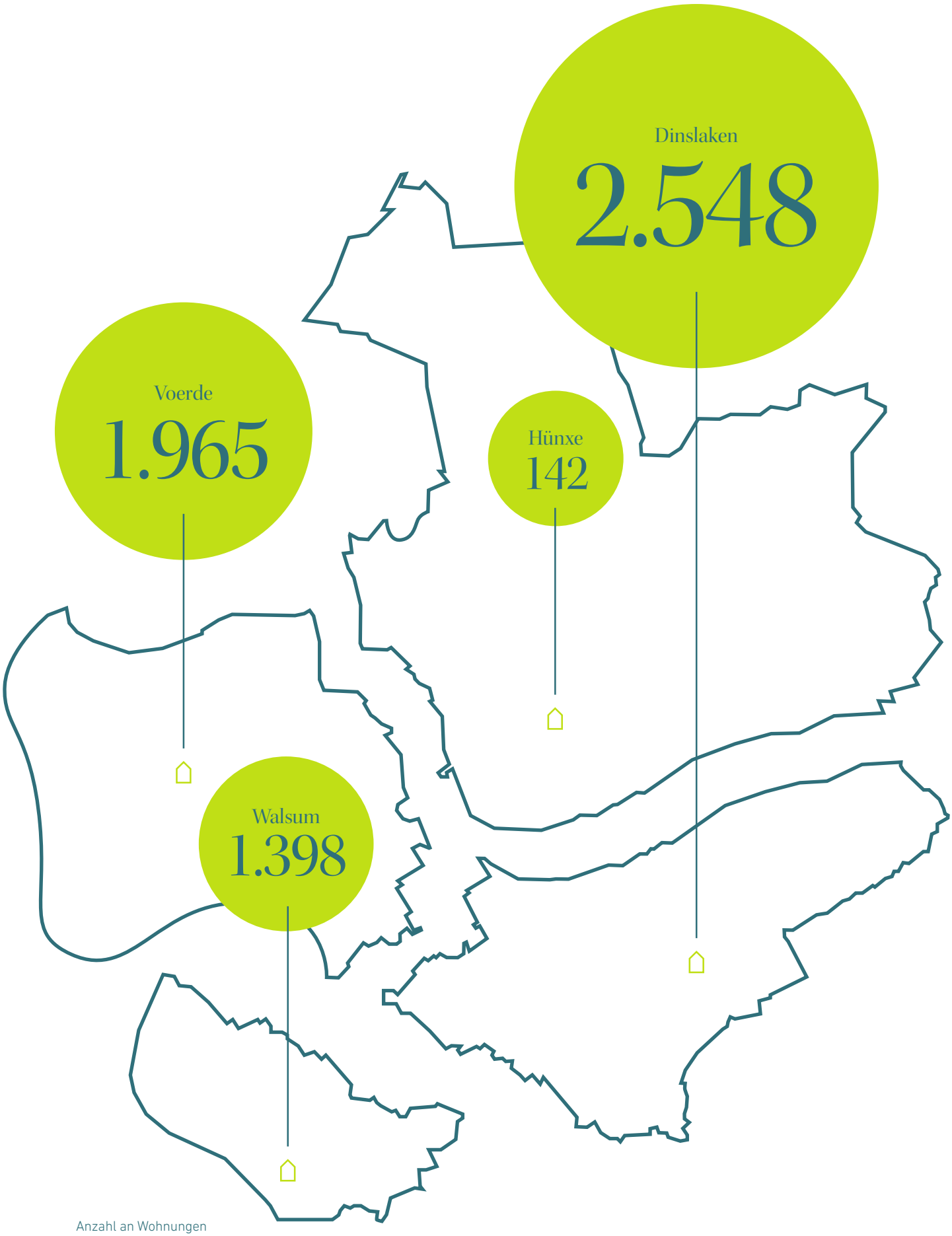
Geschäfts-bericht 2025

Stand: Juni 2026

Wohnbau Dinslaken

Zuhause am Niederrhein.



Anzahl an Wohnungen

Auf einen Blick: Die Zahlen der Wohnbau Dinslaken GmbH

	2025	2024
Bilanzsumme	166.072 T€	155.503 T€
Sachanlagevermögen	140.117 T€	132.829 T€
Langfristige Eigenkapitalquote	24,2 %	25,2 %
Eigenkapitalrentabilität	23,7 %	23,8 %
Gesamtkapitalrentabilität	7,8 %	8,0 %
Jahresüberschuss	10.803 T€	10.200 T€
EBITDA	17.914 T€	16.913 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.308 T€	14.546 T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	45.966 T€	43.978 T€
Wohnungen	6.053	6.031
Seniorenheimplätze	362	370
Gewerbliche Einheiten	46	49
Garagen-/Tiefgaragenplätze/Carports	2.007	1.997
Wohn-/Nutzfläche gesamt	441.824 qm	435.735 qm
Leerstandsquote	1,0 %	1,0 %
Fluktuationsquote	6,7 %	6,9 %
Durchschnittl. mtl. Sollmiete (Sollmiete / Wohn- und Nutzfläche ohne Garagen)	6,45 €/qm	6,24 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- und Nutzfläche ohne Garagen)	22,47 €/qm	22,51 €/qm

Inhalt 2025

08
Organe der Gesellschaft

12
Bericht des Aufsichtsrates

16
Bericht der Geschäftsführung

Bestandsbewirtschaftung 18 • Bautätigkeit der Gesellschaft 24 • Personalwesen/Organisation 30

38
Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 40 • Darstellung der Lage 44 • Finanzielle Leistungsindikatoren 48 • Risiko- und Chancenbericht 49 • Prognosebericht 54

56
Jahresabschluss 2025

Bilanz 58 • Gewinn- und Verlustrechnung 60 • Anhang 61 • Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 76

Petra Eggert-Höfel, Geschäftsführerin

Vorwort:
Liebe Leser:innen,

die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Eine der zentralen Herausforderungen besteht darin, die Anforderungen des Klimaschutzes mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum in Einklang zu bringen. Angesichts steigender Bau-, Energie- und Finanzierungskosten wird diese Aufgabe zunehmend anspruchsvoller.

Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringer Fluktuation bestätigt die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes, gleichzeitig verdeutlicht sie den dringenden Bedarf an passendem Wohnraum. Besonders gefragt sind barrierefreie Kleinwohnungen sowie familiengerechte Wohnungen, die den Menschen langfristige Wohnperspektiven bieten.

Wir investieren deshalb gezielt in die Weiterentwicklung unseres Bestandes. Dazu zählen Neubauprojekte, die Nachverdichtung eigener Grundstücke sowie die energetische Modernisierung. Dabei setzen wir verstärkt auf technische Maßnahmen zur Optimierung von Heizungsanlagen, um Energieverbräuche zu senken und Klimaschutzziele wirtschaftlich sowie sozialverträglich umzusetzen.

Neben den baulichen und energetischen Herausforderungen treiben wir die Digitalisierung unserer Prozesse konsequent voran und werden hierbei im laufenden Geschäftsjahr wichtige Meilensteine erreichen. Gleichzeitig stärken wir durch gezielte Personalentwicklung unsere Position als attraktive Arbeitgeberin.

Die Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnqualität zu bezahlbaren Kosten bleibt dabei unser zentraler Auftrag und Maßstab unseres Handelns. Mit nachhaltigen Investitionen, wirtschaftlicher Verantwortung und einem klaren Blick auf die Bedürfnisse unserer Mieter:innen gestalten wir die Zukunft unseres Wohnungsbestandes aktiv und verlässlich.

