



# Zuhause sein

ist mehr als wohnen

5.911

Wohnungen

4

Seniorenheime

426.070

qm

Wohn- und Nutzfläche

38,0

Mio. €

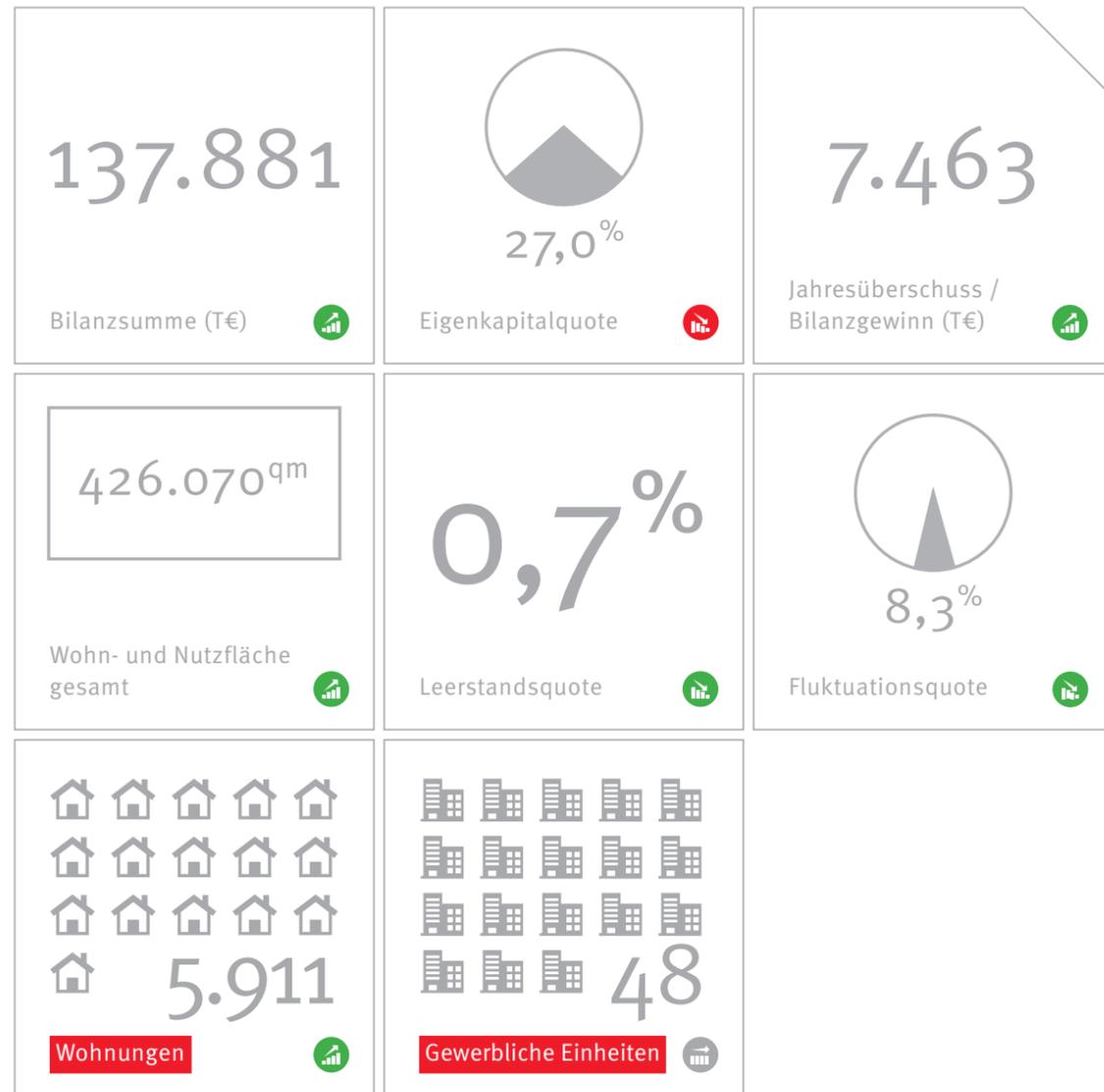
Umsatzerlöse

## Kennzahlen

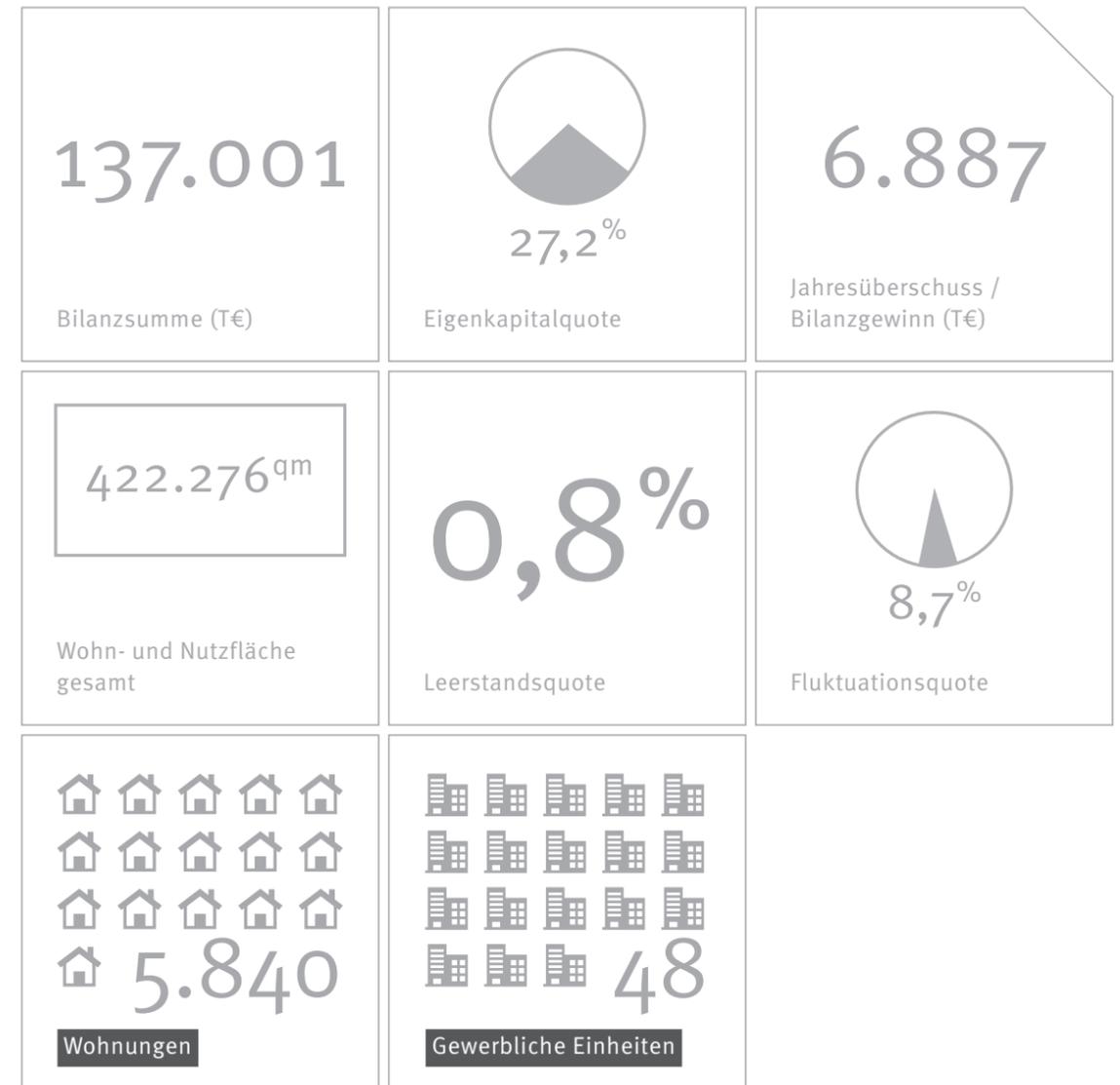


Wilhelm-Lantermann-Karree, Dinslaken

# 2017



# 2016



Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtszeitraum 2017 fortgesetzt.

# Auf einen Blick

	2017	2016
Bilanzsumme	137.881 T€	137.001 T€
Sachanlagevermögen	118.856 T€	117.937 T€
Eigenkapitalquote	27,0%	27,2%
Eigenkapitalrentabilität	18,3%	17,1%
Gesamtkapitalrentabilität	6,9%	6,5%
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn	7.463 T€	6.887 T€
EBITDA	14.515 T€	13.758 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.448 T€	11.035 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.885 T€	37.233 T€
Wohnungen	5.911	5.840
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	48	48
Garagen- / Tiefgaragenplätze	1.937	1.935
Wohn- / Nutzfläche gesamt	426.070 qm	422.276 qm
Leerstandsquote	0,7%	0,8%
Fluktuationsquote	8,3%	8,7%
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,05 €/qm	4,98 €/qm
Instandhaltungskosten	19,56 €/qm	19,93 €/qm

# Inhalt

**06** Organe der Gesellschaft

**10** Bericht des Aufsichtsrates

**16** Bericht der Geschäftsführung

Bestandsbewirtschaftung 18 \ Bautätigkeit 28 \  
Projektplanung 37 \ Personalwesen / Organisation 42

**50** Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 52 \  
Darstellung der Lage 56 \ Finanzielle Leistungsindikatoren 60 \ Risikobericht 61 \  
Chancen der zukünftigen Entwicklung 63 \ Prognosebericht 65

