der Gesellschaft.

2. Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.217 T€ erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 143,8 Mio. €. Die Sachanlagen erhöhten sich per Saldo um 1.871 T€. Hierbei stehen Zugängen von 7.166 T€ den Abschreibungen von 4.649 T€ und Buchwertabgängen von 646 T€ gegenüber. Die kurzfristigen Aktiva erhöhten sich um 1.357 T€. Hierbei erhöhten sich insbesondere die flüssigen Mittel um 1.450 T€ und die sonstigen Vermögensgegenstände um 313 T€, die unfertigen Leistungen verminderten sich um 401 T€.

Das langfristige Eigenkapital hat sich um 279 T€ auf 37.579 T€ erhöht. Dies entspricht einem Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital von 26,1 % (Vorjahr 26,5 %).

Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten um 3.021 T€ resultiert aus Valutierungen von 7.060 T€ abzüglich Tilgungen von 3.466 T€, Rückzahlungen von 12 T€ und Tilgungszuschüssen von 561 T€. Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

Tilgungsnachlässe auf Darlehen. Daneben ergaben sich Erhöhungen im kurzfristigen Bereich vor allem bei den Steuerrückstellungen (112 T€) und den erhaltenen Anzahlungen (472 T€). Gegenläufig wirkte sich die Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-849 T€) aus.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 9,3 Mio. € (Vorjahr 9,0 Mio. €) erzielt.

Dabei betrug das Betriebsergebnis 10,1 Mio. € (Vorjahr 10,0 Mio. €).

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung erzielte die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Ergebnis von 10,0 Mio. € (Vorjahr 9,9 Mio. €), das im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten bestimmt wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag -134 T€. Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 120 T€ Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von 254 T€ gegenüber. ▶▶

Kapitalflussrechnung	2022 in T€	2021 in T€
Jahresüberschuss	9.304	8.955
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.662	4.666
Zunahme der Rückstellungen	29	58
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-48	-50
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	93	83
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-182	510
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-239	-1
Zinsaufwendungen	836	928
Gezahlte Zinsen	-837	-924
Erhaltene Zinsen	5	-
Ertragsteueraufwand	1.068	1.082
Ertragsteuerzahlungen	-956	-962
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.735	14.345
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	324	173
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.283	-5.932
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	7	7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11	-11
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.963	-5.763
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.060	9.805
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.478	-9.566
Dividendenauszahlung	-8.904	-8.964
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.322	-8.725
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.450	-143
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.094	6.237
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.544	6.094

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.
Die kurzfristige Liquiditätssituation des Unternehmens ist gesichert.

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2022 mit 14 T€ (Vorjahr 15 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von 154 T€ (Vorjahr 106 T€).

Mit 1 T€ (Vorjahr -4 T€) schloss das Finanzergebnis in 2022 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2022 296 T€ (Vorjahr 54 T€).

Gegenüber 1.082 T€ für das Jahr 2021 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2022 auf 1.068 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.



Mieterfest

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zur Berichtsperiode 2021 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. Est. / EK)	22,3 %	21,7 %	0,6 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. Est. + Zinsaufwand / GK)	7,8 %	7,8 %	0,0 %-Pkt.
EBITDA	15,9 Mio. €	15,6 Mio. €	0,3 Mio. €
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche)	5,91 €/qm	5,79 €/qm	0,12 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche)	22,72 €/qm	21,85 €/qm	0,87 €/qm

4. Risikobericht- und Chancenbericht

Aktives Risikomanagement

Bereits im Jahr 2000 hat die Wohnbau Dinslaken GmbH auf der Basis des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem mit Frühwarnsystem, Risiko-Controlling und internem Kontrollsystem eingerichtet, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen möglichst früh zu erkennen. Dieses System wird unter dem Kapitel „Risikomanagement“ in aussagefähiger Form im internen Online-Unternehmenshandbuch der Gesellschaft für alle Mitarbeiter einsehbar geführt.