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

Dirk Haarmann
Bürgermeister der Stadt Voerde
(Schriftführer bis 11.12.2025)
(Vorsitzender ab 11.12.2025)

Michaela Eislöffel
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken
(bis 25.11.2025)
(Vorsitzende bis 25.11.2025)

Thomas Beerwerth
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(ab 26.11.2025)

Karl Borkes
Kämmerer des Kreises Wesel

Bastian Brusinski
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Buschmann
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe
(bis 31.10.2025)

Thomas Cirener
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Uwe Eichner
Vorsitzender der Geschäftsführung der
Vivawest GmbH (bis 31.12.2025)
(stellv. Vorsitzender bis 31.12.2025)

Karl-Heinz Geimer
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(bis 25.11.2025)

Michael Groll
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier
Sparkassendirektor der Niederrheinischen
Sparkasse RheinLippe

Michael Häsel
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe
(ab 01.11.2025)

Rico Koske
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Bert Mölleken
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Sezgin Özen
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(ab 26.11.2025)

Simon Panke
Bürgermeister der Stadt Dinslaken
(ab 26.11.2025)
(Schriftführer ab 11.12.2025)

Mark Sarres
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Fabian Schneider
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(bis 25.11.2025)

Georg Schneider
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Haluk Serhat
Mitglied der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH

Sandra Wehrmann
Vorsitzende der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH
(ab 01.01.2026)
(stellv. Vorsitzende ab 01.01.2026)

Geschäftsführer:in

Petra Eggert-Höfel

Kapitel 2
Bericht des Aufsichts-rates

Dirk Haarmann, Vorsitzender 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 2025 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. Gegenstand der Beratungen war sowohl die Schlussbesprechung mit der Wirtschaftsprüferin sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2026 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2027 bis 2030.

- Der Liegenschaftsausschuss hielt eine Sitzung ab und beriet über Grundstücksgeschäfte.

- Der Bau- und Finanzierungsausschuss tagte einmal zur Beratung über geplante Bauvorhaben sowie den dazugehörigen dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

- Die Personalkommission trat im Geschäftsjahr einmal zusammen, um sich vornehmlich mit Personalangelegenheiten der Geschäftsführung sowie der Prokuristen zu befassen.

Der von der Gesellschafterversammlung im Vorjahr für das Geschäftsjahr gewählte Abschlussprüfer, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (VdW Rheinland Westfalen), Düsseldorf, hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den Lagebericht der Geschäftsführung geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. In der gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses und der Wirtschaftsprüferin wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich erläutert. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2026 den Jahresabschluss 2025, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeitenden der Wohnbau Dinslaken GmbH für ihren Einsatz und die geleistete erfolgreiche Arbeit. Ein weiterer Dank geht an die im Geschäftsjahr ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder für ihre langjährige Unterstützung im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen.

Dinslaken, den 15. Juni 2026

Dirk Haarmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Kapitel 3
Bericht der Geschäfts-führung

Bestandsbewirtschaftung 18
Bautätigkeit der Gesellschaft 24
Personalwesen/Organisation 30

Wohnungsbestand: Von den insgesamt 6.053 Wohnungen im Jahr 2025 sind 17,4 % öffentlich gefördert und 82,6 % freifinanziert.

1.053

Öffentlich geförderte Wohnungen

5.000

Freifinanzierte Wohnungen

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

Zusätzlich zum bedarfsgerechten Neubau haben wir 9,2 Mio. € in die Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierung unserer Bestände investiert. 99,8 % des Betriebsergebnisses von 11,4 Mio. € entfielen auf die Bewirtschaftungstätigkeit, die damit nach wie vor das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Die Durchschnittsmiete stieg von 6,24 €/qm Wohn-/Nutzfläche für das Jahr 2024 auf 6,45 €/qm für 2025. Von den insgesamt 6.053 bewirtschafteten eigenen Wohnungen sind 1.053 öffentlich gefördert und unterliegen entsprechenden Preisbindungen.

Zum 31.12.2025 standen 58 Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 1,0 %. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 17 Wohnungen, reduziert sich die nachfragebedingte Leerstandsquote auf 0,7 %.

Die Fluktuationsquote liegt im Geschäftsjahr 2025 mit 6,7 % nochmals unter dem bereits sehr niedrigen Vorjahresniveau (6,9 %). Ebenfalls 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, 10 % aller Mietverhältnisse bestehen bereits seit mehr als 35 Jahren. Auch im Jahr 2025 gab es besondere Mieterjubiläen nach 50-, 60- und sogar 65-jähriger Mietdauer.

Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten sind im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 in Summe leicht gesunken und liegen jetzt bei 3,18 €/qm/mtl. (Vorjahr: 3,21 €/qm/mtl.).

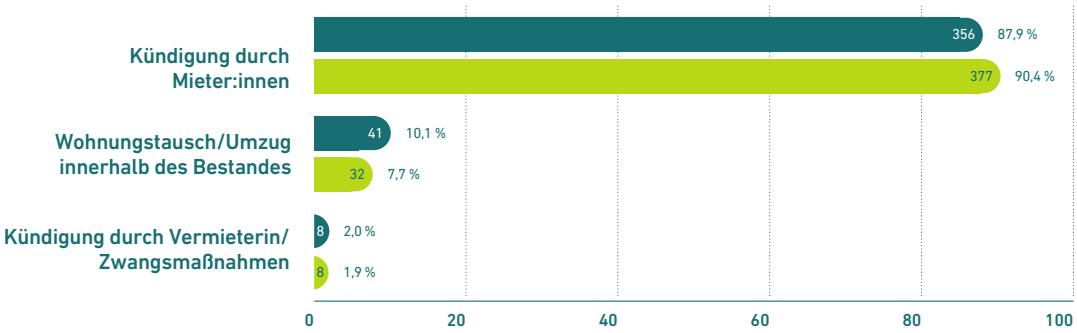
Die Kosten für Heizung und Warmwasser haben sich im Berichtsjahr auf einem Niveau von 1,30 €/qm/mtl. (Vorjahr: 1,32 €/qm/mtl.) stabilisiert.

Die Kosten für die Be- und Entwässerung haben sich gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht erhöht und liegen im Berichtsjahr bei 0,61 €/qm/mtl. (Vorjahr: 0,59 €/qm/mtl.).

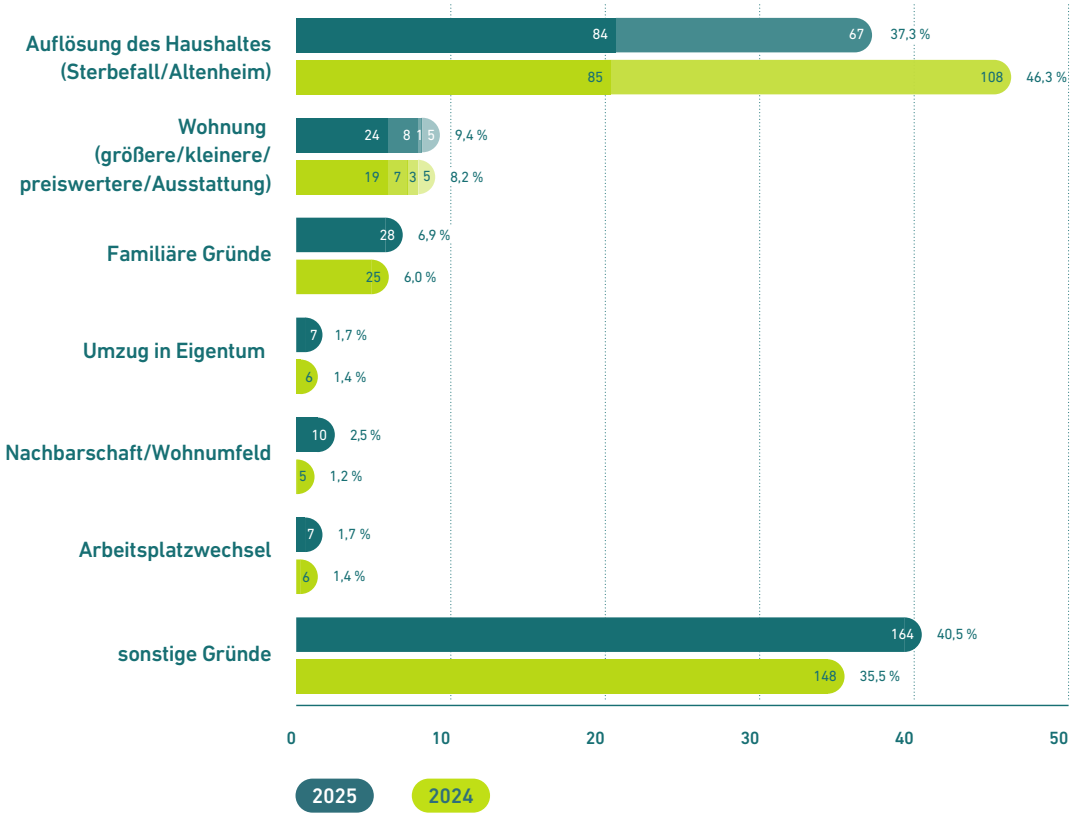
Die allgemeinen Betriebskosten sind in Summe im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die Kostensteigerungen bei einzelnen Kostenarten, wie Gartenpflege, Hausreinigung und Versicherung wurden durch den Wegfall der Kosten für den Kabelanschluss kompensiert. Die umlagefähige Grundsteuer ist im Jahr 2025 auf 0,22 €/qm/mtl. gesunken (Vorjahr: 0,28 €/qm/mtl.). Durch die Anpassungen der Hebesätze seitens der Kommunen wird sich diese Kostenposition zukünftig allerdings deutlich erhöhen.