**66** Jahresabschluss 2017

Bilanz 68 \ Gewinn- und Verlustrechnung 70 \ Anhang 71

Kapitel 1  
Organe der  
Gesellschaft

# Organe der Gesellschaft



Vorsitzender des Aufsichtsrates Dr. Michael Heidinger und Geschäftsführer Wilhelm Krechter

## Aufsichtsrat

Dr. Michael Heidinger, Dinslaken  
Bürgermeister der Stadt Dinslaken  
Vorsitzender

Claudia Goldenbeld, Dinslaken  
Mitglied der Geschäftsführung  
der Vivawest GmbH  
Stellv. Vorsitzende

Karl Borkes, Rees  
Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann, Hünxe  
Bürgermeister  
der Gemeinde Hünxe

Karl-Heinz Geimer, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Michael Groll, Witten  
Bereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Haarmann, Voerde  
Bürgermeister der Stadt Voerde

Dr. Dieter Körner, Sprockhövel  
Bereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Monika Piechula, Dinslaken  
Mitglied des Kreistages  
des Kreises Wesel

Georg Schneider, Voerde  
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat, Dortmund  
Geschäftsbereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Mark Sarres, Voerde  
Ratsherr der Stadt Voerde

Michele La Torre, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Heinrich Vahnenbruck, Dinslaken  
Mitglied des Kreistages  
des Kreises Wesel

Rolf Wagner, Dinslaken  
Mitglied des Vorstandes  
Niederrheinische Sparkasse  
RheinLippe

Heinrich Wansing, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

## Geschäftsführer

Wilhelm Krechter, Voerde

Kapitel 2  
Bericht des  
Aufsichts-  
rates

## Bericht des Aufsichtsrates

Dr. Michael Heidinger  
Vorsitzender

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 Geschäftsablauf, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik und Unternehmensplanung sowie wichtige Geschäftsvorfälle zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

Verteilt auf das Geschäftsjahr 2017 fanden insgesamt drei Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Gesellschafterversammlung statt.

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 2016. Im Herbst fand eine weitere Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2017 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2018 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 statt. Ferner fand eine Sitzung des Bau- und Finanzierungsausschusses zur Beratung über geplante Bauvorhaben und die

dazugehörigen dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen statt.

Außerdem hat der Aufsichtsrat eine Personalkommission gebildet, die nach Satzung aus dem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und dem Schriftführer besteht. Im Geschäftsjahr kam dieses Gremium einmal zusammen, um sich vornehmlich mit Personalangelegenheiten der Geschäftsführung sowie der Prokuristen zu befassen.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 12. Juli 2017 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt. Zum

Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 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 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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.

In seiner letzten Sitzung am 14. Dezember 2017 beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2019/2020 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein des Jahresabschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 5. Juli 2018 den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und gebilligt.

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 5. Juli 2018



Dr. Michael Heidinger  
Vorsitzender

# Kapitel 3

# Bericht der Geschäfts- führung

Bestandsbewirtschaftung 18 \ Bautätigkeit 28 \  
Projektplanung 37 \ Personalwesen / Organisation 42

## Bericht der Geschäftsführung

Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer

## Bestandsbewirtschaftung

Nach wie vor standen im Geschäftsjahr 2017 die Vermietung und die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes im Fokus unseres Handelns.

Dabei haben wir rd. 8,3 Mio. € (19,56 €/qm Wohn- und Nutzfläche) in die Instandhaltung und Modernisierung dieser Bestände investiert. 98,5 % des Betriebsergebnisses von rd. 7,9 Mio. € entfielen auf die Bestandsbewirtschaftung, die damit wie in den Vorjahren das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,05 €/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.

Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht auf 0,7 % verbessert. Von 5.911 Bestandswohnungen standen zum Stichtag 31. Dezember 2017 insgesamt 40 Wohnungen



leer. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 3 Wohnungen, reduziert sich die echte Leerstandsquote auf rd. 0,6 %.

Da wir der Qualität der Belegung einen hohen Wert beimessen, bleiben einzelne Wohnungen auch schon einmal länger leer stehen als es unbedingt nötig wäre. Aus nachhaltigen Erwägungen hat die gute soziale Durchmischung der Gebäude und des Wohnquartiers sowie die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsinteressenten große Bedeutung.

Insofern ist für uns als Kennzahl auch die Entwicklung der Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmieten von entscheidender Bedeutung. Im Geschäftsjahr lag diese Zahl mit 0,6 % unter dem Wert des Vorjahres.

Naturgemäß steht die Erlösschmälerungsquote auch stark mit der Entwicklung der Zahl der Mieterwechsel im Zusammenhang. Die Fluktuations-

quote (Anzahl der Mieterwechsel in Bezug auf die Anzahl der Bestandswohnungen) ist im Geschäftsjahr auf 8,3 % gesunken.

Im Berichtsjahr konnten 43 Mietern, mit denen seit 35 Jahren ein Mietverhältnis besteht, die Glückwünsche des Unternehmens sowie ein Präsent persönlich überbracht werden. Die Auswertung der Mietverhältnisse hat ergeben, dass 616 Mieter länger als 35 Jahre bei unserer Gesellschaft wohnen.

### Mietnebenkosten

Die **Mietnebenkosten** sind im Jahr 2017 von 2,75 €/qm auf 2,80 €/qm angestiegen. Während die Kosten für Heizung/Warmwasser stagnierten und die Kosten für Müllgebühren im zweiten Jahr in Folge geringer abgerechnet werden konnten, stiegen die Kosten bei den übrigen Betriebskostenarten an.

Der Anstieg bei den allgemeinen Betriebskosten resultiert im Wesentlichen aus den zusätzlichen technischen Ausstattungen unserer Gebäude, wie Rauchwarnmelder,

Brandschutztüren und Aufzugsanlagen, einschließlich den daraus entstehenden zunehmenden Kontroll- und Wartungspflichten.

Ursachen der Mieterwechsel im Jahr 2017

	2017 Anzahl	2017 in %	2016 in %
Größere Wohnung	25	5,1	4,7
Kleinere Wohnung	6	1,2	2,0
Preiswertere Wohnung	1	0,2	1,8
Nachbarschaft / Wohnumfeld	18	3,7	3,7
Familiäre Gründe	40	8,1	6,7
Auflösung des Haushaltes / Sterbefälle	65	13,2	10,8
Umzug in Altenheim / Altenwohnung	84	17,0	17,5
Umzug in Eigentum	14	2,8	2,8
Arbeitsplatzwechsel	19	3,9	1,8
Aufgrund von Zwangsmaßnahmen	16	3,2	3,7
Wohnungstausch / Umzug innerhalb WD	51	10,3	10,2
Sonstige Gründe bzw. unbekannt	154	31,3	34,3
<b>Insgesamt</b>	<b>493</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Vorjahr	508		

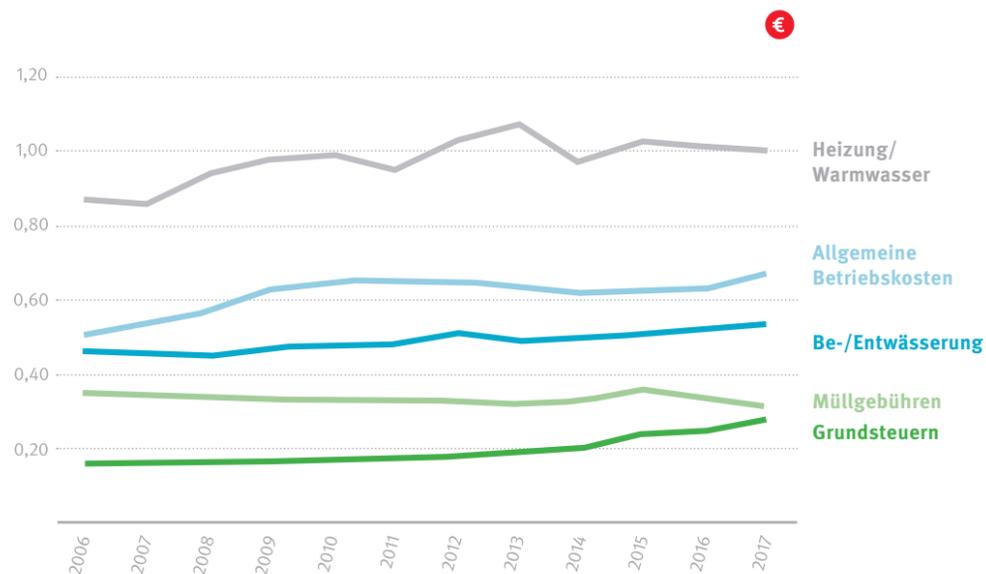


► Während die Kosten für Heizung/Warmwasser stagnierten und die Kosten für Müllgebühren im zweiten Jahr in Folge geringer abgerechnet werden konnten, stiegen die Kosten bei den übrigen Betriebskostenarten an.

Veränderungen im Bestand

	Häuser	WE	Heim- plätze	GE	Garagen
<b>Stand am 01.01.2017</b>	<b>992</b>	<b>5.840</b>	<b>370</b>	<b>48</b>	<b>1.935</b>
Zugang infolge Neubau	3	73	-	-	2
	<b>995</b>	<b>5.913</b>	<b>370</b>	<b>48</b>	<b>1.937</b>
Abgang wg. Verkauf	-	2	-	-	-
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>995</b>	<b>5.911</b>	<b>370</b>	<b>48</b>	<b>1.937</b>
Wohn- / Nutzfläche (qm)		370.371	16.758	6.807	32.134
<b>Gesamtfläche (qm)</b>	<b>426.070</b>				

Nebenkosten nach Kostenarten in €/qm Wohnfläche



### Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen an Fremdleistungen für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von rund 8,3 Mio. € angefallen. Dies entspricht einem Aufwandsatz von 19,56 €/qm Wohn-/Nutzfläche. Hierin enthalten sind 95 Modernisierungen, entweder durchgeführt als Einzelmaßnahme bei Neuvermietung oder in bewohnten Wohnungen auf Wunsch der Mieter. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Arbeiten zur Verbesserung der Bad- und Kücheninstallationen.

