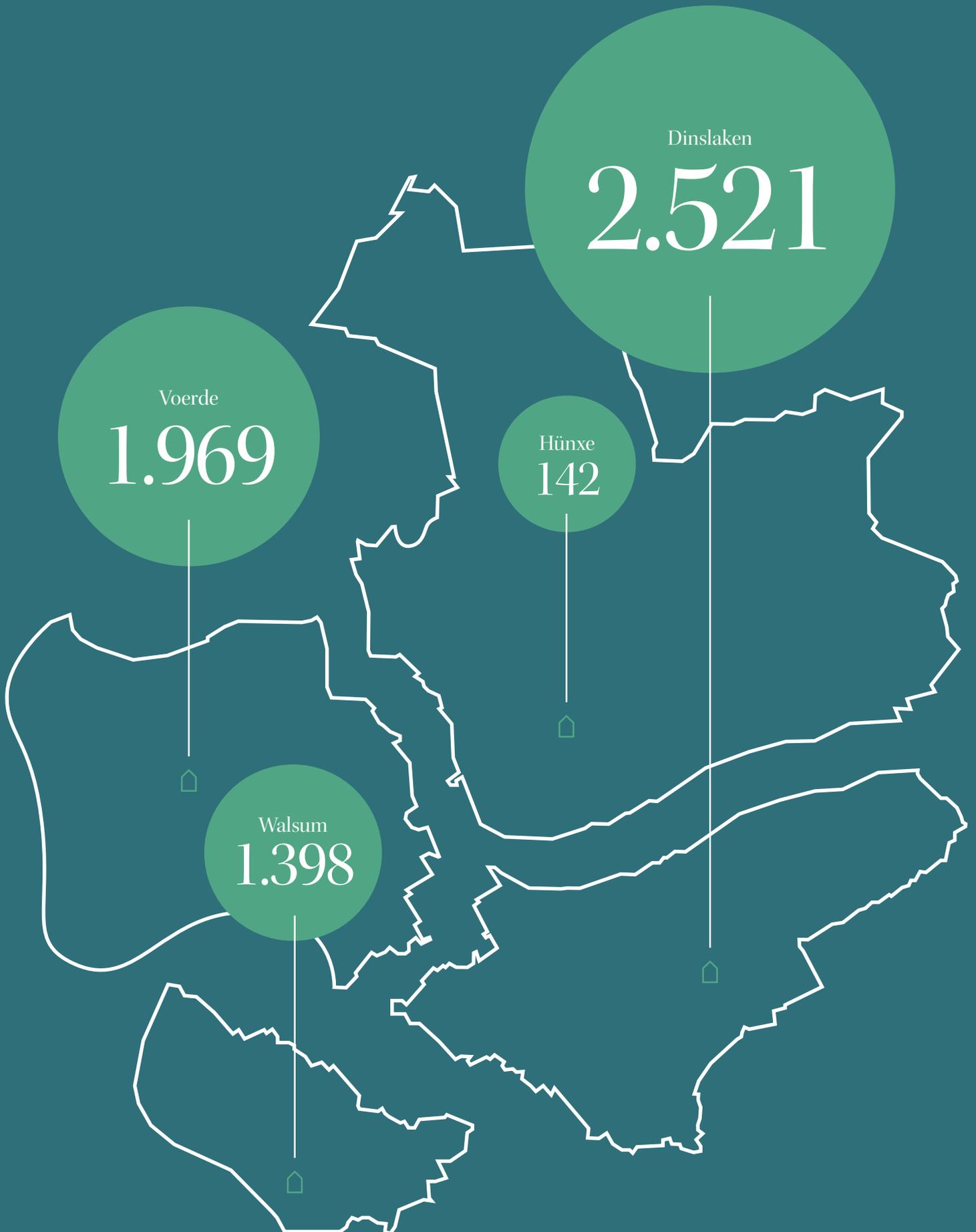


Wohnbau
Dinslaken



Geschäfts- bericht 2023

Zuhause am Niederrhein.



Auf einen Blick: Die Zahlen der Wohnbau Dinslaken GmbH

	2023	2022
Bilanzsumme	147.145T€	143.810T€
Sachanlagevermögen	124.802T€	122.876T€
Langfristige Eigenkapitalquote	26,0%	26,1%
Eigenkapitalrentabilität	23,7%	22,3%
Gesamtkapitalrentabilität	8,2%	7,8%
Jahresüberschuss	9.975T€	9.304T€
EBITDA	16.657T€	15.870T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.751T€	13.735T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.743T€	41.401T€
Wohnungen	6.030	6.028
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	49	49
Garagen-/Tiefgaragenplätze/Carports	1.994	1.993
Wohn-/Nutzfläche gesamt	435.635 qm	435.212 qm
Leerstandsquote	0,7%	0,9%
Fluktuationsquote	6,7%	7,6%
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	6,07 €/qm	5,91 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	22,22 €/qm	22,72 €/qm

Inhalt

2023



Petra Eggert-Höfel, Geschäftsführerin

Vorwort: Liebe Leser:innen,

am 1. August 2023 habe ich die Nachfolge von Wilhelm Krechter angetreten, der nach über 33-jähriger Tätigkeit, davon die letzten acht Jahre als Geschäftsführer, in den wohlverdienten Ruhestand gegangen ist. Ich danke ihm an dieser Stelle noch einmal herzlich für sein großes Engagement.

Im Geschäftsjahr haben steigende Baukosten und die Auswirkungen der Zinswende die Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen weiter negativ beeinflusst. Für viele Menschen, auch in unserer Region, wird es immer schwieriger, passenden Wohnraum zu finden. Umso wichtiger ist unser Engagement: die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestandes zur Erreichung der Klimaziele und der bestandsergänzende Neubau bleiben wesentlicher Fokus. Unsere wirtschaftliche Stabilität gibt uns die Resilienz, diese Aufgaben auch unter den aktuellen Herausforderungen zu bewältigen.

Was bringt die Zukunft für die Wohnbau? Klimaneutralität, Digitalisierung und Arbeitgeberattraktivität sind wesentliche Themenfelder. Nachhaltiges, verantwortungsvolles Handeln zur Sicherung der zukünftigen Unternehmens-

entwicklung ist das übergeordnete Ziel. Unser neues Leitbild dient uns dabei als Orientierung im Alltag und wird die Basis für unseren Nachhaltigkeitsbericht bilden. Diesen (zunächst noch freiwilligen) Bericht wollen wir nutzen, um unsere Aktivitäten für ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu dokumentieren und unsere Werte zu kommunizieren.