Bestandsbewirtschaftung: Anzahl der Mieterwechsel und erfassten Kündigungsgründe im Jahr 2025

Anzahl der Mieterwechsel



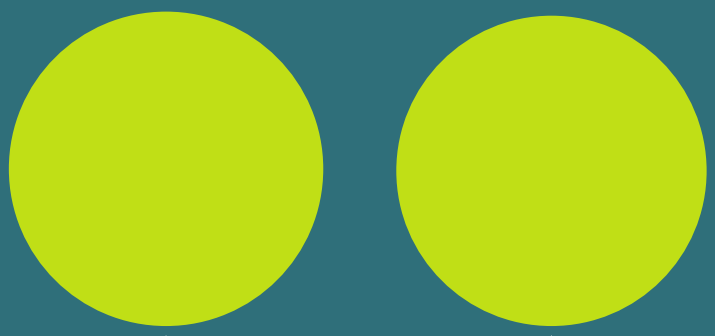
Erfasste Kündigungsgründe



Größe und Sollmieten der 6.053 Wohnungen im Jahr 2025

100 %
6.053 Wohnungen

Wohnfläche der WE



0,1 %
< 30 qm
7 WE

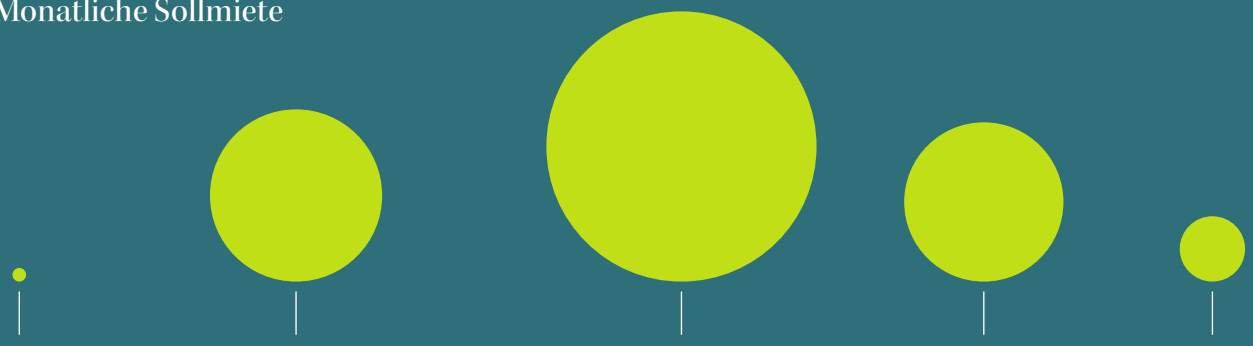
46,2 %
30 – 59,99 qm
2.794 WE

45,6 %
60 – 79,99 qm
2.758 WE

7,0 %
80 – 99,99 qm
426 WE

1,1 %
> 100 qm
68 WE

Monatliche Sollmiete



2,0 %
< 200 €
120 WE

25,3 %
200 – 299,99 €
1.531 WE

39,7 %
300 – 399,99 €
2.404 WE

23,4 %
400 – 499,99 €
1.418 WE

9,6 %
> 500 €
580 WE

Veränderung im Bestand

	Häuser	WE	Heimplätze	GE	Garagen/ Carports
Bestand zum 01.01.2025	**1.014**	**6.031**	**370**	**49**	**1.997**
Zugang infolge Neubaus/ Umwidmung	3	28	82	–	12
Abgang durch Verkauf/ Umwidmung	1	6	90	3	2
Bestand zum 31.12.2025	**1.016**	**6.053**	**362**	**46**	**2.007**
Wohn-/Nutzfläche (qm)		380.505	21.263	7.122	32.934
Gesamtfläche (qm)			**441.824**		

Insgesamt erwarten wir dennoch aufgrund der vergleichsweisen immer noch moderaten Steigerungen bei den Mietnebenkosten keine nennenswerte Überforderung der Mieter:innen und deshalb auch keine erhöhten Zahlungsausfälle.

Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Geschäftsjahr 2025 wurden an insgesamt 27 Objekten umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen, durch die der Standard eines KfW-Effizienzhauses 85 erreicht werden konnte. Darüber hinaus wurden im selben Zeitraum an weiteren sechs Objekten entsprechende Maßnahmen zur Erreichung dieses Standards begonnen. Ebenfalls wurden im Zuge der Modernisierungsarbeiten an fünf Objekten die Dachflächen erneuert.

Im Bereich der großen Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr an fünf Objekten Fassaden- und Balkonsanierungen durchgeführt. Ergänzend dazu wurden im Berichtsjahr bei 16 Objekten umfassende Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes initiiert, die in der Regel im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Im Zuge der laufenden Bestandsentwicklung wurden zudem 73 Wohnungen im Rahmen von Einzelmodernisierungen vor Neuvermietung modernisiert. Die Maßnahmen umfassten im Wesentlichen die Verbesserung der Bad- und Kücheninstallationen sowie die Erneuerung der Innentüren. Darüber hinaus wurde ein leerstehendes Ladenlokal in eine Wohnung umgewandelt.