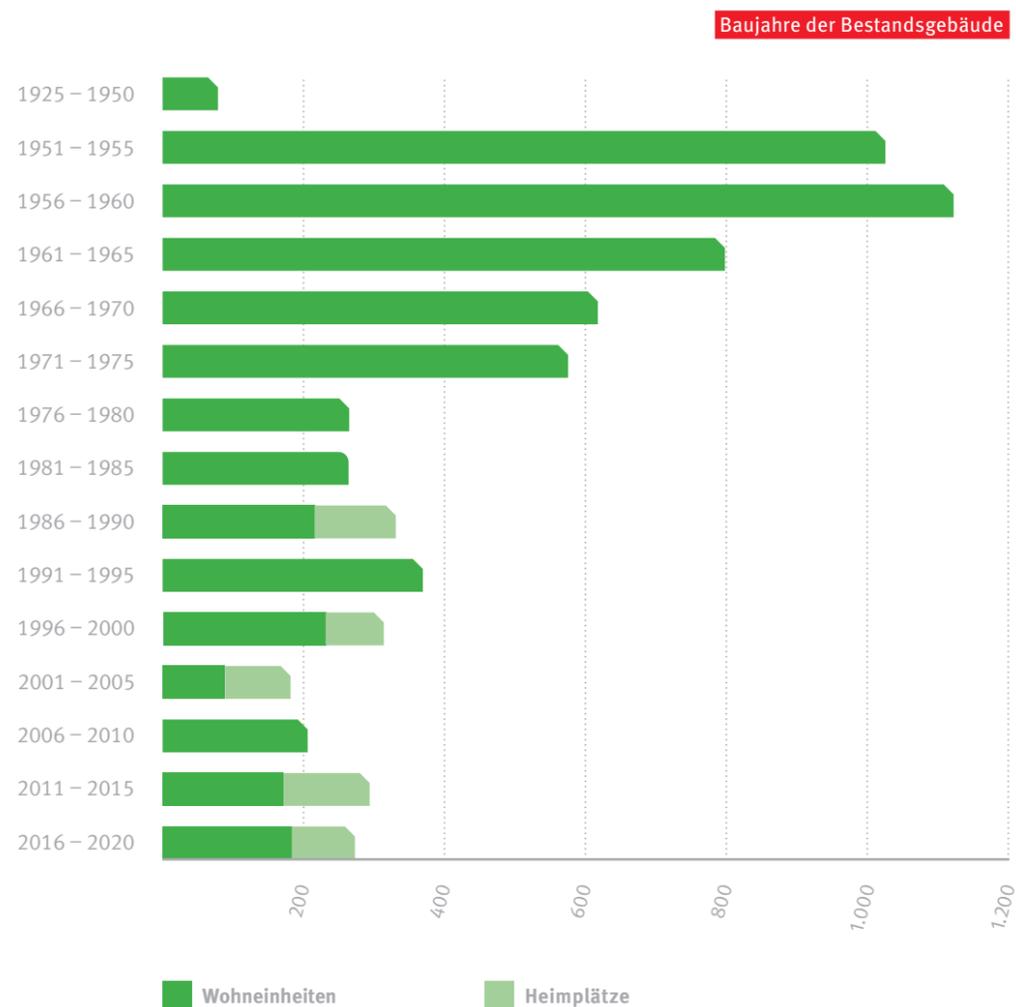
Zusätzlich wurden Herstellungskosten in Höhe von rund 714 T€ für umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

Im Tätigkeitsfeld Klimaschutz und Energieeffizienz ist die Gesellschaft seit Jahren sehr engagiert. Mit Querung der Bundesstraße 8 bietet das Nahwärmenetz Friedrichsfeld weitere Anschlussmöglichkeiten. So konnten im Geschäftsjahr 2017 weitere 129 Wohnungen in Voerde-Friedrichsfeld auf Nahwärmeversorgung, die über Biomasse erzeugt wird, umgestellt

werden. Somit werden 87% der Bestände entweder aus dem Fernwärme- oder dem vorgenannten Nahwärmenetz mit einem hervorragenden Primärenergiefaktor beheizt.

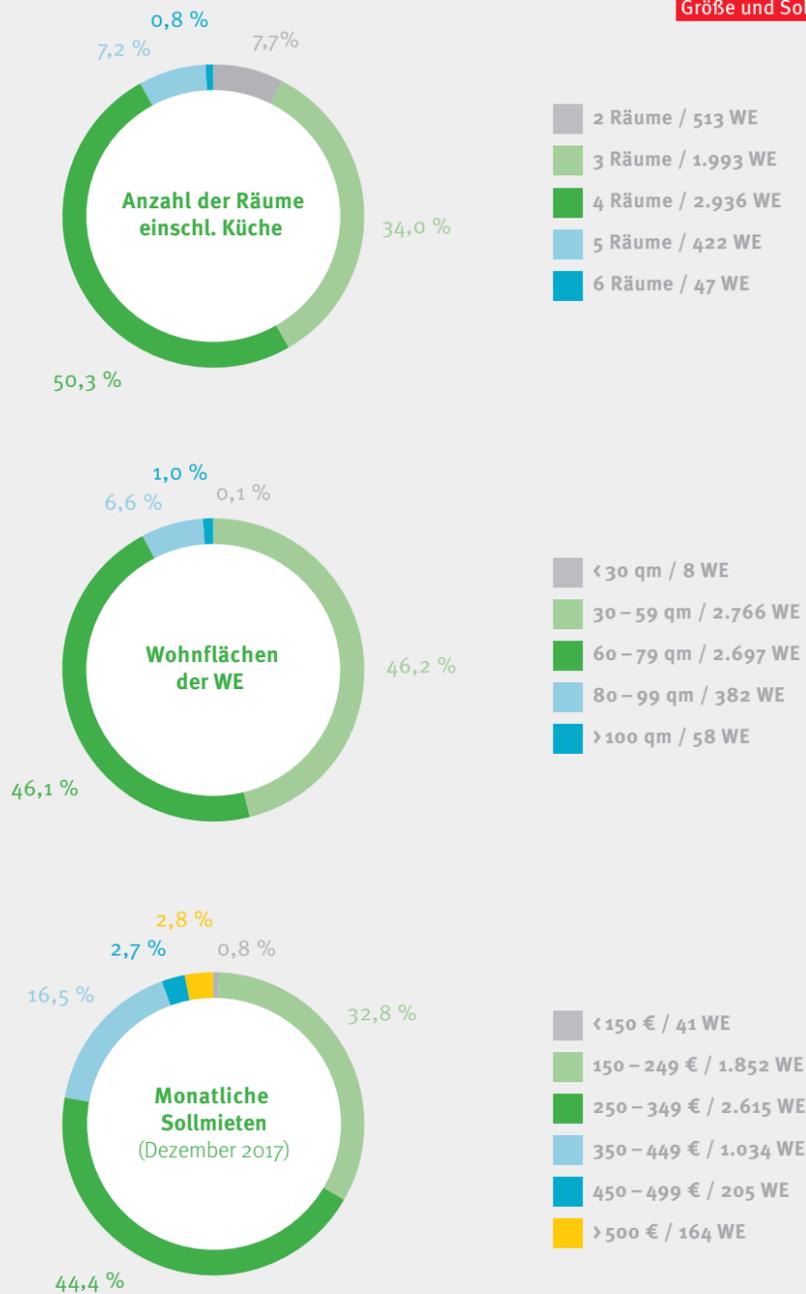
Im Jahr 2018 sollen in mehreren Bauabschnitten weitere 264 Wohnungen an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Sobald dies erfolgt ist, werden 91% des Wohnungsbestandes aus dem Fern- oder Nahwärmenetz beheizt. Diese sehr gute Energieeffizienz bei der Wärmeerzeugung und das Minimum an Haustechnik bei der Wärme- und Warmwassererzeugung haben sehr positive Kosteneinflüsse auf alle aktuellen und künftigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unserer Gesellschaft. Gleichzeitig weisen die Bestände eine vergleichsweise gute CO<sub>2</sub>-Bilanz aus.

Als weitere Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2017 u. a. bei 18 Objekten Fassadensanierungen sowohl in Form von technischen und gestalterischen Arbeiten, als auch energetische Modernisierungen durchgeführt. Dies beinhaltet bei elf Objekten ebenfalls die Erneuerung der Dachflächen.



Mit einer Durchschnittsmiete von 5,05 €/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.