Trotz (oder gerade wegen) schwierigerer Rahmenbedingungen steht die Wohnbau Dinslaken GmbH auch in Zukunft für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in der Region.

Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg begleiten.



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
(Schriftführerin bis 14.06.2023,
Vorsitzende ab 15.06.2023)

Dirk Haarmann, Voerde
Bürgermeister der Stadt Voerde
(Vorsitzender bis 14.06.2023,
Schriftführer ab 15.06.2023)

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

Karl Borkes, Rees
Kämmerer des Kreises Wesel

Bastian Brusinski, Bochum
Bereichsleiter Portfoliomanagement/
Akquisition der Vivawest Wohnen GmbH
(ab 01.01.2024)

Dirk Buschmann, Hünxe
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Thomas Cirener, Dinslaken
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Karl-Heinz Geimer, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Michael Groll, Witten
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier, Wesel
Sparkassendirektor der
Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner, Sprockhövel
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH
(bis 31.12.2023)

Geschäftsführer:in

Rico Koske, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Petra Eggert-Höfel, Dinslaken
(ab 01.08.2023)

Bert Mölleken, Voerde
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Wilhelm Krechter, Voerde
(bis 31.07.2023)

Mark Sarres, Voerde
Ratsherr der Stadt Voerde

Fabian Schneider, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Georg Schneider, Voerde
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat, Dortmund
Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

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 2023 fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Gesellschafterversammlung statt.

Der Aufsichtsrat hat zur Vorbereitung seiner Entscheidungen verschiedene Fachausschüsse gebildet. Der Prüfungsausschuss hielt zwei Sitzungen ab, eine davon im ersten Halbjahr zur Schlussbesprechung mit dem Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022. Im Herbst fand eine weitere Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2023 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2024 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2028 statt. Der Liegenschaftsausschuss hielt eine Sitzung ab und beriet über Grundstücksgeschäfte.

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 15. Juni 2023 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2022 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 2022 Entlastung erteilt.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2023 am 14. Dezember beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2025 bis 2028 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein des Jahresabschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 4. Juli 2024 den Jahresabschluss 2023, den

Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und gebilligt.

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. Ein weiterer Dank geht an Dr. Dieter Körner für seine langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen.

Mit einem besonderen Dank für seine erfolgreiche Tätigkeit für die Wohnbau Dinslaken GmbH verabschiedete der Aufsichtsrat den im Berichtsjahr aus Altersgründen ausgeschiedenen Geschäftsführer Wilhelm Krechter.

Dinslaken, den 4. Juli 2024



Michaela Eislöffel
Vorsitzende

Kapitel 3

Bericht der Geschäfts- führung

Wohnungsbestand: Von den insgesamt 6.030 Wohnungen im Jahr 2023 sind 18,6 % öffentlich gefördert und 81,4 % freifinanziert.

1.120

 Öffentlich geförderte Wohnungen

4.910

 Freifinanzierte Wohnungen

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

Zusätzlich zum bedarfsgerechten Neubau haben wir 8,9 Mio.€ in die Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierung unserer Bestände investiert. 99 % des Betriebsergebnisses von 11,1 Mio.€ entfielen auf die Hausbewirtschaftung, die damit wie in den Vorjahren das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Mit errechneter Durchschnittsmiete von monatlich 5,61 €/qm bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche sämtlicher Wohnungen, Seniorenheime, gewerblicher Objekte und Garagen bietet unsere Gesellschaft ihren Kund:innen ein vergleichsweise attraktives Preis-/Leistungsverhältnis in Häusern mit einem hohen Modernisierungsgrad. Diese Kennzahl lag im Jahr 2022 bei 5,46 €/qm Wohn-/Nutzfläche.

Seit dem Berichtsjahr 2022 haben wir zudem die spezifische Kennzahl der Durchschnittsmiete ohne die Flächen für Garagen analog dem Betriebsvergleich vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) aufgenommen. Hieraus ergibt sich entsprechend der bisherigen Kennzahl ein Anstieg von 5,91 €/qm für 2022 auf 6,07 €/qm für 2023. Von den insgesamt 6.030 bewirtschafteten Wohnungen sind 1.120 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

Die Leerstandsquote liegt bei 0,7 %. Von 6.030 Bestandswohnungen standen zum Stichtag 31. Dezember 2023 insgesamt 41 Wohnungen leer. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil sinkt auf 0,2 %.

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

Naturgemäß steht die Erlösschmälerungsquote auch stark mit der Entwicklung der Zahl der Mieterwechsel im Zusammenhang. Die Fluktuationsquote (Anzahl der Mieterwechsel in Bezug auf die Anzahl der Bestandswohnungen) liegt im Geschäftsjahr 2023 bei nur noch 6,7 % (Vorjahr 7,6 %).

Im Berichtsjahr konnten 24 Mieter:innen, mit denen seit 35 Jahren und 25 Mieter:innen, mit denen bereits seit 50 Jahren ein Mietverhältnis besteht, die Glückwünsche des Unternehmens sowie ein Präsent persönlich überbracht werden. Unsere Gesellschaft konnte 8 Mieter:innen zum 60-jährigen und 6 Mieter:innen zum 65-jährigen Mieterjubiläum gratulieren. Die Auswertung der Mietverhältnisse hat ergeben, dass 549 Bewohner:innen länger als 35 Jahre und davon 257 bereits länger als 50 Jahre bei unserer Gesellschaft wohnen.

Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten sind im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 in Summe deutlich gestiegen und liegen jetzt bei 3,03 €/qm im Monat (Vorjahr: 2,76 €/qm im Monat).

Erwartungsgemäß haben sich insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser um ca. 20 % auf 1,19 €/qm/mtl. (Vorjahr: 0,98 €/qm/mtl.) erhöht. Ursächlich hierfür waren die deutlichen Preisanpassungen der Arbeitspreise der fern-

wärmeversorgten Objekte und die außergewöhnlichen Steigerungen bei den Gaspreisen.