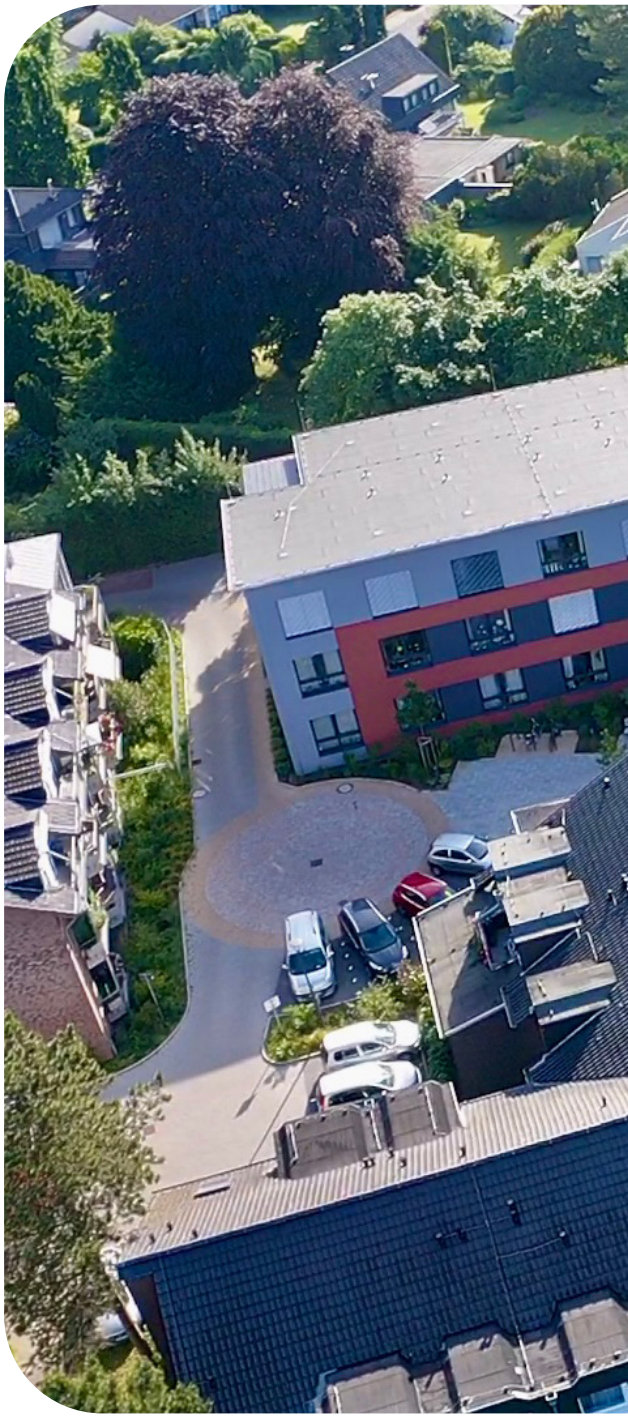
Dittfeldstraße, Duisburg

Bautätigkeit der Gesellschaft

Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Die bereits im November 2021 begonnene Baumaßnahme des Ersatzneubaus „Seniorenheim Rathaus Quartier“ mit 82 Einzelzimmern in sieben Wohngruppen konnte im Februar 2025 an den AWO Bezirksverband Niederrhein e.V., Essen, und an die zukünftigen Bewohner:innen übergeben werden. Das zeitgemäße Pflegeangebot – ausschließlich in Einzelzimmern – mit einem vielfältigen Dienstleistungsangebot heißt nun „AWO Seniorenzentrum Am Wasserschloss“ und ergänzt das Wohnangebot im Rathaus Quartier in Voerde.

Die von der Stadt Voerde geäußerte Bitte zur übergangsweisen Nutzung des frei gewordenen Gebäudeteils zur Unterbringung von Geflüchteten wurde im Berichtsjahr planerisch und inhaltlich umgesetzt. Zum 01.09.2025 konnte der für die beabsichtigte Nutzung in Teilen umgebaute Gebäudetrakt an die Stadt Voerde übergeben werden. Es ist von einem Nutzungszeitraum bis Herbst 2029 auszugehen. Darüber hinausgehende Planungen für eine dauerhafte Nachnutzung werden hausintern weitergeführt.



Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Solarquartier Lohberg,
Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Auf dem rund 11.000 qm großen Grundstück der ehemaligen Glück-Auf-Schule entstehen fünf Gebäude mit insgesamt 69 Wohnungen. In den drei- bis viergeschossigen Gebäuden sind neben 42 öffentlich geförderten Wohnungen, 26 WE für Einkommensgruppe A und 16 WE für Einkommensgruppe B, auch freifinanzierte Wohnungen vorgesehen.

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.

Im September und Dezember 2025 konnten die ersten Gebäude fertiggestellt und an die Mieter:innen übergeben werden. Mittlerweile ist der I. Bauabschnitt mit drei Gebäuden vollständig bezogen worden, die beiden Gebäude im zweiten Bauabschnitt werden im Laufe des Jahres 2026 folgen. Alle Wohnungen sind bereits vermietet bzw. fest zugesagt. Fast 500 Haushalte hatten sich für dieses neue Wohnquartier beworben.

Mehr Details finden Sie auf unserer Website

Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

Unser Wohnquartier zwischen der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und Am Rosengarten mit insgesamt 90 Wohnungen in sieben Gebäuden aus den 1950er-Jahren sowie einem Gebäude aus den 1980er-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 sechs Wohnungen (davon vier ebenfalls öffentlich gefördert). Die Wohngruppe wird angemietet und betrieben von der Albert-Schweitzer-Einrichtung für Behinderte gGmbH, einer Partnerin, mit der wir bereits an anderer Stelle in unserem Bestand sehr erfolgreich zusammenarbeiten.

Der Baubeginn erfolgte im Januar 2025. Bis zum Ende des Jahres liefen die Bauarbeiten ohne jegliche Verzögerung. Aufgrund einer längeren Kältephase zu Beginn dieses Jahres wird sich der Bezug auf Sommer 2026 verschieben.

Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

Anzahl der Beschäftigten: Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

32
Mitarbeiterinnen

21
Mitarbeiter

53
gesamt

14
Rechnungswesen/
Allg. Verwaltung

3
Geschäftsführerin/
Prokuristen

14

Technische Abteilung

15

Wohnungsbewirtschaftung

7

Auszubildende

Personalwesen/Organisation: Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um einen Mitarbeitenden erhöht. Von den 53 Beschäftigten sind 17 Mitarbeiter:innen in Teilzeit tätig.

Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit. Ohne Auszubildende lag Ende 2025 das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten bei 46 Jahren (Vorjahr: 45 Jahre) und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 18 Jahren (Vorjahr: 17 Jahre). Im Berichtsjahr konnten ein Mitarbeiter sein 45jähriges, ein Mitarbeiter sein 35jähriges sowie eine Mitarbeiterin ihr 25jähriges Dienstjubiläum feiern.

Ausbildung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat eine Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau abgelegt und ist in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden.

Zudem haben wir unser Ausbildungsmarketing weiter ausgebaut, um qualifizierten Nachwuchs zu gewinnen und unseren Fachkräftebedarf langfristig selbst zu decken. Neben der Teilnahme an Berufs- und Ausbildungsmessen engagieren sich unsere Auszubildenden als Ausbildungsbotschafter:innen. Dieses Projekt wird durch die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve (IHK) organisiert und begleitet: die Ausbildungsbotschafter:innen besuchen Schulen, geben Einblicke in ihren Ausbildungsalltag und unterstützen Schüler:innen bei der Berufswahl. Für dieses Engagement wurden die Auszubildenden sowie die Wohnbau Dinslaken GmbH von der IHK ausgezeichnet.

Der Erfolg zeigt sich bereits: Die beiden Ausbildungsplätze zum 1. August 2026 sind besetzt.

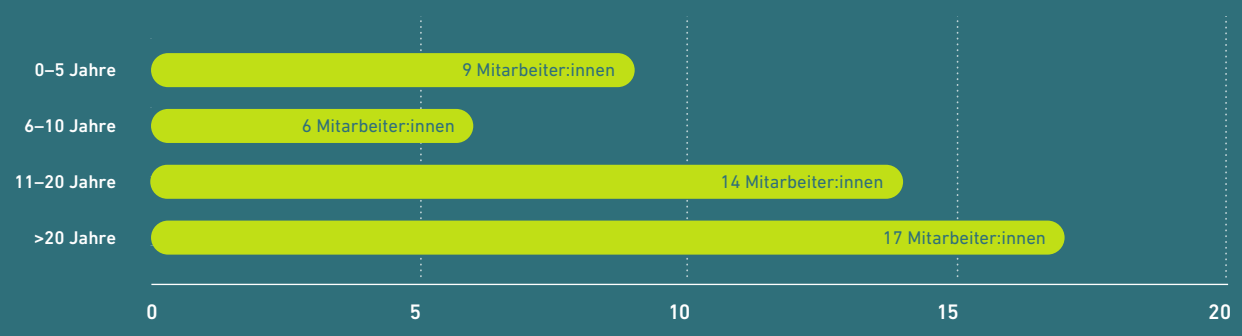
Organisation

Im Berichtsjahr haben wir unsere Organisationsstruktur umfassend überprüft und neu konzipiert – von der Aufbauorganisation bis hin zu den Abläufen. Ziel war es, bestehende Prozesse zu optimieren, die Zusammenarbeit zu verbessern und Verantwortlichkeiten klarer zu definieren. Ein externer Dienstleister coachte uns dabei und begleitete die Entwicklung der neuen Strukturen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt seit Anfang 2026.

