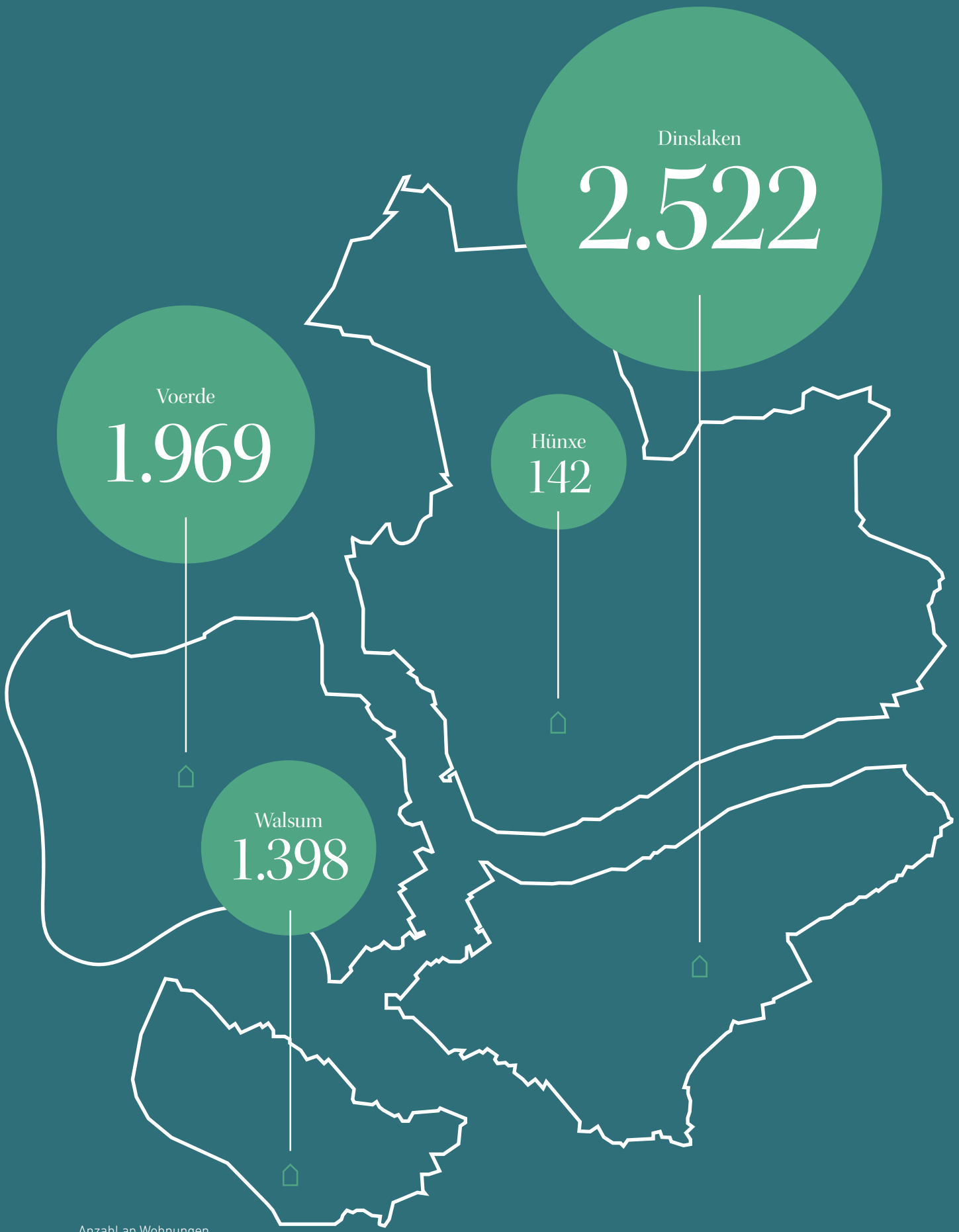
Wohnbau
Dinslaken

Stand: August 2025

Zuhause am Niederrhein.

Geschäftsbericht

2024



Anzahl an Wohnungen

Auf einen Blick: Die Zahlen der Wohnbau Dinslaken GmbH

	2024	2023
Bilanzsumme	155.503 T€	147.145 T€
Sachanlagevermögen	132.829 T€	124.802 T€
Langfristige Eigenkapitalquote	25,2 %	26,0 %
Eigenkapitalrentabilität	23,8 %	23,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	8,0 %	8,2 %
Jahresüberschuss	10.200 T€	9.975 T€
EBITDA	16.913 T€	16.657 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.546 T€	14.751 T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	43.978 T€	41.743 T€
Wohnungen	6.031	6.030
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	49	49
Garagen-/Tiefgaragenplätze/Carports	1.997	1.994
Wohn-/Nutzfläche gesamt	435.735 qm	435.635 qm
Leerstandsquote	1,0 %	0,7 %
Fluktuationsquote	6,9 %	6,7 %
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	6,24 €/qm	6,07 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	22,51 €/qm	22,22 €/qm

Inhalt
2024

08
Organe der Gesellschaft

12
Bericht des Aufsichtsrates

18
Bericht der Geschäftsführung

Bestandsbewirtschaftung 20 • Bautätigkeit der Gesellschaft 26 • Personalwesen/Organisation 34

40
Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 42 • Darstellung der Lage 47 • Finanzielle Leistungsindikatoren 50 • Risiko- und Chancenbericht 51 • Prognosebericht 56

58
Jahresabschluss 2024

Bilanz 60 • Gewinn- und Verlustrechnung 62 • Anhang 63 • Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 78

Petra Eggert-Höfel, Geschäftsführerin

Vorwort:
Liebe Leser:innen,

ein Highlight im Berichtsjahr war der Baubeginn für unser Solarquartier in Dinslaken-Lohberg. Perspektivisch wird dieses Wohnquartier aufgrund der Fernwärmeversorgung klimaneutral sein und ist dadurch ein wichtiger Baustein unserer Klimastrategie. Für dieses innovative Wohnquartier mit insgesamt 69 Wohnungen liegen uns über 400 Bewerbungen vor.

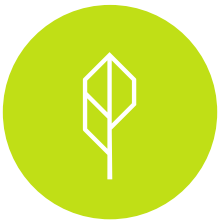
Es zeigt, wie wesentlich auch künftig der Neubau von Wohnungen – sowohl öffentlich gefördert als auch freifinanziert – für unser Unternehmen ist. So ist es gut, dass wir bereits sehr weitreichende Planungen für die kommenden Jahre in Vorbereitung haben. Parallel zum Neubau führen wir unsere energetischen Bestandsmodernisierungen weiter, um die Heizkosten für unsere Bewohner:innen dauerhaft niedrig zu halten. Wir werden unsere zukünftigen Maßnahmen verstärkt auf die Senkung des tatsächlichen Verbrauchs richten und unsere Gebäude maßvoll und für die Mieter:innen bezahlbar sanieren.

Neben den fachlichen Aufgaben haben wir uns im Berichtsjahr intensiv mit der zukünftigen Ausrichtung der Wohnbau beschäftigt: Wie können wir unser Handeln, unsere Zusammenarbeit und unsere Geschäftsprozesse so

gestalten, dass wir gut aufgestellt kommende Herausforderungen meistern, die wirtschaftliche Stabilität auch unter schwierigeren Rahmenbedingungen erhalten und gleichzeitig ein attraktiver Arbeitgeber sind? Mit großem Engagement haben sich unsere Mitarbeitenden an diesen Projekten beteiligt und erste Veränderungen umgesetzt.

Gemeinsam gestalten wir die Zukunft der Wohnbau Dinslaken GmbH. Wir werden damit nie fertig sein, aber immer auf dem Weg.

Eggert-Höfel
(Geschäftsführerin)

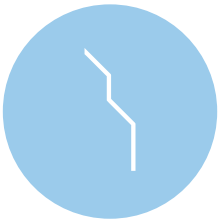


Nachhaltig.

Unser Weg für eine bessere Zukunft.

Wohnen.

Mit uns das passende Zuhause finden.



Am Niederrhein.

Von Voerde bis Duisburg: unsere Region unsere Heimat.

Kapitel 1
Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Michaela Eislöffel, Dinslaken
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken
(Vorsitzende)

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

Dirk Haarmann, Voerde
Bürgermeister der Stadt Voerde
(Schriftführer)

Karl Borkes, Rees
Kämmerer des Kreises Wesel

Bastian Brusinski, Bochum
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

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

Rico Koske, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Bert Mölleken, Voerde
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Mark Sarres, Voerde
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Fabian Schneider, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Georg Schneider, Voerde
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Haluk Serhat, Dortmund
Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Geschäftsführer:in

Petra Eggert-Höfel, Dinslaken

Kapitel 2
Bericht des Aufsichts-rates

Michaela Eislöffel, Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bericht 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 2024 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 der Jahresabschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2023. Im Herbst fand eine weitere Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2024 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2025 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2026 bis 2029 statt.