Größe und Sollmieten der 5.911 Mietwohnungen

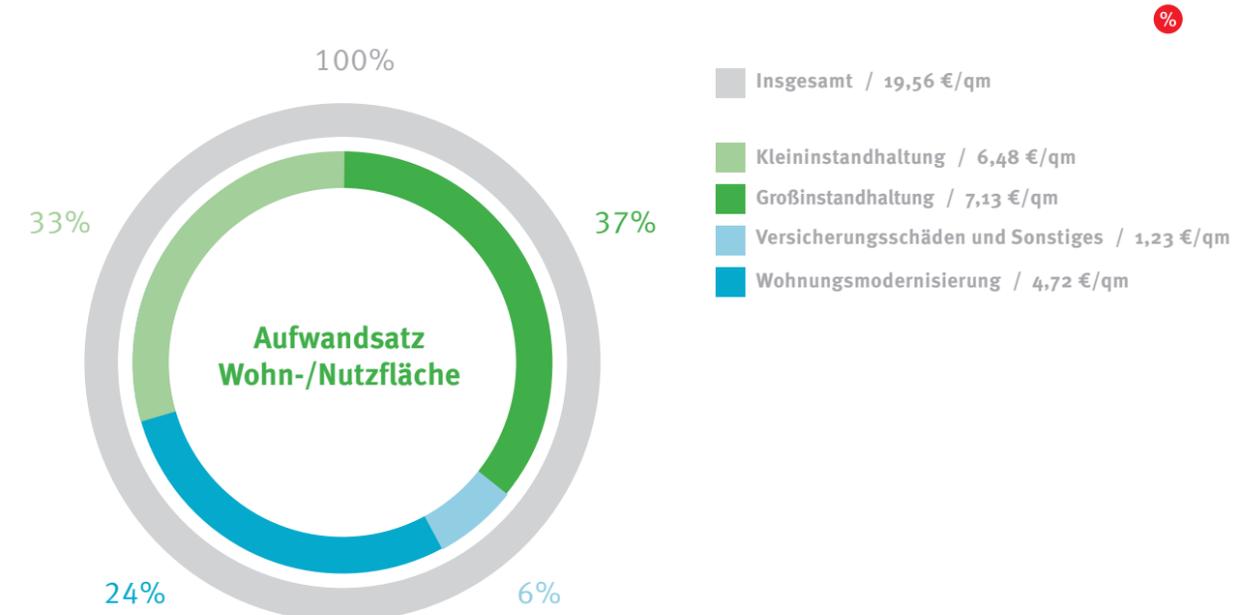


Die jährliche Inspektion der 107 Spielplätze der Gesellschaft durch einen externen Dienstleister ergab eine sehr geringe Schadenquote. Bei nur fünf Plätzen gab es größere Mängel, die eine umgehende Behebung erforderten. Bestätigt wird der Gesellschaft ein sehr guter Gesamtzustand ihrer Spielplatzanlagen.

Etwa 95% der Bestandswohnungen werden über ein Breitbandkabelnetz

mit Fernseh- und Radiosendern versorgt. Über diese Infrastruktur kann zusätzlich die Internetanbindung der Wohnungen erfolgen. Allerdings gibt es immer noch Versorgungslücken. Im Bereich der Gemeinde Hünxe werden im Jahr 2018 erstmalig Gebäude an ein hochmodernes Glasfasernetz angeschlossen, um den Nutzern eine Highspeed-Versorgung mit TV-, Telefonie- und Internetnutzung anzubieten.

Aufwendungen an Fremdleistungen für Modernisierung und Instandhaltung



## Bautätigkeit



Herzogstraße, Dinslaken

### Herzogstraße, Dinslaken

Begleitet von einem Fernsehteam der „Aktion Mensch“ bezogen im Jahr 2017 sechs Menschen mit Behinderung die Wohngruppe im Erdgeschoss des Neubauvorhabens an der Herzogstraße in Dinslaken.

Das Wohneigentum hat die Albert-Schweitzer-Einrichtung für Behinderte gGmbH, auch durch die Unterstützung der vorgenannten Sozialorganisation, erworben. Die Bewohner sind Mitarbeiter in den Werkstätten und den Gartenpflegebereichen der Einrichtung. Der Wohnraum wurde an die Bedürfnisse der beeinträchtigten Personen angepasst. Jeder Bewohner hat ein Einzelzimmer erhalten. Zwei Bewohner teilen sich ein sogenanntes Tandembad. Eines der Bäder ist rollstuhlgerecht, ebenso der große Gemeinschaftsraum.

Die in den beiden Obergeschossen des Neubaus befindlichen acht Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) gefördert worden sind, wurden parallel zur Wohngruppe auch im Juni 2017 an die Mieterinnen und Mieter übergeben.

In dem Bauvorhaben konnte, neben der Verbesserung der Lebensbedingungen verschiedener Personengruppen, auch die Inklusion und das selbstverständliche Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderung verwirklicht werden.



(Andreas) Jetzt fängt mein neues Leben an.



Dass ich mit denen ins Kino fahre, mit dem Fahrrad.



**Aktion  
MENSCH**

**DAS WIR GEWINNT**



Die Bewohnerinnen und Bewohner der 77 Neubau- und 30 Bestandswohnungen bilden nun eine Nachbarschaft mit dem Seniorenheim Wilhelm-Lantermann-Haus.

### Wilhelm-Lantermann-Karree, Dinslaken

Einen Monat früher als in unserem Wirtschaftsplan vorgesehen, konnten wir zum 1. November 2017 die Wohnungen des letzten Bauabschnittes an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Das vollvermietete Haus an der Gneisenaustraße 47 verfügt über 35 barrierefreie Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der 77 Neubau- und 30 Bestandswohnungen bilden nun eine Nachbarschaft mit dem Seniorenheim Wilhelm-Lantermann-Haus. Allen Bewohnerinnen und Bewohnern stehen die ergänzenden Angebote der AWO Seniorendienste Niederrhein gGmbH als Betreiber der stationären Einrichtung zur Verfügung. Insbesondere der gemeinsame Mittagstisch und der Nachmittagskaffee werden sehr rege besucht. Mit dem Gemeinschaftsraum an der Gneisenaustraße wird den Bewohnerinnen und Bewohnern nun ein zweiter Treffpunkt zur Verfügung gestellt, um neue Kontakte zu



knüpfen und Freundschaften zu schließen. Somit konnte im Jahr 2017 das Projekt Wilhelm-Lantermann-Karree abgeschlossen werden.

Insgesamt hat die Gesellschaft an diesem attraktiven und stadtnahen Standort 19,7 Mio. € investiert und damit folgende Baulichkeiten errichtet:

- ▶ **Voerder Straße 81**  
Seniorenheim mit 102 stationären Pflegeplätzen und einer Tageseinrichtung mit 17 Plätzen
- ▶ **Voerder Straße 81a**  
Wohnhaus mit 12 barrierefreien Wohnungen, 69 qm bis 74 qm groß
- ▶ **Gneisenaustraße 47a**  
Wohnhaus mit 30 barrierefreien Wohnungen, 47 qm bis 58 qm groß, hiervon sind 12 Wohnungen öffentlich gefördert gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

- ▶ **Gneisenaustraße 47**  
Wohnhaus mit 35 barrierefreien Wohnungen, 47 qm bis 57 qm groß und einem Gemeinschaftsraum, 57 qm groß

Zugehörig zum Wilhelm-Lantermann-Karree und miteinbezogen in die ergänzenden Angebote der AWO-Seniorendienste sind:

- ▶ **Voerder Straße 83 und Gneisenaustraße 43, 45 und 45a**  
Wohnhäuser mit 30 Wohnungen, 47 qm bis 82 qm groß

Mit der Erstellung der Neubauten wurden an den aus dem Jahre 1981 stammenden Gebäuden die Außenanlagen überarbeitet und die Fassadenanstriche erneuert.



Wilhelm-Lantermann-Karree, Dinstalaken



## Spellener Straße, Voerde

Mit dem offiziellen Spatenstich Ende Februar 2017 haben wir ein weiteres Bauvorhaben an der Spellener Straße in Voerde-Friedrichsfeld auf den Weg bringen können. Auf einem Bestandsgrundstück entstehen 24 barrierefreie Wohnungen in zwei Baukörpern, dessen Finanzierungskonzept in enger Absprache mit der Stadt Voerde erfolgte.

Neben der Förderung von Wohnraum nach den „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“, erfolgte erstmalig im Kreis Wesel auch die Förderung von Wohnraum nach der „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü)“ in der Förderkomponente *-mittelbare Belegung-*. Es wird bindungsfreier Wohnraum gefördert. Im Gegenzug bieten wir entsprechenden Ersatzwohnraum aus unserem Wohnungsbestand zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern der Stadt Voerde an.

Die Ersatzwohnungen wurden bereits in der Bauphase der Kommune angeboten. Bei Übergabe der ersten zwölf Wohnungen Spellener Straße 27 im April 2018 an die Mieterinnen und Mieter waren auch die Mietverträge für die Ersatzwohnungen mit der Stadt Voerde unterzeichnet.





Waldacker, Voerde

### Waldacker, Voerde

Die Anwendung verschiedener Förderrichtlinien in einem Projekt zur Erreichung sozial durchmischter Belegungsstrukturen in einem Quartier erfolgt derzeit auch beim Bauvorhaben Waldacker. Auf einem unserer Grundstücke im Bestandsgebiet Waldacker errichten wir seit Mitte 2017 sechs Mietefamilienhäuser. Hiervon erfüllen vier Einheiten die Anforderung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

Für zwei der vier Einheiten wird, wie beim Bauvorhaben Spellener Straße, die Förderung nach der „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) in der Komponente -mittelbare Förderung- angewandt.

Zwei Einheiten, in der Bauform von Doppelhaushälften, werden ohne Förderung errichtet und mit einer marktüblichen Miete angeboten. Für alle sechs familiengerechten Einfamilienhäuser sind bereits Mietverhältnisse akquiriert.