Zur notwendigen fortlaufenden Risiko-identifikation des Risiko-Managementsystems ist bei der Wohnbau Dinslaken GmbH ein sog. „Risiko-Komitee“ gebildet worden, das sich aus den Geschäftsbereichsleitern sowie den Stabstellen zusammensetzt. Aufgabe dieses Komitees ist die laufende Fortentwicklung und Anpassung des Risikofrüherkennungssystems an sich verändernde Markt- und Risikosituationen, d. h. Erkennung neuer

Risiken, die Modifikation bestehender und die Integration neuer risikosteuernder Maßnahmen. Zu Jahresbeginn werden mehrere Sitzungen des Komitees terminiert, in denen der Geschäftsführung über die Risikosituation der Gesellschaft berichtet und gemeinsam diskutiert wird. Zur Dokumentation werden schriftliche Risikoberichte abgefasst.

Makroökonomische Risiken

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland ist derzeit mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet alle EU-Mitgliedstaaten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere „Schocks“ bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamt-

inflation länger hochhalten. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte weiter belasten.

Strategische Risiken

Von wesentlicher strategischer Bedeutung für die Entwicklung der Geschäfte der Wohnbau Dinslaken GmbH sind die Bevölkerungsentwicklung, die Sozialstruktur, die Einkommensentwicklung, der Wohnflächenbedarf der privaten Haushalte und die Zuwanderungsentwicklung. Eine besondere Herausforderung stellt nach wie vor die zunehmend älter werdende Bevölkerung dar. Bereits ab 2030 werden im Kreis Wesel etwa 37 % der Bevölkerung älter als 60 Jahre sein. Insofern ist längerfristig mit Erlösschmälerungen infolge zunehmender Leerstände zu rechnen, wenn die Bestandswohnungen nicht in ausreichender Anzahl zumindest seniorengerecht umgestaltet werden.

Dem Risiko der immer älter werdenden Bevölkerung begegnet die Wohnbau Dinslaken GmbH, neben dem barrierefreien Neubau, durch den barrierearmen Umbau der Bestandswohnungen. Auf die anderen genannten Risiken hat die Gesellschaft keinen wesentlichen Einfluss.

Marktrisiken

Seit einigen Jahren ist festzustellen, dass neben den Nettokaltmieten auch die Betriebskosten stetig steigen. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie deutlich gestiegen, die zusätzlich für einen weiteren Anstieg der Betriebskosten sorgen werden.

Mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz ist ab dem Jahr 2021 eine CO₂-Bepreisung fossiler Heiz- und Kraftstoffe in den Sektoren Gebäude und Verkehr erfolgt und sorgt zusätzlich für weiter steigende Energiepreise. Im Jahr 2025 soll eine Neufestlegung der Zielkorridore für die CO₂-Bepreisung erfolgen. Mit der Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die nationalen Klimaschutzziele für 2030 von 55 % auf 65 % THG-Minderung gegenüber 1990 und das Ziel der Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 nochmals erhöht worden. Mit Blick auf die Zielerreichung 2030 ist von einem weiteren Anstieg der CO₂-Bepreisung auszugehen. Es ist daher ebenfalls mit einem weiteren Anstieg der Betriebskosten zu rechnen. Es besteht das Risiko, dass sich die Mieter die Bruttowarmmiete nicht mehr leisten können.

Seit dem 01.01.2023 tritt das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz ►►



► Dieses System wird unter dem Kapitel „Risikomanagement“ in aussagefähiger Form im internen Online-Unternehmenshandbuch der Gesellschaft für alle Mitarbeiter einsehbar geführt.



Staudenweg, Dinslaken

(CO₂KostAufG) in Kraft. Durch die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter entsteht ein zusätzlicher Kostenfaktor im Unternehmen, der aufgrund der Witterung und des nicht kalkulierbaren Verbrauchsverhaltens des Mieters sowohl absolut als auch hinsichtlich der Stufeneinteilung schwanken kann.

Darüber hinaus ist zu erkennen, dass die Kosten für Baumaterialien und Bauleistungen mit zunehmender Dynamik steigen neben dem deutlichen Anstieg der Kapitalkosten. Dadurch werden die Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen zunehmend belastet. Auch werden durch die Preissteigerungen die Aufwendungen für die Instandhaltung sich erhöhen. Bezüglich steigender Bau- und Baunebenkosten setzt die Gesellschaft auf die Bauabwicklung (Planungsbegleitung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung) im eigenen Hause, um negativen Preisentwicklungen schon ab der Planungsphase frühzeitig begegnen zu können.