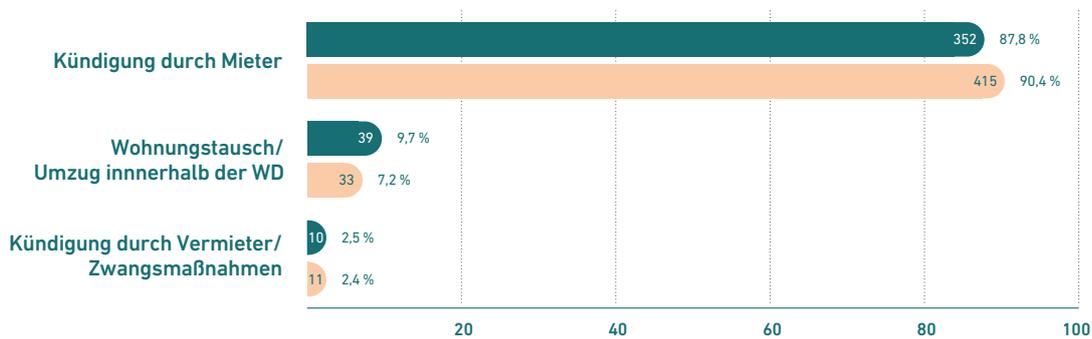
Aber auch die allgemeinen Betriebskosten sind im Betrachtungszeitraum um ca. 10 % auf 0,76 €/qm/mtl. gestiegen. Ausschlaggebend waren hier vor allem deutliche Preisanpassungen beim Strom und damit auch bei energieintensiven Aufzugsanlagen sowie allgemein inflationsbedingte Preis- und Lohnanpassungen.



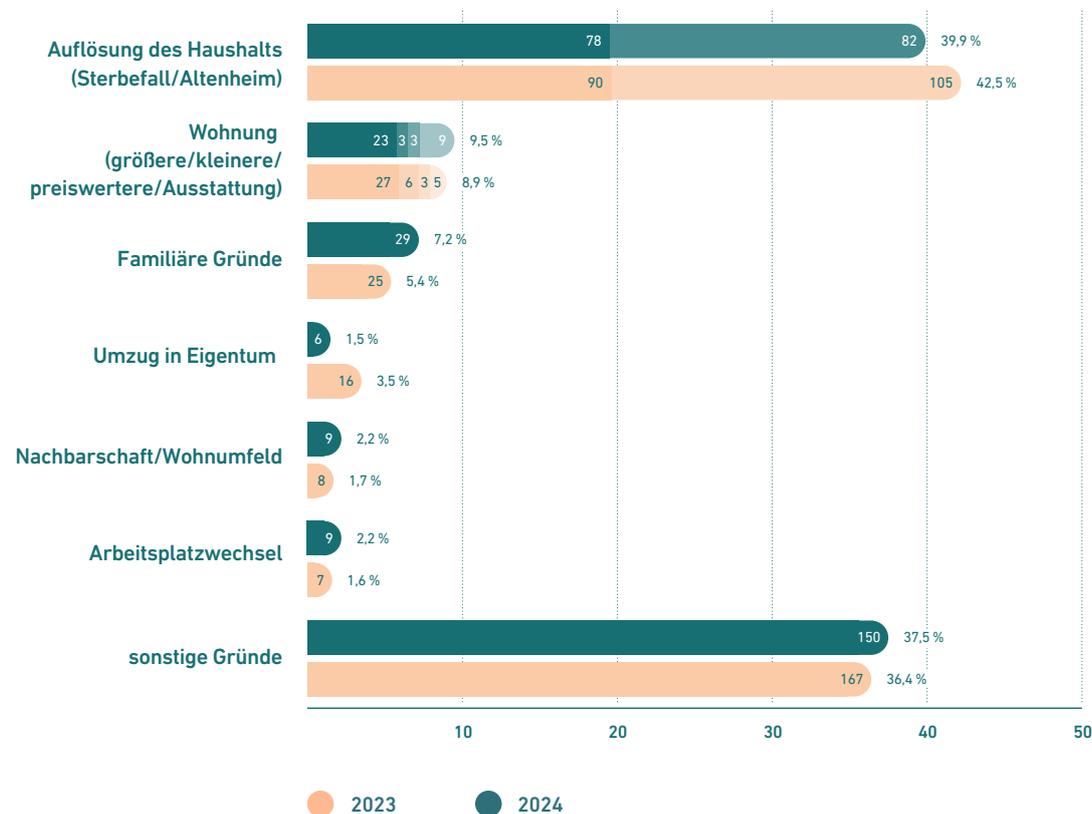
100. Geburtstag Mieterin

Bestandsbewirtschaftung: Anzahl der Mieterwechsel und erfassten Kündigungsgründe im Jahr 2023

Anzahl der Mieterwechsel



Erfasste Kündigungsgründe



Veränderungen im Bestand

	Häuser	WE	Heim- plätze	GE	Garagen/ Carports
Stand am 01.01.2023	1.011	6.028	370	49	1.993
Zugang infolge Neubau	2	2	–	–	–
Zugang durch Ankauf	–	1	–	–	1
Abgang durch Umwidmung	–	1	–	–	–
Stand am 31.12.2023	1.013	6.030	370	49	1.994
Wohn-/Nutzfläche (qm)		378.806	16.758	7.220	32.851
Gesamtfläche (qm)			435.635		

Insgesamt erwarten wir 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 2023 wurden an 10 Objekten umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen zum KfW-Effizienzhaus 85 abgeschlossen.

Derartige Modernisierungsmaßnahmen wurden an 18 weiteren Objekten begonnen, jedoch zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Im Bereich der Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr bei drei Objekten Fassaden- und/oder Balkonsanierungen in Form von gestalterischen Arbeiten umgesetzt. Des Weiteren wurden bei insgesamt 8 Objekten die Dachflächen, jeweils als Steil- oder Flachdach, erneuert und gedämmt. Eine Aufzugsanlage wurde komplett erneuert.

Im Zuge von Wohnumfeldverbesserungen sind im Jahr 2023 die Außenanlagen von 23 Objekten saniert worden.

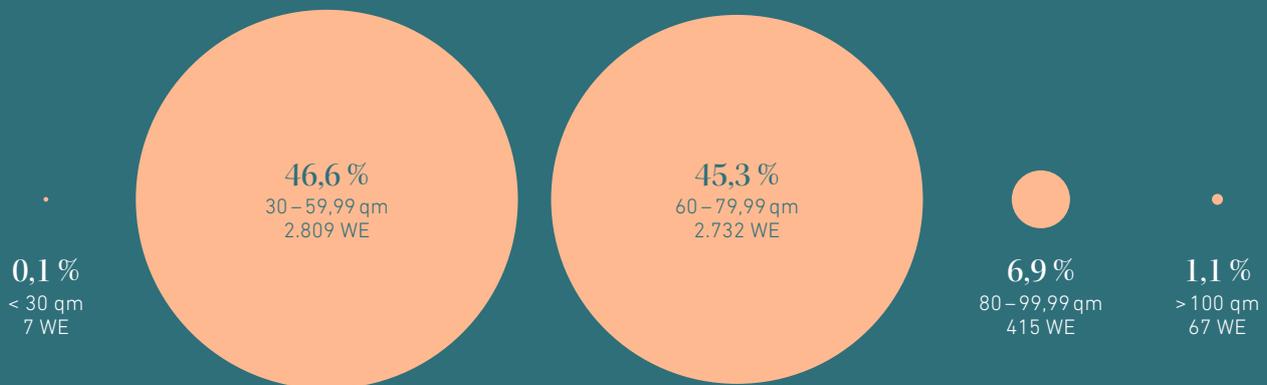
Darüber hinaus erfolgten insgesamt 47 Modernisierungen als Einzelmaßnahmen vor Neuvermietungen. Im Wesentlichen handelt es sich um Arbeiten zur Verbesserung der Bad- und Kücheninstallation sowie die Erneuerung von Innentüren.