### Gesamte Wohnungsbauleistungen seit Bestehen der Gesellschaft

(ohne Gewerbeeinheiten)

	Bauleistungen						Insgesamt	
	eigene Bauherrschaft			Baubetreuung			Wohnungen / Heimplätze in	
	Wohnungen in			Wohnungen in			Miet-	Verkaufs-
	Miet-	Verkaufs-	Heim-	Miet-	Verkaufs-	häusern	häusern	
	häusern	häusern	plätze	häusern	häusern			
<b>Bestand am 31.12.2017</b>	<b>5.911</b>	<b>-</b>	<b>370</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.281</b>	<b>-</b>	
Baubetreuungen	-	-	-	1.683	1.281	1.683	1.281	
Veräußerungen u.a.	518	3.276	-	-	-	518	3.276	
<b>fertig gestellt bis 31.12.2017</b>	<b>6.429</b>	<b>3.276</b>	<b>370</b>	<b>1.683</b>	<b>1.281</b>	<b>8.482</b>	<b>4.557</b>	
Bauüberhang 31.12.2017	30	-	-	-	-	30	-	
	<b>6.459</b>	<b>3.276</b>	<b>370</b>	<b>1.683</b>	<b>1.281</b>	<b>8.512</b>	<b>4.557</b>	
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>10.105</b>			<b>2.964</b>		<b>13.069</b>		

## Projektplanung

### Helenenstraße, Dinslaken

Unsere Planungen für ein ehemaliges Schulgrundstück an der Helenenstraße in Dinslaken wurden in 2017 soweit konkretisiert, dass die notwendigen Änderungen des Bebauungsplans für diese Bauflächen zum Abschluss gebracht werden konnten.

Insbesondere durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Planverfahren haben unsere Planungen große zustimmende Aufmerksamkeit erfahren. Hierüber hinaus hat sich der Verein „Generationenübergreifendes Wohnprojekt GeparDIN e.V.“ über die Stadt Dinslaken bei uns um eine Zusammenarbeit beworben.



Helenenstraße, Dinslaken

Die Ziele und Konzepte des Vereins sowohl das generationenübergreifende Zusammenleben innerhalb einer Hausgemeinschaft zu fördern und zu organisieren, als auch das nachbarschaftliche Leben innerhalb des Quartiers zu stärken, hat die Stadt Dinslaken veranlasst, die Regelungen im Erbbaurechtsvertrag neu zu fassen, sodass eine Zusammenarbeit mit dem Verein möglich ist. Bereits gestellte Förderanträge wurden entsprechend angepasst und im Dezember 2017 bewilligt.

In zwei Baukörpern soll im Jahr 2018 mit der Errichtung von elf geförderten Wohnungen und einem geförderten Gemeinschaftsraum

begonnen werden. Weitere sieben Wohnungen werden freifinanziert errichtet und zu marktüblichen Mieten angeboten.

### Danziger Platz / Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Bruckhausen

Die Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 24 „Marktplatz Bruckhausen – Danziger Platz“ konnte in 2017 durch die Gemeinde Hünxe abgeschlossen werden. Der B-Plan erlangte Ende September 2017 Rechtskraft. Grundlage für die Änderung war ein Konzept, das mit den beiden Grundstückseigentümern Gemeinde Hünxe und evangelische Kirchengemeinde Hünxe sowie der Wohnbau Dinslaken GmbH erarbeitet wurde, um barrierefreien Wohnraum direkt im Ortskern von Bruckhausen vis-à-vis dem ortsansässigen Edeka-Frischemarkt zu schaffen.

Zudem ermöglicht die Errichtung einer Gewerbeeinheit den Betreibern einer in Hünxe ansässigen Tagespflegeeinrichtung, auch im Ortsteil Bruckhausen bedürftigen Bürgerin-



Baustelleneinrichtung Danziger Platz, Hünxe

nen und Bürgern ein adäquates Angebot zu unterbreiten. Das Konzept hierzu wurde in enger Abstimmung mit dem Kreis Wesel als Aufsichtsbehörde abgestimmt.

Mit den Bauarbeiten zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses mit acht Wohnungen und der Tagespflegeeinrichtung auf dem Erbbaugrundstück der evangeli-

schen Kirchengemeinde Hünxe am Danziger Platz soll im Sommer 2018 begonnen werden.

Den Bauablaufplänen geschuldet, sollen zeitversetzt auf dem angrenzenden Grundstück der Gemeinde Hünxe, das vom Gottfried-Hesselmann-Platz erschlossen ist, in einem dreigeschossigen Baukörper weitere 25 barrierefreie Mietwohnungen entstehen.



Seniorenzentrum „Altes Rathaus“, Voerde

## Seniorenzentrum „Altes Rathaus“, Voerde

Am Tag des offenen Denkmals am 10. September 2017 wurde der Öffentlichkeit, gemeinsam mit der Stadt Voerde und der Arbeiterwohlfahrt Seniorendienste Niederrhein gGmbH, vorgestellt, wie sich das Quartier rund um das Alte Rathaus in den nächsten Jahren verändern soll.

Im ersten Bauabschnitt ist unter Einbeziehung der unter Denkmalschutz stehenden Lindenwirts-kath ein neuer Gebäudekomplex geplant. Dieser soll 80 stationäre Pflegeplätze in sieben Wohngruppen beherbergen, in die derzeitige Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenheimes Altes Rathaus einziehen können.

In der nachfolgenden zweiten Bauphase werden die Altimmobilien für neue Angebote der Seniorendienste sowie Drittanbieter umgebaut und ertüchtigt. Neben Wohnen und Pflege sollen jeweils Einrichtungen für eine Tages- und für eine stationäre Kurzzeitpflege entstehen. Zudem will die Arbeiterwohlfahrt Seniorendienste Niederrhein gGmbH erstmalig „junge Pflege“ im Kreis Wesel anbieten.

In 2018 werden die Planungen mit den Aufsichts- und Genehmigungsbehörden soweit abgestimmt und konkretisiert, dass im Jahr 2019 mit den ersten Bauarbeiten begonnen werden kann.

## Anzahl der Mitarbeiter

Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen: \*



Geschäftsführer / Prokuristen



Rechnungswesen Allg. Verwaltung



Wohnungsbewirtschaftung



Technische Abteilung



Auszubildende

\* Nicht aufgeführt sind 14 geringfügig Beschäftigte

## Personalwesen/Organisation

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um zwei Mitarbeiter/innen erhöht, da zum 1. August 2017 zwei neue Auszubildende eingestellt wurden. Von den 45 Beschäftigten sind zehn Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig und es befanden sich drei Mitarbeiterinnen in Elternzeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat ein Auszubildender erfolgreich seine Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann abgelegt und ist in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden. Die Wohnbau Dinslaken GmbH ermöglicht somit seit Jahren ihren Nachwuchskräften einen guten Start in das Berufsleben.

Ohne Auszubildende lag Ende 2017 das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten bei 41 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 17 Jahren.

Um die Gesundheit der Beschäftigten zu fördern, hat im Jahr 2017 wieder in Zusammenarbeit mit einer Krankenkasse ein Gesundheitstag stattgefunden. Ein gesunder Ausgleich zwischen Arbeit und Privatleben ist für alle Berufstätigen sehr

wichtig. Anhand eines „Balance-Checks“ (Herzratenvariabilitätsmessung) wurde die individuelle Regulations- und Regenerationsfähigkeit festgestellt und entsprechende Beratungen zur Stärkung der seelischen und körperlichen Widerstandskraft durchgeführt.

Die Qualifikation der Beschäftigten wurde wieder regelmäßig durch zahlreiche Schulungs- und Seminarangebote verbessert, damit der Mitarbeiterstamm auch zukünftig allen gesetzlichen, fachlichen und organisatorischen Veränderungen und Anforderungen gewachsen ist.

Das Unternehmen konnte sich erneut über die private Initiative engagierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Geschäftsjahr freuen. Eine Mitarbeiterin hat an der EBZ Business School den Studiengang Real Estate mit dem akademischen Grad Bachelor of Arts abgeschlossen. Darüber hinaus haben zwei Mitarbeiterinnen die Weiterbildung zur Geprüften Bilanzbuchhalterin in der Immobilienwirtschaft (EBZ) erfolgreich absolviert. Die große Fachkompetenz und Motivation der Beschäftigten, die sich durch diese



Fortbildungsmaßnahmen ergeben, ist für unser Unternehmen von großer Bedeutung und wird daher ausdrücklich begrüßt.

Im Hinblick auf das Inkrafttreten der Europäischen Datenschutzgrundverordnung zum 25. Mai 2018 ist im Geschäftsjahr 2017 neben dem externen Datenschutzbeauftragten eine Mitarbeiterin zur internen Datenschutzbeauftragten bestellt worden. Die Mitarbeiterin hat einen entsprechenden Lehrgang der TÜV Süd Akademie besucht und mit Erfolg die Prüfung zur Datenschutzbeauftragten DSB-TÜV abgelegt.

Neben der Durchführung organisatorischer Maßnahmen erfolgten im Jahr 2017 eine Ist-Analyse und die Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Implementierung der EU-DSGVO. Des Weiteren erfolgte die Erhebung aller

derzeitigen Unternehmensprozesse, die mit der Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang stehen. Zudem wurden bereits erste Datenschutz-Audits durchgeführt.

Im Anschluss an die Neugestaltung unserer Internetpräsenz lag die Optimierung bzw. Neugestaltung des Intranets im Geschäftsjahr 2017 im Fokus der Gesellschaft. Das firmeneigene Netz soll in Anlehnung an das moderne und flexible Webdesign mit klaren Strukturen und einer intuitiven Menüführung eine einfache Bedienung gewährleisten.

## Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2017 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.

Erstmals wurde mit einer Spende an die Burghofbühne Dinslaken, Landestheater im Kreis Wesel, dazu beigetragen, das Engagement des Theaters im Bereich Kinder- und Jugendtheater zu stärken.