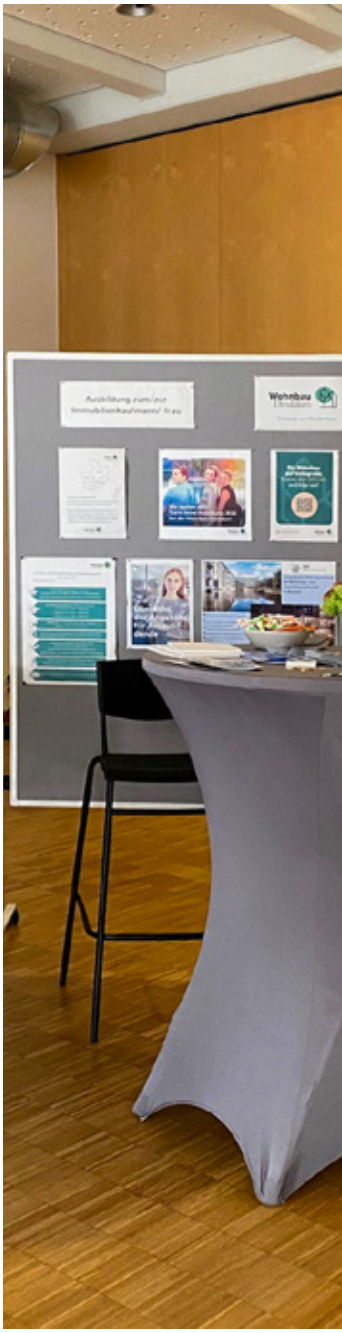
Die Betriebzugehörigkeit und das Durchschnittsalter der Beschäftigten setzt sich wie folgt zusammen:

Durchschnittsalter

Betriebszugehörigkeit (ohne Azubis)



Urkundenverleihung Ausbildungsbotschafterinnen, IHK



Ausbildungsmesse, Gesamtschule Am Lauerhaas, Wesel

Mehr zum Thema Ausbildung finden Sie auf unserer Website

Ausbildungsmesse, Gesamtschule Hünxe

Dank

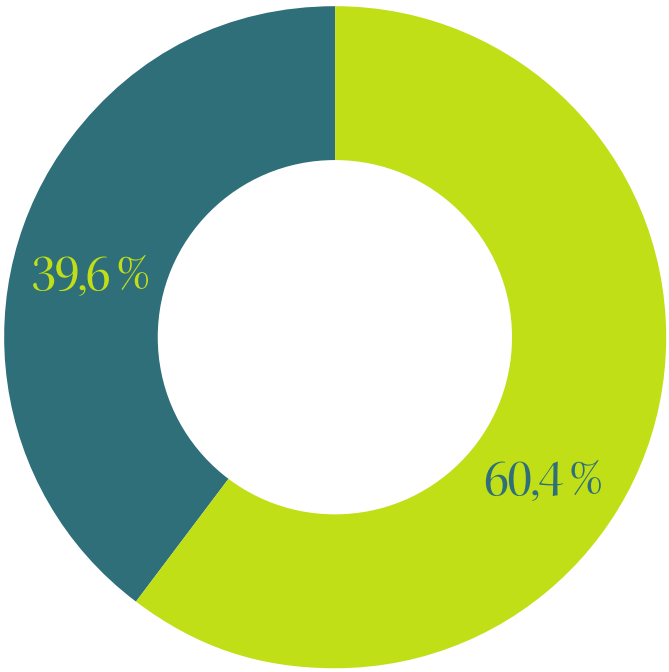
Veränderte und weniger verlässliche Rahmenbedingungen stellten auch im Berichtsjahr eine große Herausforderung im beruflichen Alltag dar. Neben dem üblichen Tagesgeschäft bedeuten diese Veränderungen eine deutliche Belastung unserer Mitarbeitenden.

In 2025 haben wir auch intern große Veränderungen umgesetzt. Gemeinsam haben wir Grundsätze unserer Zusammenarbeit definiert und die Basis für ein neues Miteinander geschaffen: zukunftsorientiert, verlässlich, transparent und mit ehrlichem Feedback.

Mit großem Engagement, Interesse an Innovationen und einem überwiegend positiven Blick auf den Transformationsprozess haben wir es gemeinsam geschafft, den Erfolg der Wohnbau zu sichern und damit unseren Mieter:innen ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause zu erhalten.

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

Qualifikation unserer Belegschaft: 33 Mitarbeiter:innen haben eine Ausbildung als Immobilienkaufmann/ -frau



Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann

Andere Ausbildung

Zusatzqualifikationen
unserer Belegschaft

Kapitel 4
Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 40
Darstellung der Lage 44
Finanzielle Leistungsindikatoren 48
Risiko- und Chancenbericht 49
Prognosebericht 54

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses: Die Wohnbau Dinslaken GmbH wurde im Jahre 1920 als „Siedlungsgesellschaft“ gegründet und war bis 1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt.

Unternehmen und Geschäftstätigkeit

Auch danach verfolgt das Unternehmen weiterhin gemeinnützige Ziele, die fest im Leitbild verankert sind. Durch den Bau bezahlbarer Wohnungen sowie durch ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot trägt das Unternehmen maßgeblich zur Schaffung und Erhaltung stabiler, vielfältiger Nachbarschaften bei.

Sie errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und versteht sich zudem als Partnerin der beteiligten Kommunen im Bereich des Städtebaus und der Quartiersentwicklung.

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich langsam positiv und steht möglicherweise vor einem Aufschwung, der durch staatliche Finanzpolitik unterstützt wird. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Somit stieg die Wirtschaftsleistung nach zwei Rezessionsjahren leicht an.

Trotz eines steigenden Bruttoinlandsprodukts ging die Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 leicht zurück. Inflationsbereinigt lag sie damit 0,1 % unter dem Niveau des Vorjahres. Für das Baugewerbe stellte das Jahr 2025 erneut eine Herausforderung dar. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank um 3,6 %, gleichzeitig nahm die Zahl der Insolvenzen zu. Vor allem der Wohnungsbau wurde durch anhaltend hohe Baupreise stark ausgebremst.

Der Arbeitsmarkt verzeichnet nach Jahren stetigen Wachstums nun eine Stagnation bei der Erwerbstätigenzahl, während die Zuwanderung rückläufig ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. Im

Jahr 2025 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 46,0 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit ist der langjährige Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt.

Trotz eines leichten Beschäftigungszuwachses stiegen Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 weiter an. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich um 161.000 auf 2,9 Millionen, die Arbeitslosenquote stieg auf 6,3 % (Vorjahr: 6,0 %). Der Kreis Wesel liegt mit einer Arbeitslosenquote von 7,3 % im Dezember 2025 (Vorjahr: 7,2 %) 1,0 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Im Gebiet der Stadt Duisburg weicht die Arbeitslosenquote allerdings sehr deutlich mit 13,0 % (Vorjahr: 12,7 %) von dem deutschen Durchschnitt ab.

Für den Kreis Wesel prognostiziert das Statistische Landesamt IT.NRW für den Zeitraum von 2024 bis 2050 einen Bevölkerungsrückgang um 4,3 %. Die Einwohnerzahl wird demnach von aktuell 457.793 auf 438.218 Personen sinken. Ungeachtet dieses Rückgangs bleibt die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich stabil. Maßgeblich hierfür ist der demografische Wandel, der mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung und einer steigenden Zahl kleiner Haushalte einhergeht. Insbesondere der Bedarf an altengerechtem Wohnraum für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird daher weiter zunehmen. So wird die Zahl der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter im Kreis Wesel bis zum Jahr 2050 auf rund 123.800 Personen anwachsen.

Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2025 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2025 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,6 Mio. € auf 10,8 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2025 bewirtschaftete die Gesellschaft 6.053 Wohnungen, 362 Seniorenheimplätze, 46 Gewerbeeinheiten und 2.007 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 441.824 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 953.268 qm. Hierin sind Erbbaurechtsflächen mit einer Gesamtfläche von 43.008 qm enthalten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im

Geschäftsjahr 2025 auf einem hohen Niveau geblieben. Weiterhin deutlich festzustellen ist ein Nachfrageüberhang nach barrierefreien Wohnungen 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 16,5 % des Bestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr fanden 405 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 6,7 % (Vorjahr: 6,9 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 von 6,24 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 6,45 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt bei 0,7 % (Vorjahr: 0,7 %) der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2025 blieb gegenüber dem Vorjahr (1,0 %) gleich. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmenbedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmenbedingten Anteil sinkt auf 0,13 % (Vorjahr: 0,21 %).

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2025 9,2 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.

Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2025 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von 63 T€ (Vorjahr: 63 T€) erzielt werden.

Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wurden zu diesem Zeitpunkt durchschnittlich sechs junge Menschen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet und eine Person geringfügig beschäftigt.

Biesenkamp, Duisburg

2. Darstellung der Lage: Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10.569 T€ (6,8 %) erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 166,1 Mio. €.