Größe und Sollmieten der 6.030 Wohnungen im Jahr 2023

Anzahl der Räume inkl. Küche



Wohnfläche der WE



Monatliche Sollmiete



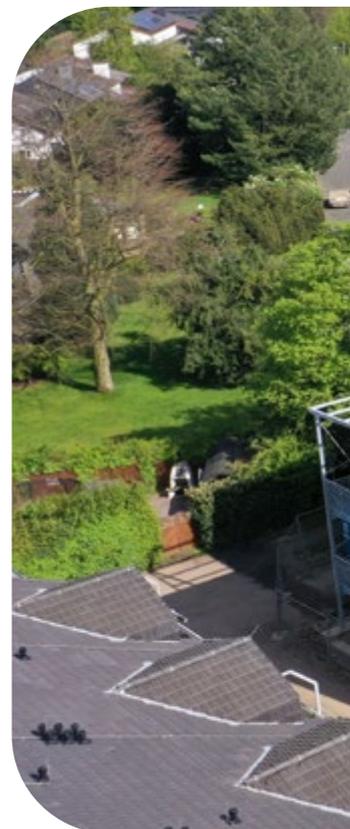
Bautätigkeit der Gesellschaft

Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Die in 2021 begonnene Baumaßnahme des Ersatzneubaus „Seniorenheim Rathaus Quartier“ mit 82 Einzelzimmern in 7 Wohngruppen konnte im Berichtsjahr leider nur mit Verzögerungen durchgeführt werden. Aufgrund anhaltender Lieferengpässe bei den Baumaterialien und dem Mangel an Fachkräften bei den beauftragten Unternehmen liegen wir erneut hinter dem Zeitplan.

Zusätzlich gab es bauliche Schwierigkeiten bei dem zum Quartier gehörenden denkmalgeschützten Gebäude Lindenkath, wodurch sich die beabsichtigte Fertigstellung erneut verzögert. Wir gehen deshalb aktuell von einer Fertigstellung und Übergabe an die Arbeiterwohlfahrt (AWO) erst im Februar 2025 aus.

Ursprünglich war beabsichtigt, nach Freiwerden des jetzigen Gebäudes direkt mit den Umbaumaßnahmen für eine erweiterte Nutzung durch die AWO zu beginnen. Da sich die Bedarfe jedoch mittlerweile verändert haben und ein gemeinsames Konzept für die dauerhafte Nachnutzung noch nicht erarbeitet werden kann, konnten wir dem Wunsch der Stadt Voerde entsprechen, das Gebäude im Anschluss an die jetzige Nutzung bis Ende 2026 an die Stadt zur Unterbringung von Geflüchteten zu vermieten.





Drohnenvideo anschauen



Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde



Uhlandstraße, Dinslaken



Uhlandstraße, Dinslaken

Im Dinslakener Hagenviertel haben im Januar 2023 an der Uhlandstraße die Bauarbeiten zum Neubau von je 2 öffentlich geförderten und 2 freifinanzierten Doppelhaushälften begonnen. Auf dem in 2021 von der Stadt Dinslaken erworbenen Grundstück stand ein nicht mehr genutztes Jugendfreizeithaus, das kurz vor Baubeginn von uns rückgebaut wurde.

Die beiden größeren Häuser verfügen über eine Wohnfläche von jeweils rund 130 qm und sind öffentlich gefördert gem. den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) für Familien der Einkommensgruppe A. Die Gebäude konnten noch im Dezember 2023 an die zukünftigen Bewohner:innen übergeben werden. Die beiden kleineren Häuser mit einer Wohnfläche von jeweils knapp 100 qm sind freifinanziert, waren im Februar 2024 bezugsfertig und sind seitdem ebenfalls vermietet.

Projektplanung

Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Das insgesamt rd. 11.000 qm große Grundstück soll in zwei Bauabschnitten mit 69 Wohnungen in fünf Gebäuden bebaut werden. Das Konzept sieht die Errichtung von fünf drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 69 barrierefreien Mietwohnungen vor. Zur Erreichung sozial durchmischter Belegungsstrukturen sind davon insgesamt 42 Wohnungen öffentlich gefördert (26 Wohnungen für Einkommensgruppe A, 16 Wohnungen für Einkommensgruppe B) sowie 27 freifinanzierte Wohnungen geplant.

Im Berichtsjahr wurde für den 1. BA, der insgesamt 42 Wohnungen in 3 Gebäuden umfasst, der veränderte Förderantrag gestellt. Entgegen der ursprünglichen Planung werden die Gebäude nun in der besseren Energieeffizienzklasse 40 errichtet. Die Förderzusage wurde Ende November 2023 erteilt.

Auf den Dächern der Gebäude sowie einzelnen Fassadenteilen werden PV-Anlagen installiert. Der erzeugte Strom wird den zukünftigen Bewohner:innen im Rahmen eines Mieterstrommodells gemeinsam mit den Stadtwerken Dinslaken zur Verfügung gestellt. Begrünte Fassaden, Stationen für E-Mobilität sowie Mietergärten runden das Quartier ab und sorgen für eine gute Wohnatmosphäre auf dem Grundstück der ehemaligen Glück-Auf-Schule.

Mit den Bauarbeiten des 1. Bauabschnittes wurde im Februar 2024 begonnen, die Fertigstellung ist für Oktober 2025 geplant. Noch im Dezember 2023 wurde für den II. Bauabschnitt, der insgesamt 27 Wohnungen in zwei Gebäuden umfasst, ein Förderantrag für 15 Wohnungen gestellt, der im Frühjahr 2024 auf die geänderte Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen im Land NRW 2024“ (FRL öff. Wohnen NRW 2024) umgestellt worden ist. Ein Baubeginn ist noch in diesem Jahr nach Förderzusage vorgesehen.



Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken



Drohnenvideo anschauen



Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

Unser Wohnquartier zwischen der Dr. Wilhelm-Roelen-Straße und Am Rosengarten wollen wir u. a. mit einer Nachverdichtungsmaßnahme und im Anschluss umfangreichen Modernisierungen der Bestandsgebäude und der Außenanlagen weiterentwickeln. Als erster Schritt ist die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Wohnungen und einer Wohngruppe geplant.

Die Wohngruppe wird betrieben von der Albert-Schweitzer-Einrichtung für Behinderte gGmbH und richtet sich an jüngere Menschen mit Betreuungsbedarf. Die zentrumsnahe Lage des Grundstücks in einem gut funktionierenden Quartier eignet sich sehr gut für dieses inklusive Wohnprojekt.

Die Wohngruppe und vier der Wohnungen sollen ebenfalls in einem Fördermix errichtet werden. Die Baugenehmigung wurde mittlerweile erteilt, das Förderverfahren läuft. Wir gehen davon aus, dass im Herbst 2024 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.



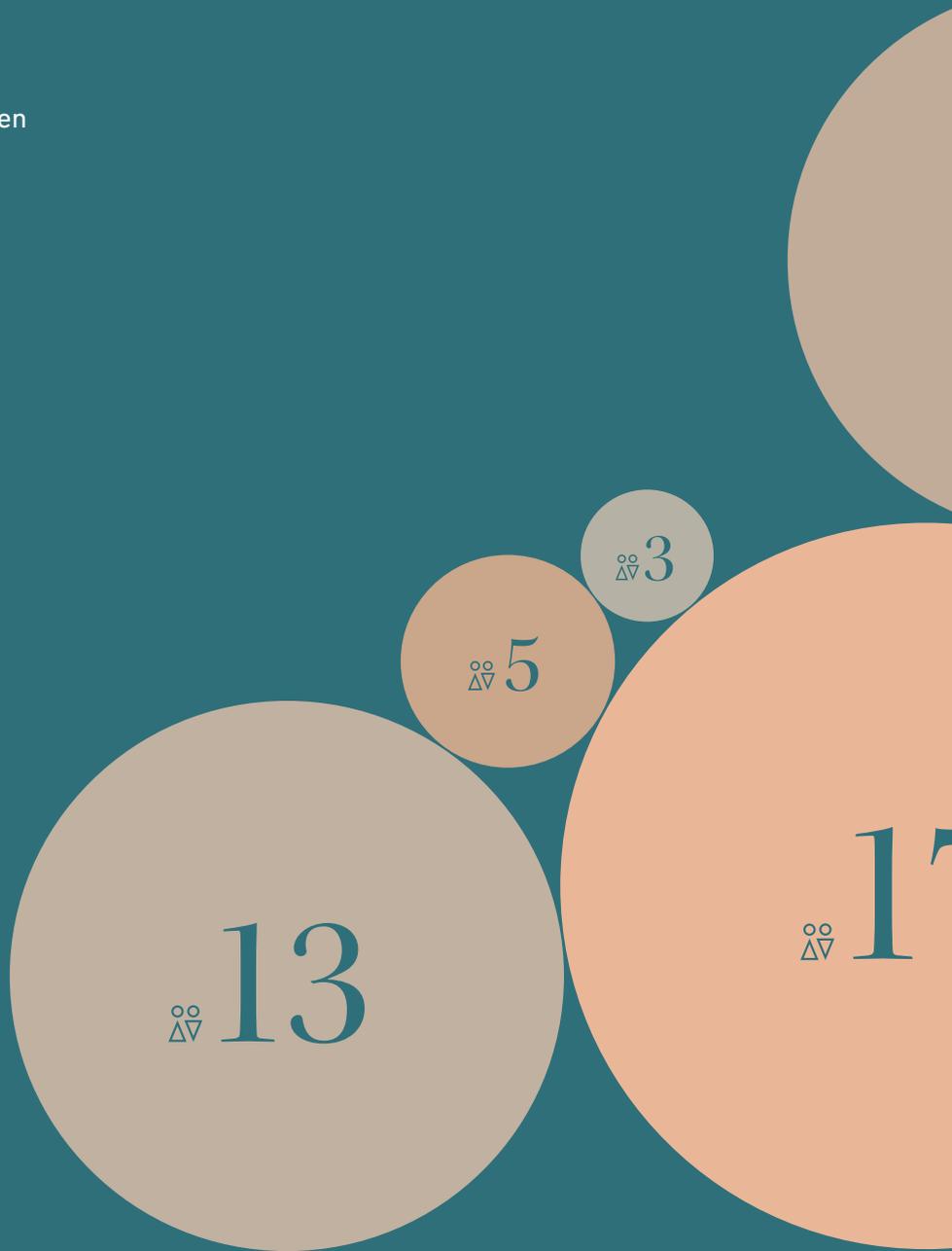


Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

Anzahl der Beschäftigten: Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

- 29 Mitarbeiterinnen 
- 22 Mitarbeiter 

- 17 Rechnungswesen/Allg. Verwaltung
- 13 Wohnungsbewirtschaftung
- 13 Technische Abteilung
- 5 Auszubildende
- 3 Geschäftsführerin/Prokuristen



22

13

29

7

Personalwesen/Organisation: Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um einen Mitarbeitenden erhöht. Von den 51 Beschäftigten sind 15 Mitarbeiter:innen in Teilzeit tätig.

Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in Elternzeit. Darüber hinaus haben im Geschäftsjahr auch mehrere Mitarbeiter Elternzeit in Form von „Partnermonaten“ in Anspruch genommen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben zwei Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung abgelegt. Die beiden Immobilienkauffrauen sind in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden und verstärken nun das Mitarbeiter-team der Wohnbau.

Zum 1. August 2023 wurden zwei neue Auszubildende eingestellt.

Ohne Auszubildende lag Ende 2023 das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten bei 45 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 18 Jahren. Im Berichtsjahr konnte eine Mitarbeiterin ihr 35-jähriges Dienstjubiläum feiern.

Die Qualifikation der Beschäftigten wurde wieder regelmäßig durch zahlreiche Schulungs- und Seminarangebote verbessert, sodass auch zukünftig allen gesetzlichen, fachlichen sowie organisatorischen Veränderungen und Anforderungen begegnet werden kann.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH konnte sich im Geschäftsjahr 2023 über die private Fortbildungsinitiative einer engagierten Mitarbeiterin freuen, die mit Erfolg eine Weiterbildung zur Geprüften Bilanzbuchhalterin in der Immobilienwirtschaft (EBZ) 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.