Außerdem besteht eine Personalkommission, die sich nach Satzung aus der/m Vorsitzenden, ihrem/seinem Stellvertreter:in und der/dem Schriftführer:in zusammensetzt. Im Geschäftsjahr kam dieses Gremium drei Mal zusammen, um sich vornehmlich mit Personalangelegenheiten der Geschäftsführung sowie der Prokuristen zu befassen.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 4. Juli 2024 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Zum Abschlussprüfer

für das Geschäftsjahr 2024 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 31.12.2023 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 2023 Entlastung erteilt.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2024 am 12. Dezember beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2026 bis 2029 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein der Wirtschaftsprüferin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 3. Juli 2025 den Jahresabschluss 2024, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und festgestellt.

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

Dinslaken, den 3. Juli 2025

Michaela Eislöffel
Vorsitzende

Kapitel 3
Bericht der Geschäfts-führung

Bestandsbewirtschaftung 20
Bautätigkeit der Gesellschaft 26
Personalwesen/Organisation 34

Wohnungsbestand: Von den insgesamt 6.031 Wohnungen im Jahr 2024 sind 18,4 % öffentlich gefördert und 81,6 % freifinanziert.

1.107

Öffentlich geförderte Wohnungen

4.924

Freifinanzierte Wohnungen

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. 99,7 % des Betriebsergebnisses von 11,0 Mio. € entfielen auf die Bewirtschaftungstätigkeit, die damit nach wie vor das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Die Durchschnittsmiete stieg von 6,07 €/qm Wohn-/Nutzfläche für das Jahr 2023 auf 6,24 €/qm für 2024. Von den insgesamt 6.031 bewirtschafteten eigenen Wohnungen sind 1.107 öffentlich gefördert und unterliegen entsprechenden Preisbindungen.

Zum 31.12.2024 standen 58 Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 1,0 %. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 21 Wohnungen, reduziert sich die nachfragebedingte Leerstandsquote auf 0,6 %.

Die Fluktuationsquote liegt im Geschäftsjahr 2024 mit 6,9 % erneut auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr 6,7 %). Ebenfalls dementsprechend gering sind die Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmieten, diese liegen bei lediglich 0,7 %.

Die große Zufriedenheit der Mieter:innen lässt sich erneut an der Zahl der langjährigen Mietverhältnisse ablesen, fast 10 % aller Mietverhältnisse bestehen bereits seit 35 Jahren. Auch in 2024 gab es besondere Mieterjubiläen nach 50-, 60- und sogar 65-jähriger Mietdauer.

Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten sind im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 in Summe nochmals gestiegen und liegen jetzt bei 3,21 €/qm im Monat (Vorjahr: 3,03 €/qm im Monat).

Insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser haben sich erneut um mehr als 10 % auf 1,32 €/qm/mtl. (Vorjahr: 1,19 qm/mtl.) erhöht. Ursächlich hierfür war u. a. der Wegfall der Mehrwertsteuerreduzierung zum 01.04.2024.

Die Kosten für die Be- und Entwässerung haben sich durch Preisanpassungen in sämtlichen Kommunen erhöht. Die allgemeinen Betriebskosten sind in Summe im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Tatsächlich sind jedoch einzelne Kostenarten, wie Versicherungsbeiträge, Kosten für die Gartenpflege, die Hausreinigung und die Aufzugswartung gestiegen.

Insgesamt erwarten wir dennoch aufgrund der vergleichsweise immer noch moderaten

Steigerungen bei den Mietnebenkosten keine nennenswerte Überforderung der Mieter:innen und deshalb auch keine erhöhten Zahlungsausfälle.

Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Jahr 2024 wurden an 5 Objekten umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen zum KfW-Effizienzhaus 85 Standard abgeschlossen. Darüber hinaus wurde ein Gebäude im KfW-Effizienzhaus 70 Standard umgesetzt. Weitere energetische Modernisierungsmaßnahmen sind an 27 Objekten in Ausführung und waren zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Im Bereich der Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr bei 4 Objekten Fassaden- und/oder Balkonsanierungen in Form von gestalterischen Arbeiten umgesetzt. Des Weiteren wurden bei insgesamt 5 Objekten die Dachflächen erneuert und gedämmt.

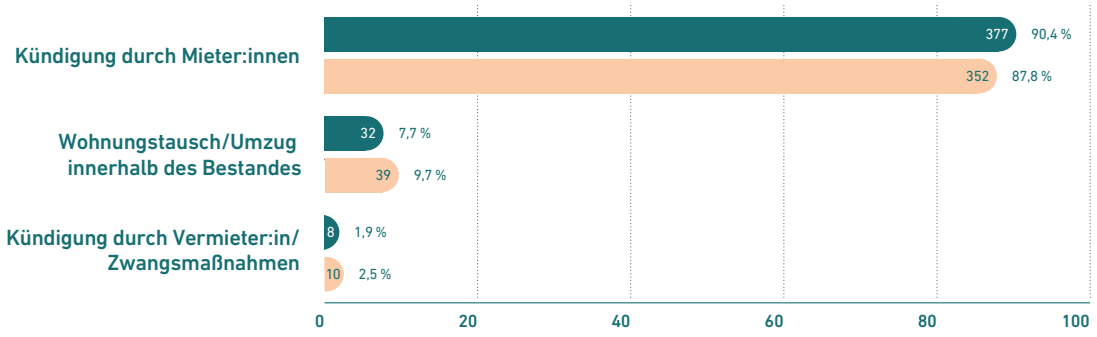
Zwei Aufzugsanlagen wurden komplett erneuert.

Auch im Berichtsjahr wurden umfangreiche Wohnumfeldverbesserungen im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen begonnen.

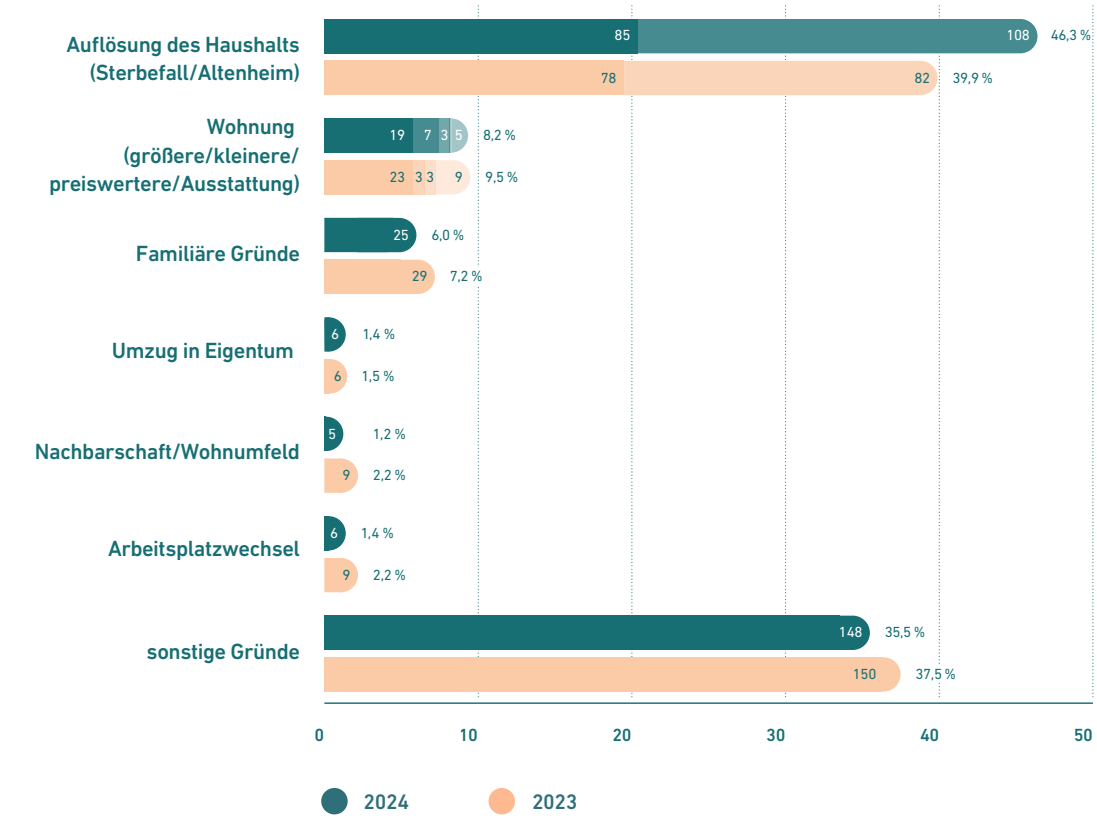
Darüber hinaus erfolgten insgesamt 54 Modernisierungen als Einzelmaßnahmen vor Neuvermietungen. Im Wesentlichen handelt es sich um Arbeiten zur Verbesserung der Bad- und Kücheninstallation sowie die Erneuerung von Innentüren.