## 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.

Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer



# Die Mannschaft



# Kapitel 4

# Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 52 \ Darstellung der Lage 56 \  
Finanzielle Leistungsindikatoren 60 \ Risikobericht 61 \ Chancen der zukünftigen Entwicklung 63 \  
Prognosebericht 65

# 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

## Unternehmen und Geschäftstätigkeit

Die Wohnbau Dinslaken GmbH wurde im Jahre 1920 als „Siedlungsgesellschaft für den (damaligen) Kreis Dinslaken mbH“ gegründet. Bis zur Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahre 1989 war die Gesellschaft als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Aber 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 hochwertigen 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.

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

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur der Europäischen Union hat im Jahr 2017 erkennbar an Fahrt gewonnen, welches durch das gestiegene Bruttoinlandsprodukt von + 1,8 % im Vorjahr 2016 auf 2,2 % im Berichtsjahr 2017 deutlich wird. Der wirtschaftliche Aufschwung ist in allen Ländern des Euro-Raums dynamisch und wird von den Auslandsgeschäften, der Binnenwirtschaft sowie der Geldpolitik getragen. Die nach wie vor expansiv ausgerichtete Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat einen seit März 2016 unveränderten Hauptrefinanzierungssatz von 0,0 %. Alle vorgenannten Faktoren haben auch Auswirkungen auf die Entwick-

lung der Arbeitslosenquote des Jahres 2017, denn diese folgt weiterhin dem Rückwärtstrend der vorangegangenen Jahre und sinkt um 0,8 Prozentpunkte auf 9,2 %, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft hat in der Berichtsperiode 2017 an Stärke und Breite gewonnen, was durch das um 2,2 % gestiegene Bruttoinlandsprodukt deutlich wird. Dies bedeutet den stärksten Anstieg seit 6 Jahren. Die Säulen dieses Aufschwungs bilden die Konsumausgaben, die Investitionen sowie die lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland. Die staatlichen Konsumausgaben haben sich um 2,3 % gegenüber dem Vorjahr verringert. Bei Krediten unter 1 Mio. Euro stagnieren die Kreditzinsen bzw. erhöhen sich bei langen Laufzeiten über 5 Jahre sogar. In der Berichtsperiode 2017 steigen die privaten Konsumausgaben, sowie die Wohnungsbauinvestitionen um 2,0 % bzw. 3,1 %. Unter anderem ist dies durch die hervorragende Lage am deutschen Arbeitsmarkt zu begründen.

Beim Dezembervergleich der Arbeitslosenquote wird deutlich, dass auch hier der Abwärtstrend der letzten Jahre fortgeführt wird, da die Arbeitslosenquote von 5,8 % im Vorjahr auf 5,3 % im Berichtsjahr gesunken ist. Der Kreis Wesel liegt mit einer Arbeitslosen-

quote von 6,1 % im Dezember 2017 (Vorjahr 6,6 %) 0,8 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Im Gebiet der Stadt Duisburg weicht die Arbeitslosenquote allerdings sehr deutlich mit 11,7 % von dem deutschen Durchschnitt ab, obwohl diese um 0,9 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr gesunken ist.

## Immobilienwirtschaft

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft kann im Berichtsjahr 2017 ein Wachstum von 1,4 % erzielen, was eine Steigerung von 0,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr 2016 darstellt. Die Bauinvestitionen erreichen in der Berichtsperiode wie im Vorjahr eine nahezu gleiche Wachstumsrate von 2,6 % (Vorjahr 2,7 %). In dem Zeitraum von Januar bis November 2017 sind 7,8 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahr erteilt worden. Wenn man den Mietwohnungsneubau betrachtet, zeigt sich allerdings weiterhin eine positive Entwicklung, da die Anzahl der genehmigten Mietwohnungen um ca. 4.000 Einheiten höher ist als im Vorjahr. Dies entspricht einem Wachstum von 4,2 %. In den Großstädten steigen die Mieten im Berichtsjahr 2017 überdurchschnittlich um mehr als 6,5 %, wohingegen ländliche Bereiche stagnierende oder rückläufige Neu- und Wiedervermietungsmieten aufweisen. ►►

## Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2017 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2017 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,6 Mio. € auf 7,5 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

## Wohnungs- bewirtschaftung

Am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die Gesellschaft 5.911 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 48 Gewerbeeinheiten und 1.937 Garagen 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- und Nutzfläche von insgesamt 426.070 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 944.451 qm. Dabei sind Erbbaurechtsflächen in einer Größe von 26.230 qm enthalten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 auf einem hohen Niveau geblieben. Weiterhin deutlich festzustellen ist ein Nachfrageüberhang nach betreuten Wohnformen für ältere Menschen, dem das Unter-

nehmen seit Jahren durch geeignete Neubauprojekte im Bestand auch künftig begegnen wird. Mittlerweile liegt der Anteil an barrierefreien Wohnungen bei 14,5 % des Bestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr fanden 493 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 8,3 % (Vorjahr 8,7 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 von 4,98 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 5,05 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt bei 0,6 % (Vorjahr 0,8 %) der Netto-Sollmieten.

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2017 sank gegenüber dem Vorjahr von 0,8 % auf 0,7 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmebedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil liegt bei 0,6 %.

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestan-

des wurden im Geschäftsjahr 2017 rd. 8,3 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.

## Verkaufstätigkeit

Zurzeit wird keine Bauträgermaßnahme durchgeführt.

## Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2017 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von rd. 58 T€ erzielt werden.

## Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wurden zu diesem Zeitpunkt 5 junge Menschen zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ausgebildet. Darüber hinaus waren 14 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 für das Unternehmen tätig.



Bundesweite Kampagne des GdW

## 2. Darstellung der Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 880 T€ erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag rd. 137,9 Mio. €. Die Sachanlagen erhöhten sich per Saldo um 919 T€. Hierbei stehen sich Zugänge von 6.525 T€ und Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen von 195 T€, Abschreibungen von 4.941 T€ und Buchwertabgänge von 860 T€ gegenüber. Das Eigenkapital hat sich um 604 T€ und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 471 T€ erhöht. 118,9 Mio. € der Bilanzsumme sind in Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens gebunden. Die Sachanlagenintensität beträgt 86,2 %. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2017 27,0 %.

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

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 7,5 Mio. € (Vorjahr rd. 6,9 Mio. €) erzielt.

Dabei betrug das Betriebsergebnis rd. 7,9 Mio. € (Vorjahr rd. 7,3 Mio. €).

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung erzielte die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Ergebnis von rd. 7,8 Mio. € (Vorjahr rd. 7,2 Mio. €), das im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten bestimmt wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag rd. -98 T€. Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von rd. 172 T€ Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von rd. 270 T€ gegenüber.

Im Bereich der Bauerstellung und Verkaufstätigkeit ergibt sich ein Leistungsergebnis in Höhe von rd. 12 T€ (Vorjahr rd. 32 T€).

Kapitalflussrechnung	2017 in T€	2016 in T€
<b>Jahresüberschuss</b>	7.463	6.887
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.964	4.806
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	13	-89
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-16	2
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-378	205
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	681	-503
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-284	-203
Zinsaufwendungen	1.367	1.435
Gezahlte Zinsen	-1.362	-1.429
Ertragssteueraufwand	720	631
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-720	-707
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.448</b>	<b>11.035</b>
<b>Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens</b>	<b>1.174</b>	<b>715</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.457	-8.319
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	5	6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-10
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.278</b>	<b>-7.608</b>
<b>Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten</b>	<b>3.825</b>	<b>9.592</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-4.440	-5.563
Dividendenauszahlung	-6.858	-6.438
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.473</b>	<b>-2.409</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-303</b>	<b>1.018</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.020	5.002
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>5.717</b>	<b>6.020</b>

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2017 mit rd. 14 T€ (Vorjahr 20 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von rd. 192 T€ (Vorjahr rd. 190 T€).

Mit rd. -5 T€ (Vorjahr rd. -6 T€) schloss das Finanzergebnis in 2017 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2017 rd. 299 T€ (Vorjahr rd. 223 T€).

Gegenüber rd. 631 T€ für das Jahr 2016 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2017 auf rd. 720 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.



## 3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zur Berichtsperiode 2016 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau

Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

	2017	2016	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. / EK)	18,3 %	17,1 %	1,2 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. + Zinsaufwand / GK)	6,9 %	6,5 %	0,4 %-Pkt.
EBITDA	14,5 Mio. €	13,8 Mio. €	0,7 Mio. €
Leerstandsquote	0,7 %	0,8 %	-0,1 %-Pkt.
Fluktuationsquote	8,3 %	8,7 %	-0,4 %-Pkt.
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,05 €/qm	4,98 €/qm	0,07 €/qm
Instandhaltungskosten	19,56 €/qm	19,93 €/qm	-0,37 €/qm
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach DRS 21)	12.448 T€	11.035 T€	1.413 T€

## 4. Risikobericht

### 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einsehbar geführt.

Zur notwendigen fortlaufenden Risikoidentifikation des Risiko-Managementsystems ist bei der Wohnbau Dinslaken GmbH ein sog. „Risiko-Komitee“ gebildet worden, das sich aus den vorgenannten 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.

### 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 2025 werden gut 35 % der Dinslakener Bevölkerung älter als 60 Jahre sein. Insofern ist längerfristig mit Erlösschmälerungen infolge zunehmender Leerstände zu rechnen, wenn die Bestandswohnungen nicht in ausreichender Anzahl zumindest seniorenfreundlich umgestaltet werden.