Wechsel der Geschäftsführung

Nach mehr als 33-jähriger Tätigkeit für die Wohnbau Dinslaken GmbH ist der langjährige Geschäftsführer Herr Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter am 31. Juli 2023 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet worden. Zum 1. August 2023 ist Frau Petra Eggert-Höfel vom Aufsichtsrat zur neuen Geschäftsführerin bestellt worden.

Gleitzeitregelung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist begonnen worden, mit dem Betriebsrat eine Gleitzeitregelung zu erarbeiten, um den Mitarbeitenden die Möglichkeit zu geben, ihre Arbeitszeit unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften, der arbeitsvertraglichen Vereinbarungen sowie der betrieblichen Notwendigkeiten flexibel zu

handhaben. Zum 1. April 2024 ist diese Betriebsvereinbarung verbunden mit einer elektronischen Zeiterfassung in Kraft getreten und eingeführt worden.

Ziel dieser Betriebsvereinbarung ist es auch, die Wettbewerbsfähigkeit und Flexibilität des Unternehmens sowie die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben der Beschäftigten zu steigern und damit attraktive Arbeitsplätze anzubieten.



Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2023 haben wir unser Engagement für Vereine und Initiativen fortgesetzt und eine Vielzahl an Veranstaltungen im Kunst-, Kultur- und Sportbereich der Region unterstützt.

Dank

Das Berichtsjahr war aufgrund der vielen Themen und Aufgaben und nicht zuletzt auch aufgrund des Wechsels in der Geschäftsführung eine große Herausforderung für alle Mitarbeitenden. Ohne die hohe Leistungsbereitschaft und das große Engagement wäre der Erfolg des Unternehmens nicht zu erreichen. Für die vielen positiven, konstruktiven und bereichernden Begegnungen geht ein herzlicher Dank an alle Mitarbeitenden.

Ein besonderer Dank gilt dem Betriebsrat für die zukunftsorientierte Zusammenarbeit.





Blumenwagen Talstraße, Dinslaken



Einweihung Außenanlagen Schulstraße, Duisburg-Walsum

Kapitel 4

Lagebericht

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses: Die Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde im Jahre 1920 als „Siedlungsgesellschaft für den (damaligen) 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 deutsche Wirtschaft kämpft im Jahr 2023 weiter mit den Folgen der globalen Krisen. Durch das krisengeprägte Umfeld kam die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zum Stocken. Die Inflation ließ zwar im Laufe des Jahres nach, aber trotz Anstieg der Lohneinkommen sind die Einkommen und der private Konsum in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Durch die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank erfuhr der deutsche Immobilienmarkt zudem einen deutlichen Einbruch.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte wie im Vorjahr auch im Jahr 2023 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung und unterliegt weiterhin geringen Schwankungen. Der Wohnungsbau wurde aufgrund gestiegener Bauzinsen und der hohen Baukosten weiter gebremst. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie abrupte Förderstopps und Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen sorgen für einen Rückgang der

Wohnungsbauinvestitionen 2023 um 2,8 %. Die Baufertigstellung mit -14 % zum Vorjahr zeigt den Einbruch im Wohnungsbau deutlich und umfasst nur ca. 255.000 Wohneinheiten entgegen der Zielsetzung der Bundesregierung von rund 400.000 Wohnungen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen unbeeindruckt. Trotz Energiekrise und der hohen Inflation stieg die Erwerbstätigkeit auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahr 2023 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Der Beschäftigungszuwachs von 0,7 % resultiert unter anderem aus der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und einer gestiegenen Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Aufgrund der schwachen Konjunktur stieg die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr im Bundesdurchschnitt um 0,4 % auf 5,7 %. Der Kreis Wesel liegt mit einer Arbeitslosenquote von 6,9 % im Dezember 2023 (Vorjahr 6,3 %) 1,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Im Gebiet der Stadt Duisburg weicht die Arbeitslosenquote allerdings sehr deutlich mit 12,5 % von dem deutschen Durchschnitt ab.

Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2023 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2023 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,7 Mio.€ auf 10,0 Mio.€. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die Gesellschaft 6.030 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 49 Gewerbeeinheiten und 1.994 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 435.635 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 954.051 qm. Hierin sind Erbbaurechtsflächen mit einer Gesamtfläche von 43.008 qm enthalten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 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 401 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 6,7 % (Vorjahr 7,6 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 von 5,91 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 6,07 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt wie im Vorjahr bei 0,6 % der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2023 vermindert sich gegenüber dem Vorjahr (0,9 %) leicht auf 0,7 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmebedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil sinkt auf 0,2 % (Vorjahr 0,4 %). Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2023 9,0 Mio.€ an Fremdleistungen aufgewandt.

Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2023 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von 64 T€ erzielt werden.

Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 42 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wurden zu diesem Zeitpunkt fünf junge Menschen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet und eine Person geringfügig beschäftigt.



Gotenstraße, Duisburg-Walsum



Planetenstraße, Duisburg-Walsum

2. Darstellung der Lage: Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.335 T€ erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 147,1 Mio.€.

Vermögens- und Finanzlage

Die Sachanlagen erhöhten sich per Saldo um 1.926 T€. Hierbei stehen Zugänge von 7.100 T€ Abschreibungen von 4.673 T€ und Buchwertabgänge von 501 T€ gegenüber. Die kurzfristigen Aktiva erhöhten sich um 1.383 T€. Insbesondere erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 1.360 T€ und die sonstigen Vermögensgegenstände um 213 T€, die flüssigen Mittel verminderten sich um 211 T€.

Das langfristige Eigenkapital hat sich um 715 T€ auf 38.294 T€ erhöht. Dies entspricht einem Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital von 26,0 % (Vorjahr 26,1 %).

Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten um 789 T€ resultiert aus Valutierungen von 6.431 T€ abzüglich Tilgungen von 3.594 T€, Rückzahlungen von 1.580 T€ und Tilgungszuschüssen von 468 T€. Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Tilgungsnachlässe auf Darlehen. Daneben ergaben sich Erhöhungen im kurzfristigen Bereich vor allem bei den erhaltenen Anzahlungen (um 897 T€) sowie bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (um 488 T€). Gegenläufig wirkte sich die Reduzierung der Steuerrückstellung (um -66 T€) aus.