Vermögens- und Finanzlage

Die Sachanlagen erhöhten sich per Saldo um 7.288 T€. Zugängen von 12.705 T€ stehen Abschreibungen von 5.095 T€ und Buchwertabgänge von 322 T€ gegenüber. Die kurzfristigen Aktiva erhöhten sich um 3.197 T€. Insbesondere erhöhten sich die flüssigen Mittel um 3.119 T€.

Das langfristige Eigenkapital hat sich um 1.103 T€ auf 40.197 T€ erhöht. Dies entspricht einem Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital von 24,2 % (Vorjahr: 25,2 %).

Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten um 9.349 T€ resultiert aus Valutierungen von 13.498 T€ abzüglich Tilgungen von 2.932 T€, Rückzahlungen von 1.013 T€ und Tilgungszuschüssen von 204 T€. Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Tilgungsnachlässe auf Darlehen.

Daneben ergaben sich Erhöhungen im kurzfristigen Bereich vor allem bei den erhaltenen Anzahlungen (um 282 T€) sowie bei den Rückstellungen (um 79 T€). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich dagegen um 384 T€ reduziert.

Kapitalflussrechnung	2025 in T€	2024 in T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**15.308**	**14.546**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	608	15
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.960	-12.682
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	10	8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-12.342**	**-12.659**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	13.498	12.358
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.945	-5.285
Dividendenauszahlung	-9.400	-9.260
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**153**	**-2.187**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.119	-300
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.033	7.333
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**10.152**	**7.033**

Am 31. Dezember 2025 waren die langfristigen Vermögenswerte nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan für 2026 zeigt einen geldrechnungsmäßigen Überschuss von 13.520 T€.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 10,8 Mio. € (Vorjahr: 10,2 Mio. €) erzielt.

Dabei erhöht sich das Betriebsergebnis leicht auf 11,4 Mio. € (Vorjahr: 11,0 Mio. €).

Der Bereich Bewirtschaftungstätigkeit schließt gegenüber dem Vorjahr mit einem um 381 T€ höheren Ergebnis von 11.385 T€ ab. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (um 1.492 T€), denen im Wesentlichen gestiegene Instandhaltungskosten (um 188 T€), höhere Verwaltungskosten gemäß Betriebsabrechnung (um 190 T€) und gestiegene Kapitalkosten einschließlich Erbbauzinsen (um 218 T€) und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (um 395 T€) gegenüberstehen.

Die der Verwaltung des Hausbesitzes zugeordneten Personal- und Sachkosten von insgesamt 3.607 T€ wurden anhand einer Betriebsabrechnung mit 567,16 € je Vermietungseinheit (Vorjahr: 538,90 €) ermittelt.

Der Bereich Bautätigkeit Anlagevermögen wird ein negatives Ergebnis von 84 T€ (Vorjahr: -103 T€) ausgewiesen. Den im Rahmen der Bautätigkeit angefallenen aktivierten Kosten für eigene technische Leistungen von 294 T€ (Vorjahr: 231 T€) stehen Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von 378 T€ (Vorjahr: 334 T€) gegenüber.

Das neutrale Ergebnis beträgt 304 T€ (Vorjahr: 289 T€) für das Geschäftsjahr 2025.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen mit 989 T€ Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer, mit 18 T€.

Der von der Gesellschaft vorgelegte Wirtschaftsplan für 2026 zeigt ein Jahresergebnis vor Ertragsteuern von 11.280 T€.

Wohnbau Dinslaken
auf Instagram

Mehr Stories finden Sie auf unserem Instagram Account

3. Finanzielle Leistungsindikatoren: Im Vergleich zur Berichtsperiode 2024 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. / EK)	**23,7 %**	23,8%	-0,1 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. + Zinsaufwand / GK)	**7,8 %**	8,0 %	-0,2 %-Pkt.
EBITDA	**17,9 Mio. €**	16,9 Mio. €	1 Mio. €
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche)	**6,45 €/qm**	6,24 €/qm	0,21 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche)	**22,47 €/qm**	22,51 €/qm	-0,04 €/qm

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

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 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 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 befindet sich weiterhin in einer Phase schwachen Wachstums. Auch im Jahr 2025 ist vor dem Hintergrund eines anhaltend unsicheren internationalen Umfelds lediglich mit einer verhaltenen konjunkturellen Entwicklung zu rechnen. Neben dem weiterhin andauernden Krieg in der Ukraine und dem Konflikt zwischen Israel und der Hamas besteht angesichts der politischen Entwicklungen in den USA das Risiko, dass sich die Rahmenbedingungen weiter verschlechtern, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Für Deutschland können sich hieraus steigende Energie- und Produktionskosten, ein erhöhter Inflationsdruck sowie ein steigendes Zinsniveau ergeben, wodurch das Wirtschaftswachstum beeinträchtigt werden kann. Darüber hinaus können anhaltende Lieferkettenstörungen die Versorgungslage belasten und zu weiteren Inflationsrisiken führen.

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 wird im Kreis Wesel etwa 36 % 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 mehreren Jahren steigen neben den Nettokaltmieten auch die Betriebskosten kontinuierlich. Hohe Energiepreise, bedingt durch geopolitische Spannungen wie den Krieg in der Ukraine und Konflikte im Nahen Osten, tragen weiterhin zu steigenden Kosten bei.

Mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz wurde ab 2021 eine CO_2-Bepreisung für fossile Heiz- und Kraftstoffe in den Sektoren Gebäude und Verkehr eingeführt, die zu steigenden Energiepreisen beiträgt. Der CO_2-Preis wurde seitdem schrittweise erhöht und liegt im Jahr 2025 bei 55 € je Tonne CO_2. Für 2026 ist ein Preiskorridor von 55–65 € je Tonne CO_2 festgelegt. Ab dem Jahr 2027 soll der nationale Preiskorridor entfallen. Die Preisbildung soll anschließend marktgetrieben im Rahmen des europäischen Emissionshandels erfolgen.

Darüber hinaus verfolgt die Europäische Union das Ziel, die CO_2-Emissionen bis 2030, um mindestens 55 % gegenüber 1990 zu reduzieren. Mit der Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes wurden zudem die nationalen Klimaschutzziele auf eine Treibhausgasminderung von 65 % bis 2030 sowie Treibhausgasneutralität bis 2045 angehoben. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen ist weiterhin mit steigenden CO_2-Kosten und damit verbundenen höheren Betriebskosten zu rechnen. Sollte sich diese Entwicklung in gleicher Weise fortsetzen, könnte es für einzelne Haushalte innerhalb der Mieterschaft zunehmend schwierig werden, die Bruttowarmmiete zu tragen.

Seit dem 01.01.2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG) in Kraft getreten. Durch die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen entsteht im Unternehmen ein zusätzlicher Kostenfaktor, der witterungsbedingt sowie aufgrund des nicht kalkulierbaren Verbrauchsverhaltens der Mieter:innen sowohl absolut als auch in der Stufeneinteilung schwanken kann.

War 2021 zunächst die weltweit stark gestiegene Nachfrage nach Baustoffen im Zuge des Abflauens der Coronakrise ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen infolge des russischen Überfalls auf die Ukraine im Jahr 2022 weitere Lieferengpässe

sowie eine deutliche Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um rund 48 %. Ein derartiger Preisanstieg gilt als einer der stärksten seit den frühen 1970er-Jahren.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hat in den letzten Monaten zu einer Abnahme der Wachstumsraten der Baupreise geführt. Das Preisniveau bleibt jedoch hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. 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 2025 viermal auf insgesamt 2,15 % 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.

Weiterhin besteht ein schwieriges Zinsumfeld. Wie sich die Kapitalmärkte 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 2025 um 9,2 Mio. € auf 114,7 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.

Die Gesamtentwicklung, unter Berücksichtigung der aktuellen geopolitischen Krisen, macht es schwierig, weitere Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch 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 Berichterstattung 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 16,5 % des Bestandes als barrierefreie Wohnungen angeboten werden. Den Bewohner:innen stehen hier sowohl niederschwellige Betreuungsangebote vor Ort zur Verfügung als auch das

Angebot zur Vollpflege in den 362 Seniorenheimplätzen der Gesellschaft.