Bestandsbewirtschaftung: Anzahl der Mieterwechsel und erfassten Kündigungsgründe im Jahr 2024

Anzahl der Mieterwechsel



Erfasste Kündigungsgründe

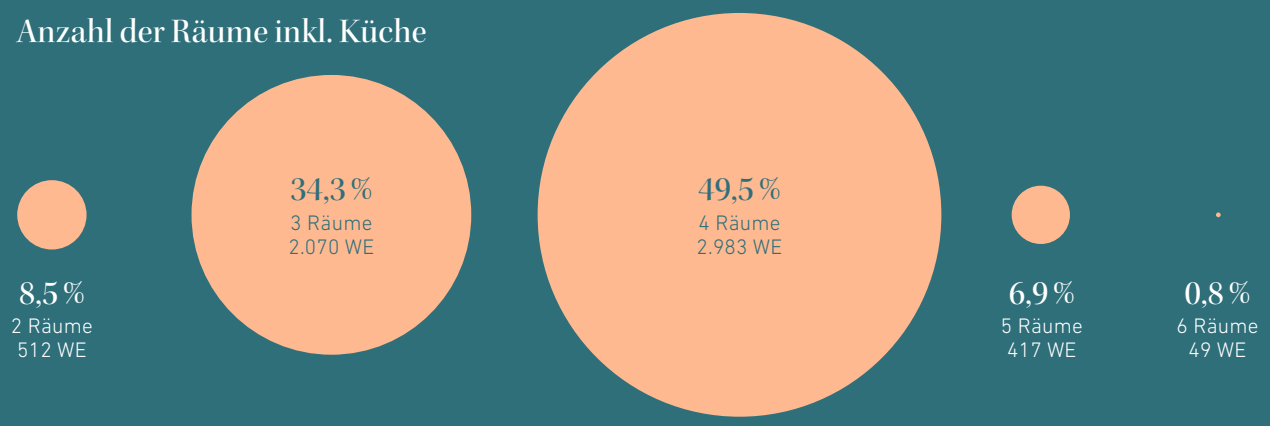


Veränderungen im Bestand

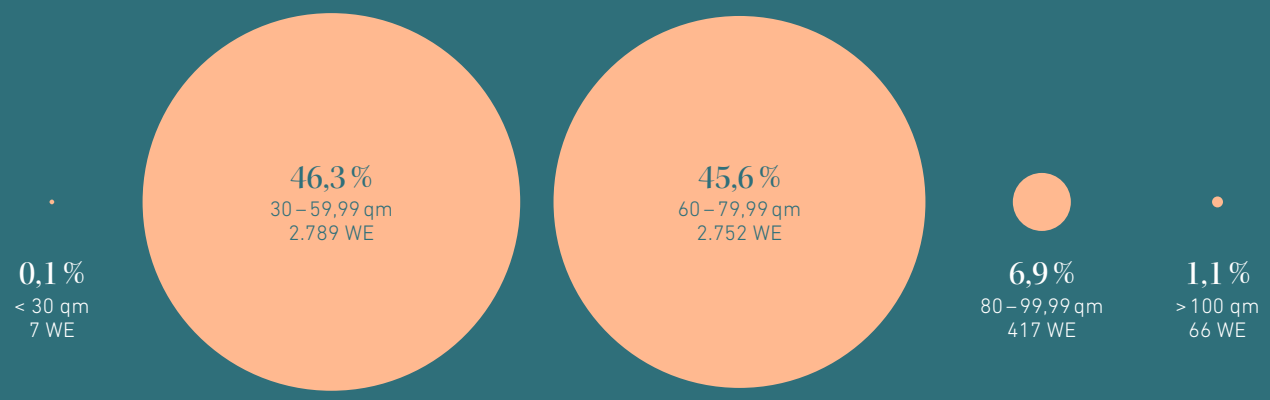
	Häuser	WE	Heim-plätze	GE	Garagen/ Carports
Stand am 01.01.2024	**1.013**	**6.030**	**370**	**49**	**1.994**
Zugang infolge Neubaus	2	2	–	–	4
Abgang durch Verkauf	1	1	–	–	1
Stand am 31.12.2024	**1.014**	**6.031**	**370**	**49**	**1.997**
Wohn-/Nutzfläche (qm)		378.889	16.758	7.220	32.868
Gesamtfläche (qm)			**435.735**		

Größe und Sollmieten der 6.031 Wohnungen im Jahr 2024

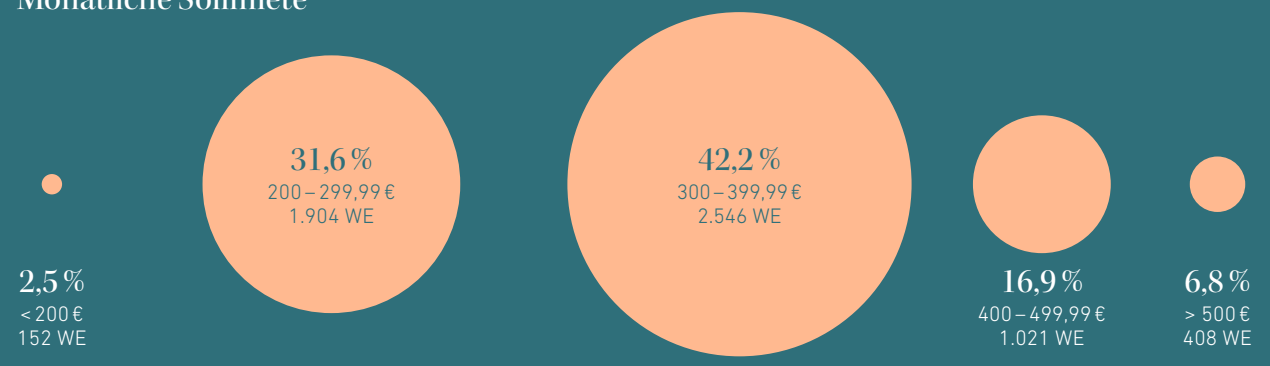
Anzahl der Räume inkl. Küche



Wohnfläche der WE



Monatliche Sollmiete



Bautätigkeit der Gesellschaft

Uhlandstraße, Dinslaken

Die Baumaßnahme Uhlandstraße mit zwei öffentlich geförderten und zwei freifinanzierten Doppelhaushälften konnte im Februar 2024 mit der Bezugsfertigkeit der letzten beiden Einheiten abgeschlossen werden.

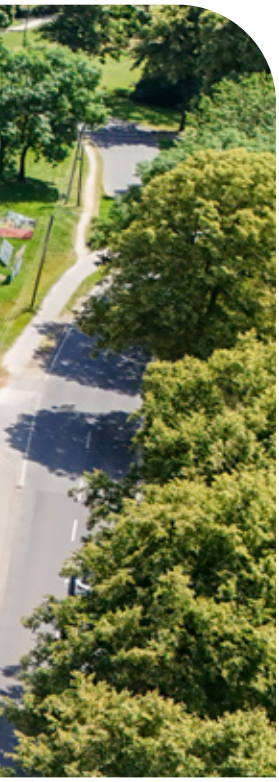
Auf dem in 2021 von der Stadt Dinslaken erworbenen Grundstück im Hagenviertel konnten wir damit vier Familien mit insgesamt 18 Kindern ein neues Zuhause übergeben. Die öffentlich geförderten Einheiten verfügen über je 127 qm, die freifinanzierten Gebäude jeweils über 99 qm Wohnfläche.

Uhlandstraße, Dinslaken

Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Eröffnungsfeier Rathaus Quartier

Video anschauen

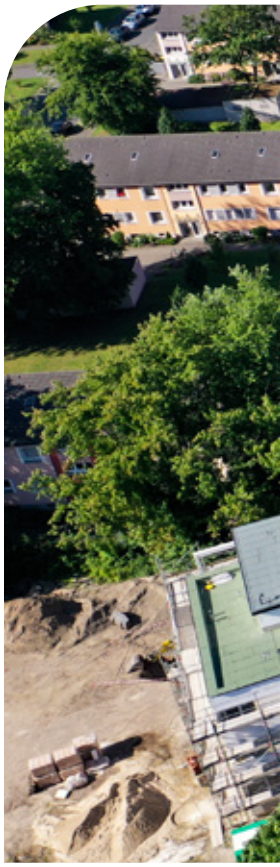


Eröffnungsfeier Rathaus Quartier

Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Bei der im November 2021 begonnenen Baumaßnahme des Ersatzneubaus „Seniorenheim Rathaus Quartier“ mit 82 Einzelzimmern in 7 Wohngruppen gab es im Berichtsjahr nur noch geringe Verzögerungen bei den Bauarbeiten. Die Übergabe an den AWO Bezirksverband Niederrhein e.V., Essen, und an die zukünftigen Bewohner:innen konnte im Februar 2025 erfolgen.