Kapitalflussrechnung	2023	2022
	in T€	in T€
Jahresüberschuss	9.975	9.304
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.679	4.662
Zunahme der Rückstellungen	56	29
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-49	-48
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.578	93
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.754	-182
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8	-239
Zinsaufwendungen / Zinserträge	728	836
Gezahlte Zinsen	-801	-837
Erhaltene Zinsen	77	5
Ertragsteueraufwand	1.275	1.068
Ertragsteuerzahlungen	-1.357	-956
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.751	13.735
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	37	324
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.228	-7.283
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	8	7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11	-11
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.194	-6.963
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	6.431	7.060
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-5.174	-3.478
Dividendenauszahlung	-9.025	-8.904
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.768	-5.322
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-211	1.450
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.544	6.094
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.333	7.544

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

Die kurzfristige Liquiditätssituation des Unternehmens ist gesichert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 10,0 Mio.€ (Vorjahr 9,3 Mio.€) erzielt.

Dabei betrug das Betriebsergebnis 11,1 Mio.€ (Vorjahr 10,1 Mio.€).

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung erzielte die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Ergebnis von 11,1 Mio.€ (Vorjahr 10,0 Mio.€), das im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten bestimmt wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag -136 T€ (Vorjahr -134 T€). Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 122 T€ (Vorjahr 120 T€) Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von 258 T€ (Vorjahr 254 T€) gegenüber.

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2023 mit 11 T€ (Vorjahr 14 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von 133 T€ (Vorjahr 154 T€).

Mit 73 T€ (Vorjahr 1 T€) schloss das Finanzergebnis im Jahr 2023 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2023 102 T€ (Vorjahr 296 T€).

Gegenüber 1.068 T€ für das Jahr 2022 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2023 auf 1.275 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren: Im Vergleich zur Berichtsperiode 2022 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

	2023	2022	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. / EK)	23,7 %	22,3 %	1,4 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. + Zinsaufwand / GK)	8,2 %	7,8 %	0,4 %-Pkt.
EBITDA	16,7 Mio. €	15,9 Mio. €	0,8 Mio. €
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche)	6,07 €/qm	5,91 €/qm	0,16 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche)	22,22 €/qm	22,72 €/qm	-0,5 €/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 Mitarbeiter einsehbar geführt.

Zur notwendigen fortlaufenden Risikoidentifikation des Risikomanagementsystems ist bei der Wohnbau Dinslaken GmbH ein sog. „Risiko-Komitee“ gebildet worden, das sich aus den Geschäftsbereichsleitern sowie den Stabstellen zusammensetzt. Aufgabe dieses Komitees ist die laufende Fortentwicklung und Anpassung des Risikofrüherkennungssystems an sich verändernde Markt- und Risikosituationen, d. h. Erkennung neuer Risiken, die Modifikation bestehender und die Integration neuer risikosteuernder Maßnahmen. Zu Jahresbeginn werden mehrere Sitzungen des Komitees terminiert, in denen der Geschäftsführung über die Risikosituation der Gesellschaft berichtet und gemeinsam diskutiert wird. Zur Dokumentation werden schriftliche Risikoberichte abgefasst.

Makroökonomische Risiken

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen-geprägten Umfeld in Stocken und ist weiterhin mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet alle EU-Mitgliedstaaten. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Zwar hat im Verlauf des Jahres 2023 die Inflation nachgelassen, es besteht aber weiterhin das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energie- und Lebensmittelpreise steigen lassen. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte weiter belasten.

Strategische Risiken

Von wesentlicher strategischer Bedeutung für die Entwicklung der Geschäfte der Wohnbau Dinslaken GmbH sind die Bevölkerungsentwicklung, die Sozialstruktur, die Einkommensentwicklung, der Wohnflächenbedarf der privaten Haushalte und die Zuwanderungsentwicklung. Eine besondere Herausforderung stellt nach wie vor die zunehmend älter werdende 



Hugo-Mueller-Straße, Voerde



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 CO₂-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 CO₂-Emissionen bis 2030 gegenüber 1990 um 55 % (statt bisher 40 %) reduzieren. Im Jahr 2025 soll eine Neufestlegung der Zielkorridore für die CO₂-Bepreisung erfolgen. Mit der Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die nationalen Klimaschutzziele für 2030 von 55 % auf 65 % THG-Minderung gegenüber 1990 und das Ziel der Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 nochmals erhöht worden. Mit Blick auf die Zielerreichung 2030 ist von einem weiteren Anstieg der CO₂-Bepreisung auszugehen. Es ist daher ebenfalls mit einem weiteren



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

Darüber hinaus ist zu erkennen, dass neben dem deutlichen Anstieg der Kapitalkosten die Kosten für Baumaterialien und Bauleistungen mit zunehmender Dynamik steigen. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen zunehmend 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. Die Zinsen an den Kapitalmärkten sind mittlerweile stark angestiegen. Eine Ursache liegt u.a. im Anstieg der Leitzinsen, da die Europäische Zentralbank mittlerweile auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise reagiert. So hat sie die Leitzinsen im Jahr 2023 sechsmal auf insgesamt 4,5 % zuletzt am 14.09.2023 angehoben. 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 2023 um 2,4 Mio.€ auf 97,9 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, die zum großen Teil mit niederschwelligem Betreuungsangebot vor Ort bis hin zur Vollpflege in den 370 Seniorenheimplätzen der Gesellschaft versorgt werden können. ●●●

Bei einer durchschnittlichen Miete von 6,07 € 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 CO₂-Emissionen werden die klimapolitischen Ziele immer anspruchsvoller. Zur Erreichung der Ziele ist es unerlässlich, die CO₂-Emissionen, die durch eigenes Handeln entstehen, zu kennen und zu bewerten. Die mit Abstand größte Menge der im Gebäude-Sektor verursachten Emissionen entstehen im Rahmen der Bewirtschaftung durch die Beheizung und durch die Bereitstellung von Warmwasser. Durch den Vergleich mit historischen Daten können Rückschlüsse auf erfolgreiche Maßnahmen und deren Einsparpotentiale gezeigt werden. CO₂-Monitoring ist dabei die Grundlage einer zukünftigen Klimastrategie, bei der die CO₂-Emissionen überwacht und Handlungsansätze zur Reduzierung erarbeitet werden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde in den Gremien der Wohnbau Dinslaken GmbH über den Stand des CO₂-Monitorings berichtet. Hierbei ist festzustellen, dass sich die Fernwärmerversorgung positiv auf das CO₂-Monitoring auswirkt, da 94 % unseres Wohnungsbestandes mit Fernwärme versorgt wird. Lediglich die restlichen 6 % des Wohnungsbestandes werden mit dem fossilen Energieträger Gas versorgt. Zudem werden Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen evaluiert.