Überwiegend sind diese Risiken abhängig von den politischen Entscheidungen und somit von der Gesellschaft nur schwer beeinflussbar. Dem Risiko von Forderungsausfällen wird durch standardisierte Bonitätsprüfungen und einem aktiven Forderungsmanagement begegnet.

Finanzrisiken

Bei der Wohnbau Dinslaken GmbH wurden Investitionsvorhaben grundsätzlich durch festverzinsliche Darlehen finanziert. Die Zinsen an den Kapitalmärkten sind mittlerweile stark angestiegen. Eine Ursache liegt u. a. im Anstieg der Leitzinsen, da die Europäische Zentralbank mittlerweile auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise reagiert. So hat sie die Leitzinsen im Jahr 2022 viermal auf insgesamt 2,50 % angehoben. Eine weitere Anhebung um 0,50 % ist im Februar 2023 erfolgt. Bei der aktuellen Kapitalmarktsituation sind die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen begrenzt, da die Wohnbau Dinslaken GmbH durch Umschuldungen und Prolongationen der Entwicklung steigender Zinsaufwendungen begegnet. Kreditverhandlungen werden dabei durch die sehr gute Bonität der Gesellschaft, die sich in entsprechend sehr guten Bankratings ausdrückt, unterstützt.

Wie sich die Kapitalmärkte jedoch zukünftig weiter entwickeln werden, bleibt abzuwarten. Sollte sich jedoch das gegenwärtige Zinsniveau langfristig halten, so werden die Zinsaufwendungen dauerhaft stark steigen. Weiter ist festzuhalten, dass das Unternehmen frühzeitig das Zinsmanagement auch zur Vermeidung

von „Klumpenrisiken“ genutzt hat und dementsprechend die Prolongationsfälligkeiten über die Jahre verteilt wurden.

Die Verbindlichkeiten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2022 um 2,7 Mio. € auf 95,5 Mio. €. Dabei sind langfristige Darlehen grundsätzlich über Grundpfandrechte gesichert. Im Rahmen der Finanzplanung werden mögliche Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken laufend überwacht und falls notwendig durch geeignete Maßnahmen angepasst.

Betriebsrisiken

Risiken aus der Abwicklung von Bauvorhaben und großen Modernisierungsvorhaben erhöhen sich zukünftig für die Gesellschaft aufgrund der zunehmenden Kostensteigerungen für Baumaterialien und Bauleistungen, der fehlenden Fachkräfte sowie der zeitlichen Verzögerung bei Durchführung. Zur Risikominimierung bei der Rentabilität solcher Vorhaben wird ein mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft abgestimmtes dynamisches Wirtschaftlichkeitsberechnungsverfahren (Discounted Cashflow Verfahren) zugrunde gelegt, das schon vor dem Grundstückserwerb greift und auch ein späteres Controlling im Unternehmen mit einbezieht. Die zunehmenden Kostensteigerungen und steigende Zinsen haben auch

Einfluss auf die Rentabilität der Bau- und Modernisierungsvorhaben. Die Risiken des Klimawandels werden u.a. in Schäden infolge von Extremwetterlagen gesehen. Den Risiken hieraus wird durch den Abschluss von entsprechenden Gebäudeversicherungen begegnet.

Gesamtaussage

Die Eintrittswahrscheinlichkeit sämtlicher vorgenannten Risiken wird seitens der Gesellschaft als geringfügig bis mittelhoch eingeschätzt.

Die vorgenannten Entwicklungen machen es schwierig weitere Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnbau Dinslaken GmbH bestehen können. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung der geplanten Einnahmen sowie Risiken aus steigenden Mietausfällen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstattung sieht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Wohnbau Dinslaken GmbH.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Seit mehr als drei Jahrzehnten wird schon der seinerzeit bereits erkennbaren demografischen Entwicklung durch bedarfsgerechten Neu- und Umbau begegnet. Mittlerweile können 16,1 % des Bestandes als barrierefreie Wohnungen angeboten werden, die zum großen Teil mit niederschwelligem Betreuungsangebot vor Ort bis hin zur Vollpflege in den 370 Seniorenheimplätzen der Gesellschaft versorgt werden können.