Die von der Stadt Voerde geäußerte Bitte zur übergangsweisen Nutzung des frei gewordenen Gebäudeteils zur Unterbringung von Geflüchteten wurde im Berichtsjahr planerisch und inhaltlich vorbereitet. Es ist von einem Vermietungszeitraum von maximal drei Jahren ab Sommer 2025 auszugehen. Darüber hinausgehende Planungen für eine dauerhafte Nachnutzung werden hausintern weiter geführt.



Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Auf dem insgesamt rd. 11.000 qm großen Grundstück der ehemaligen Glück-Auf-Schule werden in den nächsten zwei Jahren 5 Gebäude mit insgesamt 69 Wohnungen entstehen. In den drei- bis viergeschossigen Gebäuden werden neben 42 öffentlich geförderten Wohnungen (26 WE für Einkommensgruppe A und 16 WE für Einkommensgruppe B) auch freifinanzierte Wohnungen entstehen.

Die Dächer und einzelne Fassadenteile werden mit PV-Anlagen ausgestattet, Stationen für E-Mobilität, Mietergärten und ein Quartiersplatz in den großzügig angelegten Außenanlagen sorgen für eine moderne Wohnatmosphäre.

Die Bauarbeiten wurden im Frühjahr (I. BA, mit 42 WE) bzw. im Sommer (II. BA mit 27 WE) begonnen. Im Rahmen der WohneNRW-Tage 2024 erfolgte im Beisein der zuständigen NRW-Landesministerin Ina Scharrenbach Ende August die offizielle Grundsteinlegung. Die Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnittes ist für Ende 2025 geplant. Für dieses neue Wohnquartier haben sich bisher mehr als 400 Haushalte als Interessent:innen registrieren lassen.

Mehr Details finden Sie auf unserer Website

Grundsteinlegung Solarquartier Lohberg im Beisein von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Verbandsdirektor Alexander Rychter

Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Grundsteinlegung ,Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

Unser Wohnquartier zwischen der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und Am Rosengarten mit insgesamt 90 Wohnungen in 7 Gebäuden aus den 1950er-Jahren sowie einem Gebäude aus den 80er-Jahren wollen wir in den nächsten Jahren durch Nachverdichtung und Modernisierung umfangreich weiterentwickeln.

Als erster Schritt erfolgt die Errichtung eines inklusiven Gebäudes mit einer öffentlich geförderten Wohngruppe für jüngere Menschen mit Hilfebedarf, sowie 6 Wohnungen (davon 4 ebenfalls öffentlich gefördert). Die Wohngruppe wird angemietet und betrieben von der Albert-Schweitzer-Einrichtung für Behinderte gGmbH, ein Partner, mit dem wir bereits an anderer Stelle in unserem Bestand sehr erfolgreich zusammenarbeiten.

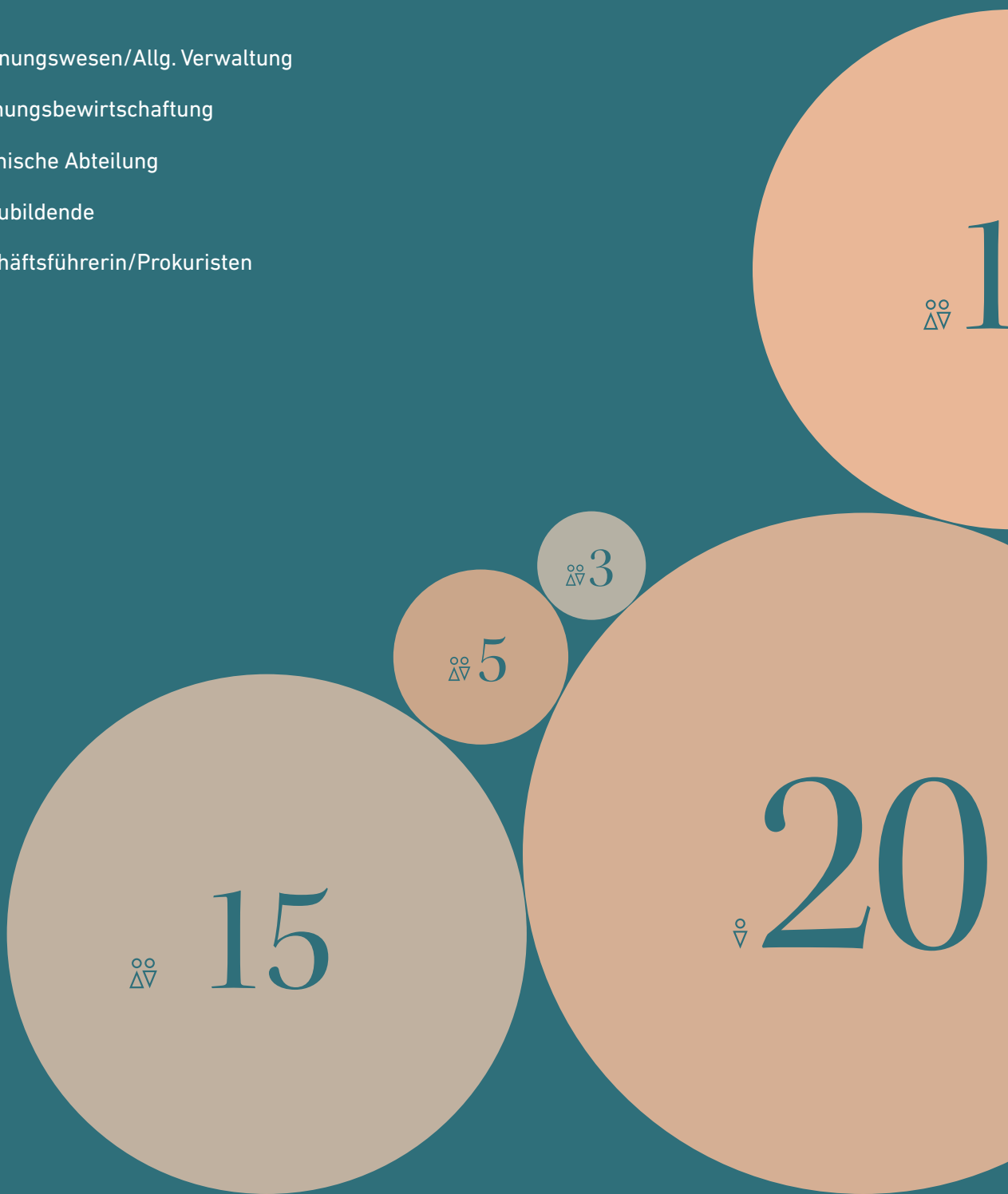
Da uns die Förderzusage zum Jahresende 2024 vorlag, konnte der Baubeginn erst im Januar 2025 erfolgen. Wir gehen aktuell von einer Bezugsfertigkeit im Frühjahr 2026 aus.