Bei einer durchschnittlichen Miete von 6,45 € 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.

Zur Umsetzung der Klimaziele gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz ist ein grundlegendes Umdenken bei der Auswahl geeigneter Maßnahmen erforderlich. Der Schwerpunkt verlagert sich dabei von der reinen Effizienzsteigerung hin zur CO_2-Reduktion durch geringinvestive Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Umstellung der Fernwärme von direkter auf indirekte Beheizung sowie die Implementierung eines digitalen Monitorings und einer entsprechenden Steuerung der Heizungsanlagen. Mit diesen geringinvestiven Maßnahmen wird im Jahr 2026 begonnen. Erste Erkenntnisse sollen im Klimapfad Berücksichtigung finden. Über diese Vorgehensweise ist der Aufsichtsrat in seiner letzten Sitzung informiert worden.

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 2025 geplante Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von 10,8 Mio. € wurde mit dem Ergebnis 2025 von 11,8 Mio. € realisiert, das im Wesentlichen durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt worden ist.

Das für 2025 vorgesehene EBITDA in Höhe von 17,2 Mio. € sowie die geplante durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,35 €/qm wurden mit 17,9 Mio. € bzw. 6,45 €/qm umgesetzt. Die für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehenen Instandhaltungskosten von 9,2 Mio. € wurden mit 9,2 Mio. € und die Kosten für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben mit 2,9 Mio. € im Jahr 2025 realisiert.

Für das Geschäftsjahr 2026 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 11,3 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt sein wird. Des Weiteren ist ein EBITDA in Höhe von 18,1 Mio. € und eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,73 €/qm vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubauvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 9,5 Mio. € und für aktivierungsfähige Modernisierungsvorhaben 3,3 Mio. € vorgesehen.

Im Jahr 2025 ist der Ersatzneubau Seniorenheim in Voerde sowie 27 WE der insgesamt 42 WE Halden-/Knappenstraße in Dinslaken-Lohberg (I. BA) bezogen worden. Im Jahr 2026 erfolgt abschließend der Bezug des Hauses C mit 15 WE Halden-/Knappenstraße (I. BA).

Die im Bauüberhang aus 2025 befindlichen Neubauprojekte 27 WE Halden-/Knappenstraße in Dinslaken-Lohberg (II. BA) und 6 WE/1 Wohngruppe am Rosengarten in Duisburg-Walsum sollen im Jahr 2026 fertig gestellt werden.

Für die vorgenannten Neubauprojekte werden noch insgesamt rd. 8,8 Mio. € benötigt.

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran (Iran) andererseits statt. Der Nahost-Konflikt verschärft sich hiermit deutlich. Die Straße von Hormus als wichtiger Transportweg für fossile Brennstoffe aus der Golfregion ist durch den Iran gesperrt worden. Deren Sperrung verunsichert die weltweite Energieversorgung massiv. Zusätzlich gibt es Produktionsausfälle durch zerstörte Raffinerien und LNG-Anlagen. Steigende Energiepreise sind die Konsequenz. Darüber hinaus steigen aktuell die Zinsen am

Kapitalmarkt. Es besteht auch die Gefahr von Lieferkettenstörungen und ein Wiederanstieg der Inflation.

Sollte der kriegerische Konflikt im Nahen Osten länger anhalten, besteht auch die große Gefahr einer Energieversorgungsknappheit in Europa und Deutschland.

Somit besteht erneut eine deutliche Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

SUS 09 Dinslaken, Juniorinnen

Kapitel 5
Jahres-abschluss 2025

Bilanz 58
Gewinn- und Verlustrechnung 60
Anhang 61
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 76

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	2025 in €	Summe in €	2024 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		189.798,00	98.637,80
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.023.297,46		116.698.813,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	449.068,96		464.548,96
Grundstücke ohne Bauten	116.411,30		116.101,37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.677,65		432.677,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	665.388,11		569.528,00
Anlagen im Bau	3.338.832,42		14.389.746,81
Bauvorbereitungskosten	90.865,63	140.116.541,53	156.872,65
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		50.314,05	57.411,78
Anlagevermögen insgesamt		**140.356.653,58**	**132.984.338,78**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	13.806.138,06	14.841.480,08	13.816.827,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	77.092,82		76.068,78
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	–		248.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	638.913,17	716.005,99	305.754,47
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.152.403,57	7.032.992,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.932,79	3.715,04
Bilanzsumme		**166.072.476,01**	**155.503.039,40**

Passivseite	2025 in €	Summe in €	2024 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	15.081.946,21	33.076.622,54	14.282.323,78
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		10.802.938,69	10.199.622,43
Eigenkapital insgesamt		**49.895.961,23**	**48.493.022,54**
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	20.385,00		20.990,00
Sonstige Rückstellungen	681.564,91	701.949,91	625.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.724.370,55		82.134.129,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.564.726,87		3.722.323,87
Erhaltene Anzahlungen	16.409.277,91		16.127.001,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	845.779,41		1.011.520,58
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.160.288,21		2.543.646,03
Sonstige Verbindlichkeiten	8.338,67	114.712.781,62	7.263,92
davon aus Steuern: 8.047,23 €			6.896,16
Rechnungsabgrenzungsposten		761.783,25	818.041,87
Bilanzsumme		**166.072.476,01**	**155.503.039,40**

Gewinn- und Verlustrechnung: Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 in €	Summe in €	2024 in €
Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	45.965.863,36		43.978.406,59
b. aus Betreuungstätigkeit	63.235,28		63.235,28
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.688,88	46.076.787,52	42.801,16
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung)			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		-10.689,35	707.274,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		294.000,00	231.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.337.615,07	1.333.740,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		23.507.640,17	23.202.487,59
		24.190.073,07	**23.153.971,12**
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.041.207,28		2.966.390,47
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	819.643,20	3.860.850,48	747.324,89
davon für Altersversorgung: 205.717,60 €			196.246,06
Abschreibungen auf immaterialle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.134.445,11	4.729.401,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.319.419,83	1.214.392,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		104.265,07	196.967,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.073.871,79	862.461,89
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.007.173,13	1.318.723,90
Ergebnis nach Steuern		**11.898.577,80**	**11.512.243,67**
Sonstige Steuern		1.095.639,11	1.312.621,24
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn		**10.802.938,69**	**10.199.622,43**

Anhang des Jahresabschlusses 2025: 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 über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Sachanlagen

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

Für die Sachanlagenzugänge 2025 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 nach einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren abgeschrieben. Umfassend modernisierte Gebäude werden über eine Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten erworbener, nicht selbst errichteter Gebäude werden ebenfalls nach einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ab Zeitpunkt des Erwerbs abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 2009 angekauften Wohnbauten werden linear über 25 Jahre abgeschrieben. Weiterhin wird bei den Garagenbauten eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren angenommen.

Wohnbauten, die nach dem 31.12.2006 erstellt wurden, werden mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Außenanlagen und Carports werden mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben.

Das eigene Verwaltungsgebäude wurde auf eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit einer Nutzungsdauer von 3 – 13 Jahren linear 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 2025 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 22 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 per Saldo 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
- Rücklage §6b EStG