Bei einer durchschnittlichen Miete von 5,91 € pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche monatlich im gesamten Bestand kann die Gesellschaft Wohnraum in allen Preisklassen anbieten. Dabei wird vornehmlich Wert gelegt auf den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum im unteren und preisgebundenen Segment. Aber auch im gehobenen Segment werden Wohnungen vorgehalten bzw. bedarfsgerechte Angebote für den Markt entwickelt.

Wohnen und Bauen stehen durch die sehr anspruchsvollen Klimaziele in Deutschland vor einer nie dagewesenen Herausforderung. Bei der Einsparung von CO₂-Emissionen werden die klimapolitischen Ziele immer anspruchsvoller. Zur Erreichung der Ziele ist es unerlässlich, die CO₂-Emissionen, die durch eigenes Handeln entstehen, zu kennen und

zu bewerten. Die mit Abstand größte Menge der im Gebäude-Sektor verursachten Emissionen entstehen im Rahmen der Bewirtschaftung durch die Beheizung und durch die Bereitstellung von Warmwasser. Durch den Vergleich mit historischen Daten können Rückschlüsse auf erfolgreiche Maßnahmen und deren Einsparpotentiale gezeigt werden. CO₂-Monitoring ist dabei die Grundlage einer zukünftigen Klimastrategie, bei der die CO₂-Emissionen überwacht und Handlungsansätze zur Reduzierung erarbeitet werden.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Wohnbau Dinslaken GmbH in ihren Gremien über den Stand des CO₂-Monitorings berichtet. Hierbei ist festzustellen, dass sich die Fernwärmversorgung positiv auf das CO₂-Monitoring auswirkt, da 94 % unseres Wohnungsbestandes hierüber versorgt wird. Lediglich die restlichen 6 % des Wohnungsbestandes werden mit dem fossilen Energieträger Gas versorgt. Zudem werden Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen evaluiert.

Verantwortungsvolles Handeln aller Akteure der Gesellschaft, ein ausgeprägtes Umwelt- und Kostenbewusstsein sowie gesellschaftliches Engagement sind die stabilen Fundamente für eine wirtschaftlich erfolgreiche und somit nachhaltige Entwicklung des Unternehmens.

5. Prognosebericht

Der für das Geschäftsjahr 2022 geplante Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und Ertrag von 9,7 Mio. € entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis 2022 von 10,4 Mio. €. Die für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehenen Instandhaltungskosten von 8,8 Mio. € wurden mit 9,1 Mio. € und die geplanten Kosten für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben von 3,4 Mio. € wurden in 2022 in Höhe von 2,7 Mio. € realisiert.

Für das Geschäftsjahr 2023 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 9,9 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis der

Hausbewirtschaftung bestimmt wird. Desweiteren ist ein EBITDA in Höhe von 15,6 Mio. € und eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,00 €/qm vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubaufvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 8,9 Mio. € und für aktivierungsfähige Modernisierungsvorhaben 4,4 Mio. € vorgesehen.

Das im Bauüberhang aus 2021 befindliche Neubauprojekt Ersatzneubau Seniorenheim in Voerde soll in 2024 fertig gestellt werden. Im Jahr 2023 ist der Baubeginn für das Bauvorhaben 4 Mieteinfamilienhäuser

Uhlandstraße in Dinslaken erfolgt. Für die vorgenannten Projekte werden noch insgesamt rd. 11,6 Mio. € benötigt.

Darüber hinaus ist ein Baubeginn für das Bauvorhaben 5 WE und 1 Wohngruppe Am Rosengarten in Duisburg-Walsum und für das Bauvorhaben 42 WE Halden-/Knappenstraße in Dinslaken-Lohberg (I.BA) in 2023 geplant. Für diese Vorhaben belaufen sich die Investitionen summiert auf ca. 10,8 Mio. €. Sollten sich vor einem Baubeginn Abweichungen zu den Plandaten ergeben, die sich

negativ auf die bisherige Wirtschaftlichkeit auswirken, erfolgt eine weitere Beratung in Abstimmung mit den Aufsichtsgremien der Wohnbau Dinslaken GmbH.