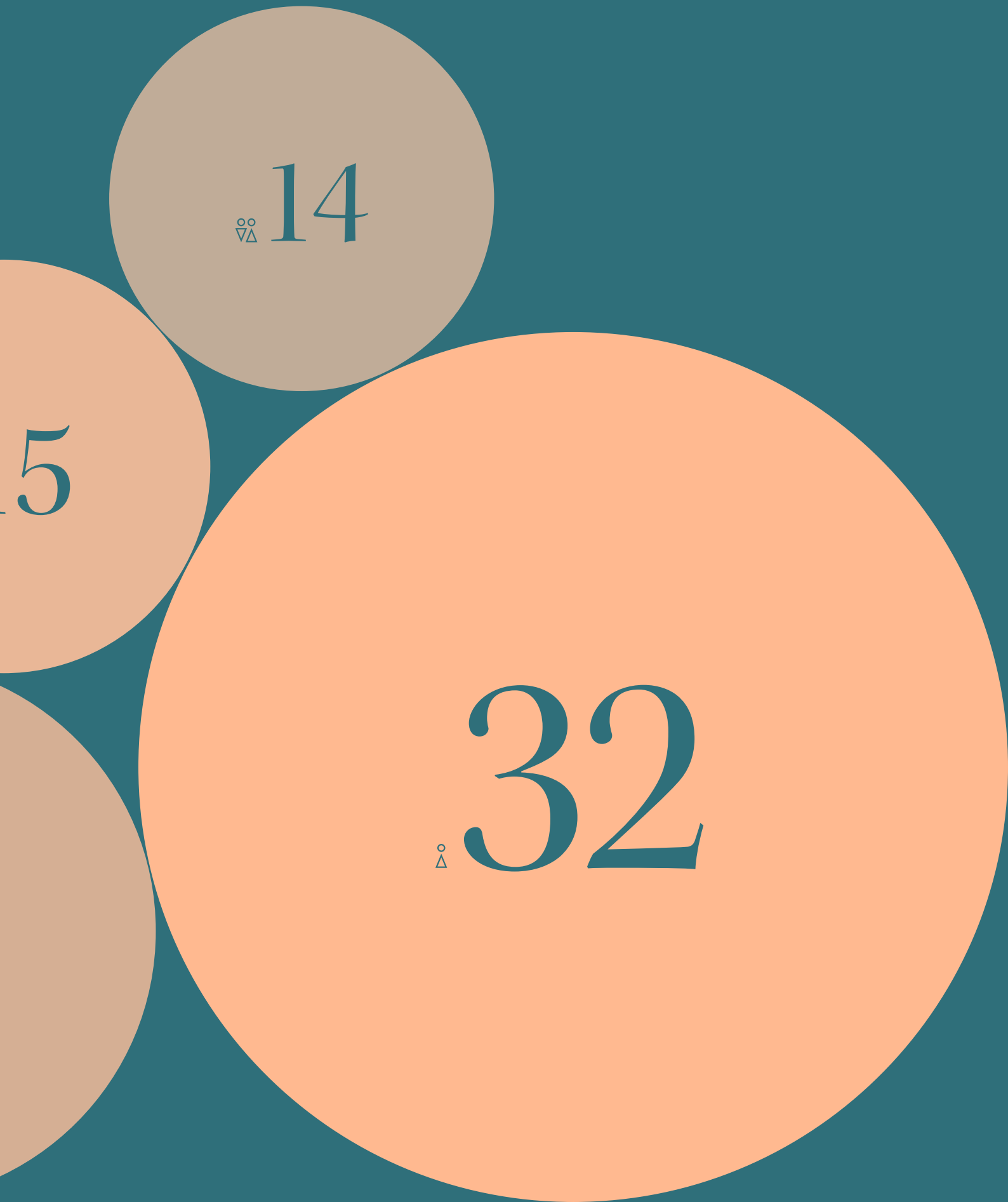
Mehr Details finden Sie auf unserer Website

Anzahl der Beschäftigten: Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

- 32 Mitarbeiterinnen
- 20 Mitarbeiter

- 15 Rechnungswesen/Allg. Verwaltung
- 15 Wohnungsbewirtschaftung
- 14 Technische Abteilung
- 5 Auszubildende
- 3 Geschäftsführerin/Prokuristen




14
15
32

Personalwesen/Organisation: Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um einen Mitarbeitenden erhöht. Von den 52 Beschäftigten sind 17 Mitarbeiter:innen in Teilzeit tätig.

Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit. Darüber hinaus haben im Geschäftsjahr mehrere Mitarbeiter Elternzeit in Form von „Partnermonaten" in Anspruch genommen.

Ohne Auszubildende lag Ende 2024 das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten unverändert bei 45 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 17 Jahren. Im Berichtsjahr konnten zwei Mitarbeiter:innen ihr 35jähriges Dienstjubiläum sowie eine Mitarbeiterin ihr 25jähriges Dienstjubiläum feiern.

Die Qualifikation der Beschäftigten wurde wieder regelmäßig durch zahlreiche Schulungs- und Seminarangebote verbessert, so dass auch zukünftig allen gesetzlichen, fachlichen sowie organisatorischen Veränderungen und Anforderungen begegnet werden kann. Gut ausgebildete Mitarbeiter:innen in ausreichender Zahl sind eine unverzichtbare und gute Investition in die Zukunft sowie ein Garant für die positive Entwicklung eines Unternehmens.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH konnte sich im Geschäftsjahr 2024 über die private Fortbildungsinitiative einer engagierten Mitarbeiterin freuen, die mit Erfolg eine Weiterbildung zur Geprüften Immobilientechnikerin (EBZ) am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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.

Ausbildung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben zwei Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann abgelegt. Die zwei hierdurch frei gewordenen Ausbildungsplätze sind zum 1. August 2024 wieder neu besetzt worden.

Für uns ist Ausbildung eine gesellschaftliche und soziale Verpflichtung. Bei der Wohnbau Dinslaken GmbH wird seit über 70 Jahren ausgebildet und im Laufe dieser Zeit haben fast 100 junge Menschen ihre Ausbildung absolviert. Leider macht sich der demografische Wandel bei der Anzahl von Bewerbungen um einen Ausbildungsplatz mittlerweile auch bei unserem Unternehmen bemerkbar.

Wir haben daher unser Ausbildungsmarketing verstärkt, um uns qualifizierten Nachwuchs zu

sichern und den zukünftigen Fachkräftebedarf nach wie vor selbst auszubilden. Zum 1. August 2025 sind drei Auszubildende (zwei mehr als ursprünglich geplant) eingestellt worden, um u. a. auch den wegfallenden Abiturjahrgang im Jahr 2026 durch die Umstellung von G8 auf G9 an den Gymnasien zu kompensieren. Darüber hinaus haben wir vermehrt an Berufs- und Ausbildungsmessen an Schulen und in der Region teilgenommen. Weitere Maßnahmen im Bereich der Azubirekrutierung sind in Planung.

300. Sportpreis des Monats der Stadt Voerde

Bambini SV Friedrichsfeld

Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2024 haben wir unser Engagement für Vereine und Initiativen fortgesetzt und eine Vielzahl an Veranstaltungen im Kunst-, Kultur- und Sportbereich der Region unterstützt.

Dank

Die sich auch im Berichtsjahr fortsetzenden Herausforderungen durch vielfältig veränderte Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft wären ohne die hohe Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeitenden nicht zu bewältigen. Gemeinsam haben wir es erneut geschafft, den Erfolg unserer Gesellschaft zu sichern und damit unseren Mieter:innen ein gutes, sicheres Zuhause zu bieten.

Gemeinsam mit dem Betriebsrat haben wir dafür gesorgt, die Rahmenbedingungen für unsere Mitarbeitenden so zu gestalten, dass wir weiter attraktive Arbeitsplätze in einem sinnstiftendem Umfeld anbieten können.

Unser Dank geht an alle Mitarbeitenden der Wohnbau für die konstruktive Zusammenarbeit und den persönlichen Einsatz im Berichtsjahr.

Kapitel 4
Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 42
Darstellung der Lage 47
Finanzielle Leistungsindikatoren 50
Risiko- und Chancenbericht 51
Prognosebericht 56

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses: Die Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde im Jahre 1920 als „Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken mbH“ gegründet.

Unternehmen und Geschäftstätigkeit

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 qualitätsvollen Lebensräumen, vom Wohnraum bis zum Quartier, im Fokus der Gesellschaft.

Sie errichtet, bewirtschaftet, verwaltet und betreut Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen 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 gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist wie bereits im Vorjahr ins Stocken gekommen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Somit sank die Wirtschaftsleistung leicht im zweiten Jahr in Folge.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft wird der Arbeitsmarkt zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut. Im Jahr 2024 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %).

Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorjahr im Bundesdurchschnitt um

0,3 % auf 6,0 %. Der Kreis Wesel liegt mit einer Arbeitslosenquote von 7,2 % im Dezember 2024 (Vorjahr 6,9 %) 1,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Im Gebiet der Stadt Duisburg weicht die Arbeitslosenquote allerdings sehr deutlich mit 12,7 % von dem deutschen Durchschnitt ab.

Für den Kreis Wesel prognostiziert das statistische Landesamt IT.NRW für den Zeitraum von 2023 bis 2050 einen Bevölkerungsrückgang um 6,60 % von aktuell 458.909 auf 428.412 Einwohner:innen. Aktuell bleibt die Nachfrage nach Wohnraum stabil. Grund dafür ist der demografische Wandel, durch welchen zunehmend altengerechter Wohnraum für ein bis zwei Personenhaushalte notwendig wird. Verdeutlicht wird dies durch die Prognose von IT.NRW/ Kommunalprofil Kreis Wesel. Lediglich steigt weiterhin der Anteil der 65-Jährigen und älter auf 130.974 Einwohner 2050 im Kreis Wesel.

Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2024 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2024 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,2 Mio. € auf 10,2 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die Gesellschaft 6.031 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 49 Gewerbeeinheiten und 1.997 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 435.735 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 953.733 qm. Hierin sind Erbbaurechtsflächen mit einer Gesamtfläche von 43.008 qm enthalten.

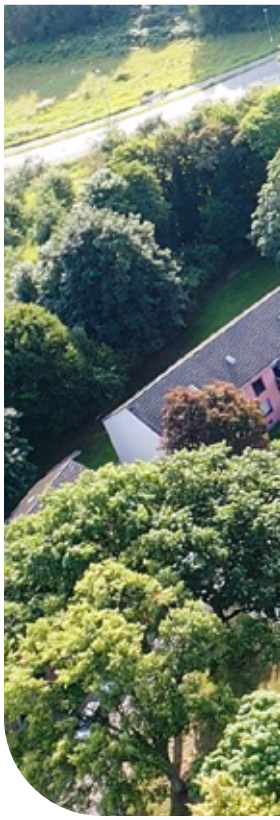
Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 auf einem hohen Niveau geblieben. Weiterhin deutlich festzustellen ist ein Nachfrageüberhang nach betreuten Wohnformen für ältere Menschen, dem das Unternehmen seit Jahren durch geeignete Neubauprojekte im Bestand auch künftig begegnen wird. Mittlerweile liegt der Anteil an barrierefreien Wohnungen bei 16,1 % des Bestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr fanden 417 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine

Fluktuationsquote von 6,9 % (Vorjahr 6,7 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 von 6,07 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 6,24 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt bei 0,7 % (Vorjahr 0,6 %) der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2024 erhöht sich gegenüber dem Vorjahr (0,7 %) auf 1,0 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmenbedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmenbedingten Anteil steigt auf 0,21 % (Vorjahr 0,2 %).

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2024 9,1 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.



Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2024 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von 63 T€ erzielt werden.

Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wurden zu diesem Zeitpunkt fünf junge Menschen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet und eine Person geringfügig beschäftigt.

Außenanlagen Blumenanger/Staudenweg, Dinslaken

Außenanlagen Blumenanger/Staudenweg, Dinslaken

Außenanlagen Blumenanger/Staudenweg, Dinslaken

Hünxer Straße, Dinslaken

2. Darstellung der Lage: Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.358 T€ erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 155,5 Mio. €.

Vermögens- und Finanzlage

Die Sachanlagen erhöhten sich per Saldo um 8.027 T€. Zugängen von 13.209 T€ stehen Abschreibungen von 4.711 T€ und Buchwertabgänge von 471 T€ gegenüber. Die kurzfristigen Aktiva erhöhten sich um 276 T€. Insbesondere erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 707 T€. Die flüssigen Mittel verminderten sich um 300 T€.

Das langfristige Eigenkapital hat sich um 800 T€ auf 39.094 T€ erhöht. Dies entspricht einem Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital von 25,2 % (Vorjahr 26,0 %).

Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten um 6.456 T€ resultiert aus Valutierungen von 12.358 T€ abzüglich Tilgungen von 3.383 T€, Rückzahlungen von 1.902 T€ und Tilgungszuschüssen bzw. -nachlässen von 617 T€. Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Tilgungsnachlässe auf Darlehen. Daneben ergaben sich Erhöhungen im kurzfristigen Bereich vor allem bei den erhaltenen Anzahlungen (um 264 T€) sowie bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (um 912 T€). Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich dagegen um 27 T€ reduziert.

Kapitalflussrechnung

	2024 in T€	2023 in T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**14.546**	**14.751**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	15	37
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.682	-7.228
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	8	8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–	-11
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-12.659**	**-7.194**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	12.358	6.431
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-5.285	-5.174
Dividendenauszahlung	-9.260	-9.025
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.187**	**-7.768**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-300	-211
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.333	7.544
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**7.033**	**7.333**

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

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 10,2 Mio.€ (Vorjahr 10,0 Mio.€) erzielt.

Dabei verbliebt das Betriebsergebnis nahezu unverändert mit 11,0 Mio.€ (Vorjahr 11,1 Mio.€).

Der Bereich Bewirtschaftungstätigkeit schließt gegenüber dem Vorjahr mit einem um 63 T€ niedrigeren Ergebnis von 11.004 T€ ab. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (um 820 T€), denen gestiegene Instandhaltungskosten (um 363 T€), höhere Verwaltungskosten gemäß Betriebsabrechnung (um 363 T€) und gestiegene Kapitalkosten einschließlich Erbbauzinsen (um 71 T€) gegenüberstehen.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag -103 T€ (Vorjahr -136 T€). Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 231 T€ (Vorjahr 122 T€) Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von 334 T€ (Vorjahr 258 T€) gegenüber.

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2024 mit 7 T€ (Vorjahr 11 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von 131 T€ (Vorjahr 133 T€).

Mit 191 T€ (Vorjahr 73 T€) schloss das Finanzergebnis im Jahr 2024 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2024 289 T€ (Vorjahr 102 T€).

Gegenüber 1.275 T€ für das Jahr 2023 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2024 auf 1.319 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren: Im Vergleich zur Berichtsperiode 2023 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

	2024	2023	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. / EK)	**23,8 %**	23,7%	0,1 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. + Zinsaufwand / GK)	**8,0 %**	8,2 %	-0,2 %-Pkt.
EBITDA	**16,9 Mio. €**	16,7 Mio. €	0,2 Mio. €
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche)	**6,24 €/qm**	6,07 €/qm	0,17€/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche)	**22,51 €/qm**	22,22 €/qm	0,29 €/qm

4. Risiko- und Chancenbericht: Bereits im Jahr 2000 hat die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Risikomanagementsystem eingerichtet.

Aktives Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem basiert auf dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und umfasst ein Frühwarnsystem, Risiko-Controlling sowie ein internes Kontrollsystem, 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 Mitarbeitenden einsehbar geführt.

Zur notwendigen fortlaufenden Risikoidentifikation des Risiko-Managementsystems ist bei der Wohnbau Dinslaken GmbH ein sog. „Risiko-Komitee" gebildet worden, dass 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 deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägten Wachstumsschwäche. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verharrt im Jahr 2024 ebenfalls weiter in Stagnation in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld. Neben dem weiter bestehenden Krieg in der Ukraine und dem Krieg zwischen Israel und der Hamas, besteht angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump das Risiko, dass sich die Rahmenbedingungen weiter verschlechtern, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Es bleiben somit deutliche Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten vertiefen und zudem die Inflation erneut ansteigen lassen. Ein hoher Preisauftrieb würde die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte wieder zunehmend 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 seniorenfreundlich 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 weiter merklich gestiegen, die zusätzlich für einen weiteren Anstieg der Betriebskosten sorgen werden.

Mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz ist ab dem Jahr 2021 eine CO_2-Bepreisung fossiler Heiz- und Kraftstoffe in den Sektoren Gebäude und Verkehr erfolgt und sorgt zusätzlich für weiter steigende Energiepreise. Darüber hinaus will die EU-Kommission die CO_2-Emissionen bis 2030 gegenüber 1990 um 55 % (statt bisher 40 %) reduzieren. Im Jahr 2025 soll eine Neufestlegung der Zielkorridore für die CO_2-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 CO_2-Bepreisung auszugehen. Es ist daher ebenfalls mit einem weiteren Anstieg der Betriebskosten zu rechnen. Sollte diese Entwicklung sich in gleicher Weise fortsetzen, besteht das Risiko, dass sich die Mieter die Bruttowarmmiete nicht mehr leisten können.

Seit dem 01.01.2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG) in Kraft getreten. Durch die Aufteilung der CO_2-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.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende

2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Neben den Daten für Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

In den vergangenen Jahren führten somit stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen erheblich belastet. Auch können sich durch Preissteigerungen die Aufwendungen für die Instandhaltung 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 werden Investitionsvorhaben grundsätzlich durch festverzinsliche Darlehen finanziert. In den vergangenen Jahren sind die Zinsen an den Kapitalmärkten stark angestiegen. Inzwischen hat die Europäische Zentralbank erneut eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins im Jahr 2024 viermal auf insgesamt 3,0% gesenkt. Bei der aktuellen Kapitalmarktsituation sind die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen begrenzt, da die Wohnbau Dinslaken GmbH durch Umschuldungen und Prolongationen der Entwicklung steigender Zinsaufwendungen vorausschauend begegnet. Kreditverhandlungen werden dabei durch die sehr gute Bonität der Gesellschaft, die sich in entsprechend sehr guten Bankenratings ausdrückt, unterstützt.