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

### Marktrisiken

Seit einigen Jahren ist festzustellen, dass neben den Nettokaltmieten auch die Betriebskosten stetig steigen. Sollte diese Entwicklung sich in gleicher Weise fortsetzen, werden viele Mieter sich die Bruttowarmmiete nicht mehr leisten können.

### Finanzrisiken

Bei der Wohnbau Dinslaken GmbH wurden Investitionsvorhaben grundsätzlich durch festverzinsliche Darlehen finanziert. In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase wird die Wohnbau Dinslaken GmbH die äußerst günstigen Festzinskonditionen durch Umschuldungen und Prolongationen weiter zu ihrem Vorteil nutzen. Kreditverhandlungen werden dabei durch die sehr gute Bonität der Gesellschaft, die sich in entsprechend sehr guten Bankratings ausdrückt, unterstützt.

Weiter ist festzuhalten, dass das Unternehmen frühzeitig das Zinsmanagement auch zur Vermeidung von „Klumpenrisiken“ genutzt hat und dementsprechend die Prolongationsfälligkeiten langfristig über die Jahre verteilt wurden.

Die Verbindlichkeiten blieben im Geschäftsjahr 2017 nahezu unverändert bei 92,2 Mio. €. Dabei sind langfristige Darlehen grundsätzlich über Grund-

pfandrechte 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 bestehen für die Gesellschaft nur in geringer Weise. 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 Betrieb mit einbezieht. Die Projekte der Gesellschaft zeichnen sich durch konsequente Einhaltung der Baukosten und die Erreichung der für die Einhaltung der Rendite notwendigen Zielmiete aus.

### Gesamtaussage

Nach Bewertung der Risikolage der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Auch für die kommenden Jahre sind keine solchen Risiken erkennbar.

## 5. 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 14,5 % des Bestandes als seniorengerechte 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 5,05 €/qm im gesamten Bestand kann die Gesellschaft Wohnraum in allen Preisklassen anbieten. Dabei wird besonders auch 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.

Im Problemfeld Klimaschutz und Energieeffizienz ist die Gesellschaft seit Jahren sehr engagiert. Mit Querung der Bundesstraße 8 bietet das Nahwärmenetz Friedrichsfeld weitere Anschlussmöglichkeiten. So konnten

im Geschäftsjahr 2017 weitere 129 Wohnungen in Voerde-Friedrichsfeld auf Nahwärmeversorgung, die über Biomasse erzeugt wird, umgestellt werden. Somit werden 87 % der Bestände entweder aus dem Fernwärme- oder dem vorgenannten Nahwärmenetz mit einem hervorragenden Primärenergiefaktor beheizt. Im Jahr 2018 sollen in mehreren Bauabschnitten weitere 264 Wohnungen an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Sobald dies erfolgt ist, werden 91 % des Wohnungsbestandes aus dem Fern- oder Nahwärmenetz beheizt. Diese sehr gute Energieeffizienz bei der Wärmeerzeugung und das Minimum an Haustechnik bei der Wärme- und Warmwassererzeugung haben sehr positive Kosteneinflüsse auf alle aktuellen und künftigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Gesellschaft. Gleichzeitig weisen ihre Bestände eine vergleichsweise gute CO<sub>2</sub>-Bilanz aus.

Bezüglich steigender Bau- und Baukosten setzt die Gesellschaft auf die Bauabwicklung (Planungsbegleitung, Ausschreibung, Vergabe,

Bauleitung) im eigenen Hause, um negativen Preisentwicklungen schon ab der Planungsphase frühzeitig begegnen zu können.

Verantwortungsvolles Handeln aller Akteure der Gesellschaft, ein ausgeprägtes Umwelt- und Kostenbewusstsein und gesellschaftliches Engagement sind die stabilen Fundamente für eine wirtschaftlich erfolgreiche und somit nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Damit genießt die Gesellschaft heute schon ein großes Vertrauen bei Kunden, Geschäftspartnern und Gesellschaftern. Im Ergebnis drückt

sich dies in der vergleichsweise sehr niedrigen Erlösschmälerungsquote, niedrigen Zinskonditionen und moderaten Baukosten aus.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH kann mit Zuversicht in die kommenden Vermietungsjahre blicken. Sowohl die nach wie vor guten Branchenaussichten, als auch die strategische Ausrichtung der Gesellschaft werden sich weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.



VdW Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

## 6. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2018 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 7,9 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt wird. Die verhältnismäßig günstige Erlösschmälerungssituation der Gesellschaft wird sich in etwa auf dem guten Niveau des Geschäftsjahres 2017 bewegen.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubauvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 8,3 Mio. € und für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben 0,8 Mio. € vorgesehen.

Die im Bauüberhang aus 2017 befindlichen Neubauprojekte 24 Wohneinheiten Spellener Straße und 6 Mieteinfamilienhäuser am Waldacker in Voerde werden im Jahr 2018 fertig gestellt. Hierfür werden noch rd. 2,5 Mio. € benötigt.

Der Baubeginn für die Bauvorhaben 19 Wohneinheiten Helenenstraße, Dinslaken, 25 Wohneinheiten Gottfried-Hesselmann-Platz in Hünxe-Bruckhausen und 8 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit Danziger Platz ebenfalls in Hünxe-Bruckhausen soll im Geschäftsjahr 2018 erfolgen. Für diese Vorhaben beläuft sich das Investitionsvolumen summiert auf ca. 8,6 Mio. €.

# Kapitel 5 Jahres- abschluss 2017

# Bilanz

zum 31. Dezember 2017



Aktivseite	2017 in €	Summe in €	2016 in €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		96.830,10	58.025,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.593.099,07		110.831.942,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	799.300,96		858.360,45
Grundstücke ohne Bauten	508.624,80		509.672,44
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	779.702,18		930.591,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	334.096,00		335.254,10
Anlagen im Bau	1.576.971,82		4.343.316,61
Bauvorbereitungskosten	264.784,73	118.856.579,56	128.042,77
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		53.020,96	55.208,29
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>119.006.430,62</b>	<b>118.050.413,93</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.231.400,09
Unfertige Leistungen	11.790.552,39	12.825.894,41	11.437.480,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.902,95		56.660,76
Sonstige Vermögensgegenstände	291.147,20	332.050,15	202.068,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.717.020,43	6.019.964,72
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		–	3.352,62
<b>Bilanzsumme</b>		<b>137.881.395,61</b>	<b>137.001.341,68</b>

Passivseite	2017 in €	Summe in €	2016 in €
<b>Eigenkapital</b>			
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	13.203.575,75	31.198.252,08	13.175.552,26
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		7.462.851,93	6.886.719,49
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.677.504,01</b>	<b>44.073.348,08</b>
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	44.659,00		–
Sonstige Rückstellungen	705.438,00	750.097,00	687.246,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.945.779,98		65.392.966,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.311.731,60		11.797.659,79
Erhaltene Anzahlungen	13.843.317,59		13.538.534,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	542.546,10		475.655,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.500.320,48		1.028.824,08
Sonstige Verbindlichkeiten	5.223,85	92.148.919,60	7.107,91
davon aus Steuern: 5.211,01 €			6.897,91
Rechnungsabgrenzungsposten		304.875,00	–
<b>Bilanzsumme</b>		<b>137.881.395,61</b>	<b>137.001.341,68</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung



für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 in €	Summe in €	2016 in €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	37.885.256,06		37.232.564,10
b. aus Betreuungstätigkeit	57.505,08		78.837,77
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.932,78	37.990.693,92	49.952,65
<b>Erhöhung (Vorjahr: Verminderung)</b>			
des Bestandes unfertigen Leistungen		353.071,40	- 62.636,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		172.100,00	163.100,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.084.228,92	1.078.107,03
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.087.708,60		19.974.567,15
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.628,80	20.090.337,40	-
<b>Rohergebnis</b>		<b>19.509.756,84</b>	<b>18.565.358,00</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	2.245.592,51		2.215.020,00
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	562.236,55	2.807.829,06	544.103,60
davon für Altersversorgung: 149.048,25 €			147.625,33
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.963.819,93	4.806.423,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		914.284,60	899.267,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12,92	192,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.367.568,33	1.434.470,55
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		720.210,30	630.615,70
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8.736.057,54</b>	<b>8.035.649,24</b>
Sonstige Steuern		1.273.205,61	1.148.929,75
<b>Jahresüberschuss / Bilanzgewinn</b>		<b>7.462.851,93</b>	<b>6.886.719,49</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2017

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Dinslaken GmbH 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 GmbH erfolgt gemäß dem Handelsgesetzbuch und dem GmbH-Gesetz (GmbHG).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## 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 Soft-

ware. Die Abschreibung erfolgt linear mit 20 %.

#### Sachanlagen

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

Für die Sachanlagenzugänge 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten 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. Dezember 1990 erstellt wurden, werden die Abschreibungen grundsätzlich nach einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für Wohngebäude linear ermittelt. Des Weiteren werden Seniorenheime linear mit 3 % bzw. mit 4 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Umfassend modernisierte ►►

Gebäude werden über eine Restnutzungsdauer von 25 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. Dezember 2006 erstellt wurden, werden mit 2 % linear abgeschrieben. Die von 1991 bis 2006 fertig gestellten Wohnbauten werden degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben. Der hieraus resultierende Abschreibungsmehrbetrag gegenüber der linearen Abschreibung beträgt 31 T€. Außenanlagen werden mit 10 % bzw. 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. Ab

2008 werden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 150 Euro, aber nicht mehr als 1.000 Euro betragen, die beweglich, abnutzbar und selbstständig nutzbar sind, 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 150 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.