Kapitel 5 Jahres- abschluss 2022

Bilanz

zum 31. Dezember 2022



Aktivseite	2022 in €	Summe in €	2021 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		14.598,00	27.622,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.184.843,78		114.229.907,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	508.870,96		566.350,96
Grundstücke ohne Bauten	317.210,68		329.892,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.677,65		482.196,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.410,03		259.797,00
Anlagen im Bau	2.713.298,40		5.012.935,30
Bauvorbereitungskosten	407.385,12	122.876.696,62	124.573,18
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		60.171,08	58.165,44
Anlagevermögen insgesamt		122.951.465,70	121.091.440,84
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	11.749.609,51	12.784.951,53	12.151.050,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.826,93		42.852,14
Sonstige Vermögensgegenstände	481.835,74	520.662,67	168.998,09
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.543.978,23	6.094.385,73
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.594,51	9.150,96
Bilanzsumme		143.809.652,64	140.593.219,90

Passivseite	2022 in €	Summe in €	2021 in €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital			
		6.016.400,00	6.016.400,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00		3.008.200,00
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33		14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.288.584,59	31.283.260,92	13.237.980,47
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		9.303.539,89	8.954.876,12
Eigenkapital insgesamt		46.603.200,81	46.203.932,92
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	239.071,00		127.262,00
Sonstige Rückstellungen	696.865,00	935.936,00	663.508,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.352.566,90		67.709.914,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.258.259,55		7.879.712,07
Erhaltene Anzahlungen	14.965.663,42		14.494.491,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	772.665,45		694.816,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.143.017,41		1.991.664,45
Sonstige Verbindlichkeiten	3.267,19	95.495.439,92	2.563,37
davon aus Steuern: 2.842,89 €			2128,87
Rechnungsabgrenzungsposten			
		775.075,91	825.354,41
Bilanzsumme		143.809.652,64	140.593.219,90

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022



	2022 in €	Summe in €	2021 in €
Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	41.400.883,57		40.463.478,92
b. aus Betreuungstätigkeit	62.685,00		60.763,23
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.377,47	41.502.946,04	40.130,23
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung)			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		-401.440,61	145.498,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		120.000,00	200.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.237.226,98	798.705,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.119.853,34	20.806.732,17
Rohergebnis		21.338.879,07	20.901.843,78
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.573.696,03		2.380.667,46
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	643.824,06	3.217.520,09	607.787,35
davon für Altersversorgung: 176.845,02 €			163.909,66
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.661.666,04	4.665.971,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		949.439,30	976.772,47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.854,17	2,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		840.769,75	927.748,09
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.067.749,28	1.082.110,97
Ergebnis nach Steuern		10.606.588,78	10.260.789,00
Sonstige Steuern		1.303.048,89	1.305.912,88
Jahresüberschuss		9.303.539,89	8.954.876,12
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		-	-
Bilanzgewinn		9.303.539,89	8.954.876,12

Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat ihren Sitz in der Moltkestr. 4 in 46535 Dinslaken und wird beim Amtsgericht Duisburg unter der Handelsregisternummer B 9632 geführt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgt gemäß dem Handelsgesetzbuch (HGB) und dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ausweiswahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden. Soweit Angaben oder Ver-

merke wahlweise in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzugeben sind, werden diese im Wesentlichen im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich um zu Anschaffungskosten bewertete EDV Software. Die Abschreibung erfolgt linear mit 20 %.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für die Sachanlagenzugänge 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten ►►



Staudenweg, Dinslaken

angesetzt. Bei Neubaumaßnahmen sind zusätzlich die Kosten für eigene technische Leistungen (eigene Architektenleistungen) erfasst. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Kosten für kaufmännische Eigenleistungen (eigene Verwaltungsleistungen) und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Für Wohnbauten, die bis zum 31.12.1990 erstellt wurden, werden die Abschreibungen grundsätzlich nach einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für Wohngebäude linear ermittelt. Die von 1991 bis 2006 fertiggestellten Wohnbauten wurden degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben. Des Weiteren werden Seniorenheime linear mit 3 % bzw. mit 4 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Umfassend modernisierte Gebäude werden über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren bzw. 35 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten erworbener, nicht selbst errichteter Gebäude werden ebenfalls nach einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ab Zeitpunkt des Erwerbs abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 2009 angekauften Wohnbauten werden linear über 25 Jahre abgeschrieben. Weiterhin wird bei den Garagenbauten eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren angenommen.