Bei der Bewertung per Saldo der aktiven latenten Steuern wurde ein Steuersatz von maximal 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 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %) 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 2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2025	**Zugänge**	**Abgänge**	**Umbuchungen**	**31.12.2025**
	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	457.783,63	129.861,76	–	–	587.645,39
	457.783,63	**129.861,76**	**–**	**–**	**587.645,39**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.130.581,47	2.906.326,55	356.412,35	20.621.725,10	346.302.220,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	–	–	–	3.021.604,21
Grundstücke ohne Bauten	169.280,85	309,93	–	–	169.590,78
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.677,65	–	–	–	432.677,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.652.067,51	293.940,31	425.105,37	–	1.520.902,45
Anlagen im Bau	14.389.746,81	9.449.159,06	–	116.608,25 -20.616.681,70	3.338.832,42
Bauvorbereitungskosten	156.872,65	55.644,63	–	-121.651,65	90.865,63
	342.952.831,15	**12.705.380,48**	**781.517,72**	**–**	**354.876.693,91**
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	57.411,78	3.380,51	10.478,24	–	50.314,05
	57.411,78	**3.380,51**	**10.478,24**	**–**	**50.314,05**
Anlagevermögen insgesamt	**343.468.026,56**	**12.838.622,75**	**791.995,96**	**–**	**355.514.653,35**

kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
359.145,83	38.701,56	–	–	–	397.847,39	189.798,00	98.637,80
359.145,83	**38.701,56**	**–**	**–**	**–**	**397.847,39**	**189.798,00**	**98.637,80**
206.431.767,71	4.882.183,35	35.027,75	–	–	211.278.923,31	135.023.297,46	116.698.813,76
2.557.055,25	15.480,00	–	–	–	2.572.535,25	449.068,96	464.548,96
53.179,48	–	–	–	–	53.179,48	116.411,30	116.101,37
–	–	–	–	–	–	432.677,65	432.677,65
1.082.539,51	198.080,20	425.105,37	–	–	855.514,34	665.388,11	569.528,00
–	–	–	–	–	–	3.338.832,42	14.389.746,81
–	–	–	–	–	–	90.865,63	156.872,65
210.124.541,95	**5.095.743,55**	**460.133,12**	**–**	**–**	**214.760.152,38**	**140.116.541,53**	**132.828.289,20**
–	–	–	–	–	–	50.314,05	57.411,78
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**50.314,05**	**57.411,78**
210.483.687,78	**5.134.445,11**	**460.133,12**	**–**	**–**	**215.157.999,77**	**140.356.653,58**	**132.984.338,78**

2. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten 13.806.138,06 € (Vorjahr: 13.816.827,41 €).

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	14.282.323,78 (13.567.524,48)	799.622,43 (714.799,30)	15.081.946,21 (14.282.323,78)
	32.277.000,11 (31.562.200,81)	**799.622,43** (714.799,30)	**33.076.622,54** (32.277.000,11)

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. 9 % der sonstigen Rückstellungen)
- den Belegschaftsbereich (ca. 71 % der sonstigen Rückstellungen)

Katharinenstraße, Dinslaken

Katharinenstraße, 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	91.724.370,55 (82.134.129,47)	3.337.212,75 (3.944.516,87)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.564.726,87 (3.722.323,87)	140.500,84 (144.896,38)
Erhaltene Anzahlungen	16.409.277,91 (16.127.001,12)	16.409.277,91 (16.127.001,12)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	845.779,41 (1.011.520,58)	845.779,41 (1.011.520,58)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.160.288,21 (2.543.646,03)	2.160.288,21 (2.543.646,03)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.338,67 (7.263,92)	8.338,67 (7.263,92)
Gesamtbetrag	**114.712.781,62** (105.545.884,99)	**22.901.397,79** (23.778.844,90)

	Restlaufzeit > 1 Jahr in €		gesichert	Art der Sicherung
gesamt	**davon 1 – 5 Jahre**	**davon > 5 Jahre**	in €	
88.387.157,80 (78.189.612,60)	13.612.796,50 (12.354.629,94)	74.774.361,30 (65.834.982,66)	91.724.370,55 (82.134.129,47)	Grundpfandrecht
3.424.226,03 (3.577.427,49)	514.831,45 (548.496,75)	2.909.394,58 (3.028.390,74)	3.564.726,87 (3.722.323,87)	Grundpfandrecht
91.811.383,83 (81.767.040,09)	**14.127.627,95** (12.903.126,69)	**77.683.755,88** (68.863.913,40)	**95.289.097,42** (85.856.453,34)	

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 243 T€ enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 7 T€ (Vorjahr: 6 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 8,8 Mio. €, die durch Finanzierungszusagen gedeckt sind.

Aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2122 bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 11,4 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	15	14
Technische Mitarbeiter	12	2
	27	**16**

Darüber hinaus waren durchschnittlich 6 Auszubildende sowie 1 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 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 % (ab 01.01.2026 2,75 %). Hinsichtlich der weiteren voraussichtlichen Entwicklung ist mit einer Erhöhung des Umlagesatzes zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2025 insgesamt 2.475.009,27 €. 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:

	2025 in €	2024 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	215,84	583,94
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.095.188,34	13.034.894,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	163.163,70	166.547,10

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 2025 Bezüge in Höhe von 141.000,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2024 erhielt sie aufgrund ihrer Tätigkeit erfolgsabhängig 39.000,00 €. Der Betrag wurde mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2024 fällig.

Darüber hinaus wurde für die durch den Aufsichtsrat gewährte variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2025 eine Rückstellung in Höhe von 43.000,00 € 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 6.682,16 € 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 2025 nicht gewährt.

Mitglieder des Aufsichtsrates, Beisitzer und Gesellschaftervertreter

	Summe in €
Beerwerth, Thomas	295,00
Borkes, Karl	2.300,00
Boßmann, Christian	200,00
Brusinski, Bastian	3.000,00
Buschmann, Dirk	1.515,00
Cirener, Thomas	1.900,00
Eichner, Uwe	2.261,00
Eislöffel, Michaela	2.815,00
Geimer, Karl-Heinz	1.605,00
Groll, Michael	4.284,00
Haarmann, Dirk	3.200,00
Häsel, Michael	385,00
Häfemeier, Friedrich-Wilhelm	2.261,00
Hugenberg, Alexandro	200,00
Johann, Nicole	200,00
Koske, Rico	1.700,00
Merker, Fabian	200,00
Meyer, Horst	200,00
Mölleken, Bert	2.261,00
Özen, Sezin	295,00
Panke, Simon	385,00
Piechula, Monika	200,00
Sarres, Mark	1.900,00
Schneider, Fabian	1.805,00
Schneider, Georg	2.499,00
Serhat, Haluk	1.900,00
Süselbeck, Michael	200,00
Terhoff, Heike	200,00
Zuzej, Dominik	200,00

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar (Prüfhonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

Leistungen	in T€
Abschlussprüfungsleistung	48,9
Steuerberatungsleistung	6,5
	55,4

7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 ist von Seiten der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung über keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu berichten.

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran (Iran) andererseits statt. Dadurch ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Von dieser sind Wohnungsunternehmen insbesondere durch steigende Energiekosten betroffen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

8. Vorschlag zur Gewinnverwendung

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

a) Ausschüttung einer Dividende	9.700.000,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.102.938,69 €
	10.802.938,69 €

9. Geschäftsführung

Petra Eggert-Höfel

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Haarmann (Schriftführer bis 11.12.2025)
(Vorsitzender ab 11.12.2025)
Bürgermeister der Stadt Voerde

Michaela Eislöffel (bis 25.11.2025)
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken
(Vorsitzende bis 25.11.2025)

Thomas Beerwerth
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(ab 26.11.2025)

Karl Borkes
Kämmerer des Kreises Wesel

Bastian Brusinski
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Buschmann
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe
(bis 31.10.2025)

Thomas Cirener
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Uwe Eichner (bis 31.12.2025)
Vorsitzender der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH
(stellv. Vorsitzender bis 31.12.2025)

Karl-Heinz Geimer
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(bis 25.11.2025)

Michael Groll
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier
Sparkassendirektor der Niederrheinischen
Sparkasse RheinLippe

Michael Häsel
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe
(ab 01.11.2025)

Rico Koske
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Bert Mölleken
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Sezgin Özen
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(ab 26.11.2025)

Simon Panke (ab 26.11.2025)
Bürgermeister der Stadt Dinslaken
(Schriftführer ab 11.12.2025)

Mark Sarres
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Fabian Schneider
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
(bis 25.11.2025)

Georg Schneider
Ratsmitglied der Stadt Voerde

Haluk Serhat
Mitglied der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH

Sandra Wehrmann (ab 01.01.2026)
Vorsitzende der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH
(stellv. Vorsitzende ab 01.01.2026)

Dinslaken, den 17. März 2026
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 beschränkter Haftung, Dinslaken, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dinslaken, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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 Grundsätze 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 Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 8. Mai 2026
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
Niederrheinische IHK/ Eugen Shkolnikov
Olaf Spöllmink
Lisa Köster, THE SALT Kreativagentur GmbH, Voerde

Gestaltung

Agentur Roth
Lanterstraße 9
46539 Dinslaken
www.agenturroth.com