Wie sich die Kapitalmärkte jedoch langfristig weiter entwickeln werden, bleibt abzuwarten. Sollte sich jedoch das gegenwärtige Zinsniveau langfristig halten, so werden die Zinsaufwendungen dauerhaft steigen. 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 erhöhen sich im Geschäftsjahr 2024 um 7,6 Mio. € auf 105,5 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. 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 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 der vorgenannten Risiken wird seitens der Gesellschaft als geringfügig bis mittelhoch eingeschätzt.

Diese Entwicklung macht 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 die nächsten 12 Monate 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. Den Bewohner:innen stehen hier sowohl niederschwellige Betreuungs-

angebote vor Ort zur Verfügung, als auch das Angebot zur Vollpflege in den 370 Seniorenheimplätzen der Gesellschaft.

Bei einer durchschnittlichen Miete von 6,24 € pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche monatlich im gesamten Bestand kann die Gesellschaft Wohnraum in allen Preisklassen anbieten. Dabei wird besonders 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 CO_2-Emissionen werden die klimapolitischen Ziele immer anspruchsvoller. Zur Erreichung der Ziele ist es unerlässlich, die CO_2-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 Daten früherer Jahre können Rückschlüsse auf erfolgte Maßnahmen und deren Einsparpotentiale gezogen werden. CO_2-Monitoring ist dabei die Grundlage einer zukünftigen Klimastrategie, bei der die CO_2-Emissionen überwacht und Handlungsansätze zur Reduzierung erarbeitet werden.

Auch wenn durch den hohen Anteil (94%) an mit Fernwärme versorgten Beständen die CO_2-Emissionen der Gesellschaft deutlich unter dem branchenüblichen Durchschnitt liegen, dürfen die investiven Maßnahmen zur Minderung nicht vernachlässigt werden. Dies nicht nur, um so kurzfristig wie möglich die Klimaziele zu erreichen, sondern auch um für die Bewohner:innen die weiter steigenden Kosten so niedrig wie möglich und damit Wohnen bezahlbar zu halten.

Für die Zukunftsfähigkeit der Wohnbau Dinslaken GmbH ist das verantwortungsvolle Handeln aller mit dem Unternehmen verbundenen Akteure, ein ausgeprägtes Umwelt- und Kostenbewusstsein sowie zivilgesellschaftliches Engagement das stabile Fundament für eine wirtschaftlich erfolgreiche, nachhaltige Entwicklung.

5. Prognosebericht: Der für das Geschäftsjahr 2024 geplante Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von 10,1 Mio. € wurde mit dem Ergebnis 2024 von 11,5 Mio. € realisiert, das im Wesentlichen durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt worden ist.

Das für 2024 vorgesehene EBITDA in Höhe von 16,2 Mio. € sowie die geplante durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,12 €/qm wurden mit 16,9 Mio. € bzw. 6,24 €/qm umgesetzt. Die für das Geschäftsjahr 2024 vorgesehenen Instandhaltungskosten von 9,1 Mio. € wurden mit 9,1 Mio. € und die Kosten für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben mit 5,1 Mio. € im Jahr 2024 realisiert.

Für das Geschäftsjahr 2025 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 10,8 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt wird. Des Weiteren ist ein EBITDA in Höhe von 17,2 Mio. € und eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,35 €/qm vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubauvorhaben geplant.

Für die Instandhaltung sind 9,2 Mio. € und für aktivierungsfähige Modernisierungsvorhaben 6,3 Mio. € vorgesehen.

Das im Bauüberhang aus 2021 befindliche Neubauprojekt Ersatzneubau Seniorenheim in Voerde wird in 2025 fertig gestellt werden. Darüber hinaus sollen weitere 42 WE Halden-/Knappenstraße in Dinslaken-Lohberg (I.BA) in 2025 bezugsfertig werden. Im Jahr 2024 ist der Baubeginn für das Bauvorhaben 27 WE Halden-/Knappenstraße in Dinslaken-Lohberg (II. BA) erfolgt. Für die vorgenannten Projekte werden noch insgesamt rd. 15,1 Mio. € benötigt.

Darüber hinaus ist ein Baubeginn für das Bauvorhaben 6 WE/1Wohngruppe Am Rosengarten in Duisburg-Walsum in 2025 erfolgt. Für dieses Vorhaben belaufen sich die Investitionen auf ca. 2,6 Mio. €.

Hugo-Mueller-Straße, Voerde

Hugo-Mueller-Straße, Voerde

Kapitel 5
Jahres-abschluss 2024

Bilanz 60
Gewinn- und Verlustrechnung 62
Anhang 63
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 78

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	2024 in €	Summe in €	2023 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		98.637,80	38.956,93
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.698.813,76		115.503.707,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	464.548,96		482.686,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	116.101,37		111.403,37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.677,65		432.677,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.528,00		541.509,23
Anlagen im Bau	14.389. 746,81		6.971.832,63
Bauvorbereitungskosten	156.872,65	132.828.289,20	758.692,36
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		57.411,78	61.856,99
Anlagevermögen insgesamt		**132.984.338,78**	**124.903.323,55**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	13.816.827,41	14.852.169,43	13.109.552,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	76.068,78		59.607,95
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	248.000,00		–
Sonstige Vermögensgegenstände	305.754,47	629.823,25	695.201,22
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.032.992,90	7.332.788,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.715,04	8.847,29
Bilanzsumme		**155.503.039,40**	**147.144.662,79**

Passivseite	2024 in €	Summe in €	2023 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	14.282.323,78	32.277.000,11	13.567.524,48
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		10.199.622,43	9.974.799,30
Eigenkapital insgesamt		**48.493.022,54**	**47.553.400,11**
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	20.990,00		173.136,00
Sonstige Rückstellungen	625.100,00	646.090,00	757.016,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.134.129,47		74.262.557,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3. 722.323,87		5.138.388,03
Erhaltene Anzahlungen	16.127.001,12		15.862.895,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.011.520,58		1.038.806,04
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.543.646,03		1.630.740,40
Sonstige Verbindlichkeiten	7.263,92	105.545.884,99	2.926,16
davon aus Steuern: 6.896,16 €			1.702,65
Rechnungsabgrenzungsposten		818.041,87	724.797,41
Bilanzsumme		**155.503.039,40**	**147.144.662,79**

Gewinn- und Verlustrechnung: Für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024 in €	Summe in €	2023 in €
Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	43.978.406,59		41.742.741,47
b. aus Betreuungstätigkeit	63.235,28		63.529,40
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.801,16	44.084.443,03	38.561,85
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		707.274,80	1.359.943,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		231.000,00	122.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.333. 740,88	1.196.976,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		23.202.487,59	22.207.105,06
		23.153.971,12	**22.316.647,51**
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.966.390,47		2.629.259,04
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	747.324,89	3. 713. 715,36	694.185,52
davon für Altersversorgung: 196.246,06€			187.408,75
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4. 729.401,47	4.679.010,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.214.392,01	1.026.187,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		196.967,18	77.295,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		862.461,89	805.342,12
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.318. 723,90	1.275.160,59
Ergebnis nach Steuern		**11.512.243,67**	**11.284.798,85**
Sonstige Steuern		1.312.621,24	1.309.999,55
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn		**10.199.622,43**	**9.974.799,30**

Anhang des Jahresabschlusses 2024: 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.

A. Allgemeine Angaben

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) sowie nach Gesellschaftsvertrag.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über 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 Vermerke 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

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 2024 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 31.12.1990 erstellt wurden, werden die Abschreibungen grundsätzlich nach einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren für Wohngebäude linear ermittelt. Die von 1991 bis 2006 fertiggestellten Wohnbauten werden 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 drei 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 2024 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 22 T€ (Vorjahr: 0 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 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %) und einem Gehaltstrend von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) 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 bis 25 Jahren.