Wohnbauten, die nach dem 31.12.2006 erstellt wurden, werden mit 2 % linear abgeschrieben. Außenanlagen und Carports werden mit 6,7 % der Herstellungskosten linear abgeschrieben.

Das eigene Verwaltungsgebäude wird auf eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % jährlich abgeschrieben. Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 250 Euro, aber nicht mehr als 1.000 Euro betragen, die beweglich, abnutzbar und selbstständig nutzbar sind, werden jeweils jährlich zu einem Sammelposten zusammengefasst. Dieser Sammelposten wird im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren mit jeweils 1/5 abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen. In 2022 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 4 T€ (Vorjahr: 11 T€) außerplanmäßig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die gewährten unverzinslichen Arbeitgeberdarlehen sind zum Barwert angesetzt. Der Barwertermittlung wurde ein Zinssatz von 5 % zugrunde gelegt.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke

Die unbebauten Verkaufsgrundstücke sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen

Ausgewiesen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, vermindert um einen Abschlag für nicht abrechenbare Kosten aufgrund von Wohnungsleerstand.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In folgenden Positionen führen diese Unterschiede zu aktiven latenten Steuern:

- ▶ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- ▶ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
- ▶ Grundstücke ohne Bauten
- ▶ Sonstige Ausleihungen
- ▶ Grundstücke ohne Bauten (Umlaufvermögen)
- ▶ Sonstige Rückstellungen

Bei der Bewertung der aktiven latenten Steuern wurde ein Steuersatz von

16,8 % zugrunde gelegt. Aufgrund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hat die Gesellschaft auf den Ansatz aktiver latenter Steuern verzichtet.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags. Langfristige Rückstellungen werden mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Jubiläumsrückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren unter Beachtung der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bei einem Zinssatz von 1,44 % und einem Gehaltstrend von 2,2 % p.a. berechnet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis betrifft Tilgungsnachlässe auf Darlehen, die für die Durchführung von Neubaumaßnahmen gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen gewährt worden sind. Ihre Auflösung (Vereinnahmung) erfolgt über die Laufzeit der Belegungsbindung von 20 Jahren.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Vermögensgegenstände	537.978,48	–	11.916,66	–	526.061,82	510.356,48	13.024,00	11.916,66	–	–	511.463,82	14.598,00	27.622,00
	537.978,48	–	11.916,63	–	526.061,82	510.356,48	13.024,00	11.916,66	–	–	511.463,82	14.598,00	27.622,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	307.202.348,07	2.868.528,01	564.500,00	6.142.417,11	315.648.793,19	192.972.440,38	4.491.509,03	–	–	–	197.463.949,41	118.184.843,78	114.229.907,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	–	–	–	3.021.604,21	2.455.253,25	57.480,00	–	–	–	2.512.733,25	508.870,96	566.350,96
Grundstücke ohne Bauten	383.072,44	1.950,00	14.632,28	–	370.390,16	53.179,48	–	–	–	–	53.179,48	317.210,68	329.892,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	482.196,31	–	49.518,66	–	432.677,65	–	–	–	–	–	–	432.677,65	482.196,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.504.620,78	165.982,04	138.028,32	–	1.532.574,50	1.244.823,78	95.369,01	120.028,32	–	–	1.220.164,47	312.410,03	259.797,00
Anlagen im Bau	5.012.935,30	3.835.531,31	–	-6.135.168,21	2.713.298,40	–	–	–	–	–	–	2.713.298,40	5.012.935,30
Bauvorbereitungskosten	124.573,18	294.344,84	4.284,00	-7.248,90	407.385,12	–	4.284,00	4.284,00	–	–	–	407.385,12	124.573,18
	317.731.350,29	7.1660.336,20	770.963,26	–	324.126.723,23	196.725.696,89	4.648.642,04	124.312,32	–	–	201.250.026,61	122.876.696,62	121.005.653,40
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	58.165,44	9.123,70	7.118,06	–	60.171,08	–	–	–	–	–	–	60.171,08	58.165,44
	58.165,44	9.123,70	7.118,06	–	60.171,08	–	–	–	–	–	–	60.171,08	58.165,44
Anlagevermögen insgesamt	318.327.494,21	7.175.459,90	789.997,98	–	324.712.956,13	197.236.053,37	4.661.666,04	136.228,98	–	–	201.761.490,43	122.951.465,70	121.091.440,84