#### **Finanzanlagen**

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

#### **Umlaufvermögen**

##### **Verkaufsgrundstücke und Bauvorbereitungskosten**

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 voraussichtlich nicht abrechenbare Kosten aufgrund von Wohnungsleerstand.

#### **Forderungen**

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

#### **Latente Steuern**

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 2005 G“ von Klaus Heubeck bei einem Zinssatz von 2,8 % und einem Gehaltstrend von 2,0 % 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. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten (11.790.552,39 €).

## 2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	603.581,21	61.131,03	29.253,45	-	635.458,79	545.556,21	22.325,93	29.253,45	-	-	538.628,69	96.830,10	58.025,00
	<b>603.581,21</b>	<b>61.131,03</b>	<b>29.253,45</b>	<b>-</b>	<b>635.458,79</b>	<b>545.556,21</b>	<b>22.325,93</b>	<b>29.253,45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>538.628,69</b>	<b>96.830,10</b>	<b>58.025,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.654.025,27	1.008.920,87	755.987,83	8.235.212,59	289.142.170,90	169.822.082,98	4.775.812,72	48.823,87	-	-	174.549.071,83	114.593.099,07	110.831.942,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	-	-	-	3.021.604,21	2.163.243,76	59.059,49	-	-	-	2.222.303,25	799.300,96	858.360,45
Grundstücke ohne Bauten	562.851,92	-	-	-1.047,64	561.804,28	53.179,48	-	-	-	-	53.179,48	508.624,80	509.672,44
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	930.591,98	-	150.889,80	-	779.702,18	-	-	-	-	-	-	779.702,18	930.591,98
Betriebs- und Geschäftsaustattung	1.447.300,50	108.054,69	29.910,01	-	1.525.445,18	1.112.046,40	106.621,79	27.319,01	-	-	1.191.349,18	334.096,00	335.254,10
Anlagen im Bau	4.343.316,61	5.199.522,87	-	-8.235.212,59 +269.344,93	1.576.971,82	-	-	-	-	-	-	1.576.971,82	4.343.316,61
Bauvorbereitungskosten	128.042,77	208.981,18	-	-72.239,22	264.784,73	-	-	-	-	-	-	264.784,73	128.042,77
	<b>291.087.733,26</b>	<b>6.525.479,61</b>	<b>936.787,64</b>	<b>196.058,07</b>	<b>296.872.483,30</b>	<b>173.150.552,62</b>	<b>4.941.494,00</b>	<b>76.142,88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>178.015.903,74</b>	<b>118.856.579,56</b>	<b>117.937.180,64</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Sonstige Ausleihungen	55.208,29	3.239,76	5.427,09	-	53.020,96	-	-	-	-	-	-	53.020,96	55.208,29
	<b>55.208,29</b>	<b>3.239,76</b>	<b>5.427,09</b>	<b>-</b>	<b>53.020,96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53.020,96</b>	<b>55.208,29</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>291.746.522,76</b>	<b>6.589.850,40</b>	<b>971.468,18</b>	<b>196.058,07</b>	<b>297.560.963,05</b>	<b>173.696.108,83</b>	<b>4.963.819,93</b>	<b>105.396,33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>178.554.532,43</b>	<b>119.006.430,62</b>	<b>118.050.413,93</b>

Der Unterschiedsbetrag bei den Umbuchungen innerhalb der Sachanlagen (196.058,07 €) entfällt auf vom Umlaufvermögen umgebuchte Grundstückskosten.

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	13.175.552,26	28.023,49	13.203.575,75
	<b>31.170.228,59</b>	<b>28.023,49</b>	<b>31.198.252,08</b>

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. 30 % der sonstigen Rückstellungen)
- ▶ den Belegschaftsbereich (ca. 50 % der sonstigen Rückstellungen)

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

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Erträgen sind periodenfremde Posten in Höhe von 284 T€ aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens enthalten. In den Aufwendungen sind wesentliche periodenfremde Posten nicht enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 5 T€ (Vorjahr 6 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

	Insgesamt in €	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr in €	Restlaufzeit > 1 Jahr in €			Art der Sicherung
			gesamt	davon 1 – 5 Jahre	davon > 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	63.945.779,98 (65.392.966,12)	2.562.973,09 (2.523.644,30)	61.382.806,89 (62.869.321,82)	10.111.208,20 (10.355.446,46)	51.271.598,69 (52.513.875,36)	63.945.779,98 (65.392.966,12) Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern *	12.311.731,60 (11.797.659,79)	835.084,46 (787.337,36)	11.476.647,14 (11.010.322,43)	2.984.769,52 (3.224.866,91)	8.491.877,62 (7.785.455,52)	12.311.731,60 (11.797.659,79) Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen *	13.843.317,59 (13.538.534,45)	13.843.317,59 (13.538.534,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietungen *	542.546,10 (475.655,25)	542.546,10 (475.655,25)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen *	1.500.320,48 (1.028.824,08)	1.500.320,48 (1.028.824,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten *	5.223,85 (7.107,91)	5.223,85 (7.107,91)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>92.148.919,60</b> (92.240.747,60)	<b>19.289.465,57</b> (18.361.103,35)	<b>72.859.454,03</b> (73.879.644,25)	<b>13.095.977,72</b> (13.580.313,37)	<b>59.763.476,31</b> (60.299.330,88)	<b>76.257.511,58</b> (77.190.625,91)

\* (Vorjahreszahlen in Klammern)

## D. Sonstige Angaben

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

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite abgedeckt.

Aus Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 25 T€.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	10
Technische Mitarbeiter	11	2
	<b>27</b>	<b>12</b>

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 14 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 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 2017 insgesamt 1.831.467,45 €.

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

	2017 in €	2016 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	86.889,00	42.609,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.332.343,57	8.367.544,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	189.886,92	193.082,93

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

Name, Vorname	Summe in €
Borkes, Karl	2.100,00
Buschmann, Dirk	1.900,00
Geimer, Karl-Heinz	1.900,00
Goldenbeld, Claudia	3.000,00
Groll, Michael	3.200,00
Haarmann, Dirk	3.200,00
Heidinger, Dr., Michael	3.200,00
Körner, Dr., Dieter	2.800,00
Lantermann, Gerd	-
La Torre, Michele	1.700,00
Limke, Wilfried	200,00
Meyer, Horst	200,00
Palotz, Dr., Thomas	200,00
Paradowski, Detlef	-
Piechula, Monika	1.700,00
Pingel, Thomas	200,00
Sarres, Hans-Bernd	200,00
Sarres, Mark	1.500,00
Serhat, Haluk	1.900,00
Schmitz, Monika	200,00
Schneider, Georg	2.100,00
Sprey, Dr., Ralf	200,00
Süselbeck, Michael	200,00
Vahnenbruck, Heinrich	1.900,00
Wagner, Rolf	1.900,00
Wansing, Heinrich	1.700,00

## Geschäftsführung

Der Alleingeschäftsführer Wilhelm Krechter hat im Geschäftsjahr 2017 Bezüge in Höhe von 102.000,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2016 erhielt er aufgrund seiner Tätigkeit erfolgsabhängig 74.000,00 €. 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 2016 fällig.

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 6.832,80 € geltend gemacht.

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar (Prüfthonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

	<b>Leistungen</b> in T€
Abschlussprüfung	37,0
Steuerberatung	6,0
	<b>43,0</b>

### 7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 ist von Seiten der Wohnbau Dinslaken GmbH über keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu berichten. Es sind keine Vorgänge eingetreten, die bei früherer Kenntnis Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berichtsperiode gehabt hätten.

### 8. Vorschlag zur Gewinnverwendung

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

a) Ausschüttung einer Dividende von 124 % auf das Stammkapital von 6.016.400,00 €	7.460.336,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	2.515,93 €
	<b>7.462.851,93 €</b>

## 9. Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter

## 10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Michael Heidinger (Vorsitzender)  
Bürgermeister der Stadt Dinslaken

Claudia Goldenbeld (stellv. Vorsitzende)  
Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Karl Borkes  
Kämmerer des Kreises Wesel

Karl-Heinz Geimer  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Michael Groll  
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Haarmann  
Bürgermeister der Stadt Voerde

Dirk Buschmann  
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Dr. Dieter Körner  
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Monika Piechula  
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Mark Sarres  
Ratsherr der Stadt Voerde

Georg Schneider  
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat  
Geschäftsbereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Michele La Torre  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Heinrich Vahnenbruck  
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Rolf Wagner  
Mitglied des Vorstandes Niederrheinische Sparkasse RheinLippe

Heinrich Wansing  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Dinslaken, den 7. März 2018  
Wohnbau Dinslaken GmbH



Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 22. März 2018

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer



Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer

**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](http://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  
Martin Büttner, Dinslaken  
Christian Verhoeven, Voerde

**Gestaltung**

TR\|D  
Lanterstraße 9  
46539 Dinslaken  
[www.thorbenroth.de](http://www.thorbenroth.de)

**Druck**

Heinrich Matten GmbH & Co. KG  
Bülowstraße 5 + 19  
46562 Voerde-Friedrichsfeld  
[www.matten-online.de](http://www.matten-online.de)



**Wohnbau Dinslaken GmbH**

Moltkestraße 4  
46535 Dinslaken

Telefon: 02064 6208-0

Telefax: 02064 6208-89

E-Mail: [kontakt@wohnbau-dinslaken.de](mailto:kontakt@wohnbau-dinslaken.de)

[www.wohnbau-dinslaken.de](http://www.wohnbau-dinslaken.de)