C. Erläuterung zur Bilanz:
1. Entwicklung des Anlagevermögens
der Wohnbau Dinslaken GmbH vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024
	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	429.976,20	77.565,88	49.758,45	–	457.783,63
	429.976,20	**77.565,88**	**49.758,45**	**–**	**457.783,63**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	317.487.120,14	5.117.173,79	505.964,86	1 .032.252,40	323.130.581,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	–	–	–	3.021.604,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	164.582,85	4.698,00	–	–	169.280,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.677,65	–	–	–	432.677,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.740.456,93	216.637,80	305.027,22	–	1.652.067,51
Anlagen im Bau	6.971.832,63	7.773.467,83	–	676.698,75 -1.032.252,40	14.389.746,81
Bauvorbereitungskosten	758.692,36	97.176,72	22.297,68	-676.698,75	156.872,65
	330.576.966,77	**13.209.154,14**	**833.289,76**	**–**	**342.952.831,15**
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	61.856,99	3.092,85	7.538,06	–	57.411,78
	61.856,99	**3.092,85**	**7.538,06**	**–**	**57.411,78**
Anlagevermögen insgesamt	**331.068.799,96**	**13.289.812,87**	**890.586,27**	**–**	**343.468.026,56**

kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
01.01.2024	Zugänge Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
391.019,27	17.885,01	49.758,45	–	–	359.145,83	98.637,80	38.956,93
391.019,27	**17.885,01**	**49.758,45**	**–**	**–**	**359.145,83**	**98.637,80**	**38.956,93**
201.983.412,71	4.483.382,75	35.027,75	–	–	206.431.767,71	116.698.813,76	115.503.707,43
2.538.917,25	18.138,00	–	–	–	2.557.055,25	464.548,96	482.686,96
53.179,48	–	–	–	–	53.179,48	116.101,37	111.403,37
–	–	–	–	–	–	432.677,65	432.677,65
1.198.947,70	187.698,03	304.106,22	–	–	1.082.539,51	569.528,00	541.509,23
–	–	–	–	–	–	14.389.746,81	6.971.832,63
–	22.297,68	22.297,68	–	–	–	156.872,65	758.692,36
205.774.457,14	**4.711.516,46**	**361.431,65**	**–**	**–**	**210.124.541,95**	**132.828.289,20**	**124.802.509,63**
–	–	–	–	–	–	57.411,78	61.856,99
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**57.411,78**	**61.856,99**
206.165.476,41	**4.729.401.47**	**411.190,10**	**–**	**–**	**210.483.687,78**	**132.984.338,78**	**124.903.323,55**

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten 13.816.827,41 € (Vorjahr: 13.109.552,61 €).

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

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafter-versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	in €	in €	in €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00 (3.008.200,00)	–	**3.008.200,00** (3.008.200,00)
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33 (14.986.476,33)	–	**14.986.476,33** (14.986.476,33)
Andere Gewinnrücklagen	13.567.524.48 (13.288.584,59)	714.799,30 (278.939,89)	**14.282.323, 78** (13.567.524,48)
	31.562.200,81 (31.283.260,92)	**714.799,30** (278.939,89)	**32.277.000,11** (31.562.200,81)

5. In den sonstigen Rückstellungen sind Verpflichtungen enthalten für:

- den Belegschaftsbereich (ca. 79 % der sonstigen Rückstellungen)

Hünxer Straße, Dinslaken

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

	Insgesamt	Restlaufzeit <= 1 Jahr
	in €	in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.134.129,47 (74.262.557,36)	3.944.516,87 (3.363.524,92)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.722.323,87 (5.138.388,03)	144.896,38 (1.415.915,39)
Erhaltene Anzahlungen	16.127.001,12 (15.862.895,28)	16.127.001,12 (15.862.895,28)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.011.520,58 (1.038.806,04)	1.011.520,58 (1.038.806,04)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.543.646,03 (1.630.740,40)	2.543.646,03 (1.630.740,40)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.263,92 (2.926,16)	7.263,92 (2.926,16)
Gesamtbetrag	**105.545.884,99** (97.936.313,27)	**23.778.844,90** (23.314.808,19)

	Restlaufzeit > 1 Jahr in €		gesichert	Art der Sicherung
gesamt	**davon 1 – 5 Jahre**	**davon > 5 Jahre**	in €	
78.189.612,60 (70.899.032,44)	12.354.629,94 (10.122.524,00)	65.834.982,66 (60.776.508,44)	82.134.129,47 (74.262.557,36)	Grundpfandrecht
3.577.427,49 (3.722.472,64)	548.496,75 (577.953,29)	3.028.930,74 (3.144.519,35)	3.722.323,87 (5.138.388,03)	Grundpfandrecht
81.767.040,09 (74.621.505,08)	**12.903.126,69** (10.700.477,29)	**68.863.913,40** (63.921.027,79)	**85.856.453,34** (79.400.945,39)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Erträgen und Aufwendungen sind mit Ausnahme des folgenden Sachverhaltes wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Posten nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus dem Abgang von Gegenständen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 260 T€ enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 6 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 17,2 Mio. €, die durch Finanzierungszusagen gedeckt sind.

Aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2122 bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 11,3 Mio. €.

Aus Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 144 T€.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	14
Technische Mitarbeiter	12	2
	28	**16**

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 1 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 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 %. Hinsichtlich der weiteren voraussichtlichen Entwicklung ist mit einer Erhöhung des Umlagesatzes zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2024 insgesamt 2.335.999,39 €. Für den Fehlbetrag aus dieser mittelbaren Versorgungsverpflichtung wurde in Ausübung des Wahlrechtes nach Art. 28 Abs. 1 S.2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

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

	2024 in €	2023 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	583,94	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.034.894,39	10.644.528,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	166.547,10	169.922,26

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

Geschäftsführung

Die Alleingeschäftsführerin Petra Eggert-Höfel hat für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. im Geschäftsjahr 2024 Bezüge in Höhe von 135.999,96 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2023 erhielt sie aufgrund ihrer Tätigkeit erfolgsabhängig 19.000,00 €. Der Betrag wurde mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 fällig.

Darüber hinaus wurde für die durch den Aufsichtsrat gewährte variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2024 eine Rückstellung in Höhe von 40.000,00 € gebildet.

Entsprechend der dienstvertraglichen Regelung nutzt die Geschäftsführerin ein von der Gesellschaft gestelltes Dienstfahrzeug. Für die Überlassung des Dienstfahrzeugs wurde ein geldwerter Vorteil gegenüber der Geschäftsführerin von insgesamt 6.603,78 € geltend gemacht.

Der für die Geschäftsführung erfolgsabhängige Betrag wird von der vom Aufsichtsrat eingesetzten Personalkommission auf Grundlage einer unternehmensbezogenen Bemessungsgrundlage, welche sich an einer definierten Cashflow-Kennzahl orientiert, festgelegt.

Vorschüsse oder Kredite wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht gewährt.

Mitglieder des Aufsichtsrates, Beisitzer und Gesellschaftervertreter

	Summe in €
Borkes, Karl	1.900,00
Brusinski, Bastian	2.800,00
Buschmann, Dirk	1.500,00
Cirener, Thomas	1.700,00
Eichner, Uwe	2.100,00
Eislöffel, Michaela	3.200,00
Geimer, Karl-Heinz	1.700,00
Groll, Michael	3.400,00
Haarmann, Dirk	3.200,00
Häfemeier, Friedrich-Wilhelm	1.900,00
Koske, Rico	1.700,00
Lantermann, Gerd	–
Merker, Fabian	200,00
Meyer, Horst	200,00
Mölleken, Bert	1.700,00
Piechula, Monika	200,00
Sarres, Mark	1.700,00
Schneider, Fabian	2.100,00
Schneider, Georg	1.900,00
Serhat, Haluk	1.700,00
Süselbeck, Michael	200,00
Terhoff, Heike	200,00
Zuzej, Dominik	200,00

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar (Prüfhonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

	Leistungen
	in T€
Abschlussprüfungsleistung	55,8
Steuerberatungsleistung	8,0
	63,8

7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 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	9.400.000,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	799.622,43 €
	10.199.622,43 €

9. Geschäftsführung

Petra Eggert-Höfel

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Michaela Eislöffel (Vorsitzende)
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken

Karl Borkes
Kämmerer des Kreises Wesel

Bastian Brusinski
Bereichsleiter Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Buschmann
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Thomas Cirener
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

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

Karl-Heinz Geimer
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Michael Groll
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Haarmann (Schriftführer)
Bürgermeister der Stadt Voerde

Friedrich-Wilhelm Häfemeier
Sparkassendirektor der
Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Rico Koske
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Bert Mölleken
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Mark Sarres
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Fabian Schneider
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Georg Schneider
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Haluk Serhat
Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Dinslaken, den 24. März 2025
Wohnbau Dinslaken GmbH

Eggert-Höfel
(Geschäftsführerin)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:
An die Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dinslaken

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschrankter Haftung, Dinslaken, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschrankter Haftung, Dinslaken, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Grundsatze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Grundsatze 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

Der gesetzliche Vertreter ist 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 Grundsatze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche 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. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtumern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtumern 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 Mas an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsatze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtumern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden konnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Wahrend 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 Irrtumern, planen und fuhren 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, ist hoher als das Risiko, dass aus Irrtumern 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 4. April 2025
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
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
Jasmin Rehme Fotografie
Dieter Steinmann, Voerde

Gestaltung

Agentur Roth
Lanterstraße 9
46539 Dinslaken
www.agenturroth.com