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnbau Dinslaken GmbH vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten (11.749.609,51 €).

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00	–	3.008.200,00
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33	–	14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.237.980,47	50.604,12	13.288.584,59
Gesamt	31.232.656,80	50.604,12	31.283.260,92

5. In den sonstigen Rückstellungen sind Verpflichtungen enthalten für:

- ▶ im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb der ersten 3 Monate nachgeholt werden (ca. 20 % der sonstigen Rückstellungen)

- ▶ den Belegschaftsbereich (ca. 65 % der sonstigen Rückstellungen)

6. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt in €	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr in €	Restlaufzeit > 1 Jahr in €			gesichert in €	Art der Sicherung
			gesamt	davon 1 – 5 Jahre	davon > 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.352.566,90 (67.709.914,22)	2.967.009,70 (2.771.934,33)	68.385.557,20 (64.937.979,89)	9.429.542,17 (9.250.978,93)	58.956.015,03 (55.687.000,96)	71.352.566,90 (67.709.914,22)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.258.259,55 (7.879.712,07)	2.119.871,52 (621.460,23)	5.138.388,03 (7.258.251,84)	1.035.981,48 (2.198.764,87)	4.102.406,55 (5.059.486,97)	7.258.259,55 (7.879.712,07)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	14.965.663,42 (14.494.491,82)	14.965.663,42 (14.494.491,82)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	772.665,45 (694.816,64)	772.665,45 (694.816,64)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.143.017,41 (1.991.664,45)	1.143.017,41 (1.991.664,45)					
Sonstige Verbindlichkeiten	3.267,19 (2.563,37)	3.267,19 (2.563,37)					
Gesamtbetrag	95.495.439,92 (92.773.162,57)	21.971.494,69 (20.576.930,84)	73.523.945,23 (72.196.231,73)	10.465.523,65 (11.449.743,80)	63.058.421,58 (60.746.487,93)	78.610.826,45 (75.589.626,29)	

Vorjahreszahlen in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Erträgen und Aufwendungen sind wesentliche periodenfremde Posten nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus dem Abgang von Gegenständen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 239 T€ enthalten. Außergewöhnliche Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 4 T€ (Vorjahr 4 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Angaben zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen:

Es bestehen aus im Bau befindlichen Maßnahmen noch Verpflichtungen in Höhe von 11,6 Mio. €, die durch Finanzierungszusagen gedeckt sind.

Aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2116 bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 8,9 Mio. €.

Aus Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 30 T€.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	13
Technische Mitarbeiter	12	1
	29	14

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 1 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 für das Unternehmen tätig.

3. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,25 %; das Sanierungsgeld beträgt 3,5 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2022 insgesamt 2.188.048,60 €.

4. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten, die in nachstehenden Positionen enthalten sind:

	2022 in €	2021 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	15.064,45	29.333,28
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.790.732,82	9.421.929,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	173.289,35	176.648,53

5. Die Bezüge der Geschäftsführung sowie der Mitglieder von Aufsichtsrat, Beisitzer und Gesellschaftervertreter stellen sich ohne Umsatzsteuer folgendermaßen dar:

Geschäftsführung

Der Alleingeschäftsführer Wilhelm Krechter hat im Geschäftsjahr 2022 Bezüge in Höhe von 142.500,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2021 erhielt er aufgrund seiner Tätigkeit erfolgsabhängig 52.000,00 €. Dieser Betrag wurde von der vom Aufsichtsrat eingesetzten Personalkommission auf Grundlage einer unternehmensbezogenen Bemessungsgrundlage, welche sich an einer definierten Cashflow-Kennzahl orientiert, festgelegt. Der Betrag wurde mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 fällig.

Darüber hinaus wurde für die durch den Aufsichtsrat gewährte variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2022 eine Rückstellung in Höhe von 51.000,00 € gebildet.

Entsprechend der dienstvertraglichen Regelung nutzt der Geschäftsführer ein von der Gesellschaft gestelltes Dienstfahrzeug. Für die Überlassung des Dienstfahrzeugs wurde ein geldwerter Vorteil gegenüber dem Geschäftsführer von insgesamt 1.449,60 € geltend gemacht.

Mitglieder des Aufsichtsrates, Beisitzer und Gesellschaftervertreter

Name, Vorname	Summe in €
Borkes, Karl	2.500,00
Buschmann, Dirk	2.500,00
Cirener, Thomas	2.100,00
Eichner, Uwe	2.300,00
Eislöffel, Michaela	3.600,00
Geimer, Karl-Heinz	2.100,00
Groll, Michael	3.800,00
Haarmann, Dirk	4.000,00
Häfemeier, Friedrich-Wilhelm	2.100,00
Hugenberg, Alexandro	200,00
Johann, Nicole	400,00
Körner, Dieter, Dr.	3.200,00
Koske, Rico	1.900,00
Lantermann, Gerd	200,00
Merker, Fabian	200,00
Meyer, Horst	200,00
Mölleken, Bert	2.300,00
Paradowski, Detlef	200,00
Piechula, Monika	200,00
Sarres, Mark	2.100,00
Schneider, Fabian	2.300,00
Schneider, Georg	2.300,00
Serhat, Haluk	1.900,00
Sprey, Ralf, Dr.	200,00
Süselbeck, Michael	200,00
Terhoff, Heike	200,00
Zujej, Dominik	200,00

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar (Prüfthonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

	Leistungen in T€
Abschlussprüfung	45,0
Steuerberatung	7,2
52,2	

7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 ist von Seiten der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung über keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu berichten.

8. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 150 % auf das Stammkapital von 6.016.400,00 €	9.024.600,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	278.939,89 €
9.303.539,89 €	

9. Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Haarmann (Vorsitzender)
Bürgermeister der Stadt Voerde

Karl Borkes
Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Thomas Cirener
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Uwe Eichner (stellv. Vorsitzender)
Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Michaela Eislöffel (Schriftführerin)
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken

Karl-Heinz Geimer
Ratmitglied der Stadt Dinslaken

Michael Groll
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier
Sparkassendirektor der Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Rico Koske
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Bert Mölleken
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Mark Sarres
Ratsherr der Stadt Voerde

Fabian Schneider
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Georg Schneider
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat
Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Dinslaken, den 14. März 2023
Wohnbau Dinslaken GmbH



Wilhelm Krechter
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dinslaken

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dinslaken, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dinslaken, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

- ▶ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten

Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigung) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die

Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes

der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 31. März 2023
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

Name und Sitz des Unternehmens

Wohnbau Dinslaken GmbH
Moltkestraße 4
46535 Dinslaken

Postfach 10 05 04
46525 Dinslaken

Telefon: 02064 6208-0
Telefax: 02064 6208-89
E-Mail: kontakt@wohnbau-dinslaken.de

www.wohnbau-dinslaken.de

Gründung der Gesellschaft

11. November 1920

Eintragung im Handelsregister

B 9632 Amtsgericht Duisburg

Abschlussprüfer

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Bildnachweis

Wohnbau Dinslaken GmbH
Dirk Matull, Essen
Lars Fröhlich, Funke Foto Services
Klimabündnis e.V.

Gestaltung

TR\|D
Lanterstraße 9
46539 Dinslaken
www.thorbenroth.de

Druck

Heinrich Matten GmbH & Co. KG
Bülowstraße 5 + 19
46562 Voerde-Friedrichsfeld
www.matten-online.de