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



Hugo-Mueller-Straße, Voerde



Staudenweg, Dinslaken



Staudenweg, Dinslaken

5. Prognosebericht: Der für das Geschäftsjahr 2023 geplante Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von 9,9 Mio. € wurde mit dem Ergebnis 2023 von 11,2 Mio. € realisiert, das im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt worden ist.

Das für 2023 vorgesehene EBITDA in Höhe von 15,6 Mio. € sowie die geplante durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,00 €/qm wurden mit 16,7 Mio. € bzw. 6,07 €/qm umgesetzt. Die für das Geschäftsjahr 2023 vorgesehenen Instandhaltungskosten von 8,9 Mio. € wurden mit 9,0 Mio. € und die Kosten für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben mit 1,3 Mio. € im Jahr 2023 realisiert.

Für das Geschäftsjahr 2024 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 10,1 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt wird. Des Weiteren ist ein EBITDA in Höhe von 16,2 Mio. € und eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,12 €/qm vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubaufvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 9,1 Mio. € und für aktivierungsfähige Modernisierungsvorhaben 6,3 Mio. € vorgesehen.

Das im Bauüberhang aus 2021 befindliche Neubauprojekt Ersatzneubau Seniorenheim in Voerde soll in 2024 fertig gestellt werden. Darüber hinaus werden weitere 2 Mietfamilienhäuser Uhlandstraße in Dinslaken in 2024

fertiggestellt. 2 Mietfamilienhäuser Uhlandstraße wurden bereits zum Jahresende 2023 bezogen. Im Jahr 2024 ist der Baubeginn für das Bauvorhaben 42 WE Halden-/Knappenstraße in Dinslaken-Lohberg (1. BA) erfolgt. Für die vorgenannten Projekte werden noch insgesamt rd. 16,4 Mio. € benötigt.

Darüber hinaus ist ein Baubeginn für das Bauvorhaben 27 WE Halden-/Knappenstraße in Dinslaken-Lohberg (II. BA) in 2024 geplant. Für dieses Vorhaben belaufen sich die Investitionen summiert auf ca. 6,3 Mio. €. Sollten sich vor einem Baubeginn Abweichungen zu den Plan- daten ergeben, die sich zusätzlich negativ auf die bisherige Wirtschaftlichkeit auswirken, erfolgt eine weitere Beratung in Abstimmung mit den Aufsichtsgremien der Wohnbau Dinslaken GmbH.

The background is a solid teal color. It features several large, overlapping, semi-transparent geometric shapes in a lighter shade of teal. These shapes include a large circle on the left, a large square on the right, and various lines and arcs that intersect to create a complex, abstract pattern.

Kapitel 5

Jahres- abschluss 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	2023 in €	Summe in €	2022 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		38.956,93	14.598,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.503.707,43		118.184.843,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	482.686,96		508.870,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	111.403,37		317.210,68
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.677,65		432.677,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.509,23		312.410,03
Anlagen im Bau	6.971.832,63		2.713.298,40
Bauvorbereitungskosten	758.692,36	124.802.509,63	407.385,12
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		61.856,99	60.171,08
Anlagevermögen insgesamt		124.903.323,55	122.951.465,70
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	13.109.552,61	14.144.894,63	11.749.609,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59.607,95		38.826,93
Sonstige Vermögensgegenstände	695.201,22	754.809,17	481.835,74
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.332.788,15	7.543.978,23
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.847,29	8.594,51
Bilanzsumme		147.144.662,79	143.809.652,64

Passivseite	2023 in €	Summe in €	2022 in €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		6.016.400,00	6.016.400,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00		3.008.200,00
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33		14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.567.524,48	31.562.200,81	13.288.584,59
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		9.974.799,30	9.303.539,89
Eigenkapital insgesamt		47.553.400,11	46.603.200,81
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	173.136,00		239.071,00
Sonstige Rückstellungen	757.016,00	930.152,00	696.865,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.262.557,36		71.352.566,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.138.388,03		7.258.259,55
Erhaltene Anzahlungen	15.862.895,28		14.965.663,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.038.806,04		772.665,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.630.740,40		1.143.017,41
Sonstige Verbindlichkeiten	2.926,16	97.936.313,27	3.267,19
davon aus Steuern: 1.702,65 €			2.842,89
Rechnungsabgrenzungsposten		724.797,41	775.075,91
Bilanzsumme		147.144.662,79	143.809.652,64

Gewinn- und Verlustrechnung: Für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	2023 in €	Summe in €	2022 in €
Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	41.742.741,47		41.400.883,57
b. aus Betreuungstätigkeit	63.529,40		62.685,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.561,85	41.844.832,72	39.377,47
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung)			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.359.943,10	-401.440,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		122.000,00	120.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.196.976,75	1.237.226,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		22.207.105,06	21.119.853,34
Rohergebnis		22.316.647,51	21.338.879,07
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.629.259,04		2.573.696,03
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	694.185,52	3.323.444,56	643.824,06
davon für Altersversorgung: 187.408,75 €			176.845,02
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.679.010,08	4.661.666,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.026.187,01	949.439,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		77.295,70	4.854,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		805.342,12	840.769,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.275.160,59	1.067.749,28
Ergebnis nach Steuern		11.284.798,85	10.606.588,78
Sonstige Steuern		1.309.999,55	1.303.048,89
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn		9.974.799,30	9.303.539,89

Anhang des Jahresabschlusses 2023: 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ausweisswahlrechte 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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für die Sachanlagenzugänge 2023 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 Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für Wohngebäude linear ermittelt. Die von 1991 bis 2006 fertiggestellten Wohnbauten werden degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG beschrieben. Des Weiteren werden Seniorenheime linear mit 3 % bzw. mit 4 % der Herstellungskosten beschrieben. Umfassend modernisierte Gebäude werden über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren bzw. 35 Jahren beschrieben. Die Anschaffungskosten erworbener, nicht selbst errichteter Gebäude werden ebenfalls nach einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ab Zeitpunkt des Erwerbs beschrieben. Die im Geschäftsjahr 2009 angekauften Wohnbauten werden linear über 25 Jahre beschrieben. Weiterhin wird bei den Garagenbauten eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren angenommen.

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

Das eigene Verwaltungsgebäude wird auf eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren beschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % jährlich beschrieben. Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer)

mehr als 250 €, aber nicht mehr als 1.000 € 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 beschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe beschrieben und als Abgang ausgewiesen. In 2023 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 4 T€) außerplanmäßig beschrieben.

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 1,74 % und einem Gehaltstrend von 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 Jahren.

C. Erläuterung zur Bilanz:

1. Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnbau Dinslaken GmbH vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023
	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Vermögensgegenstände	526.061,82	30.471,96	126.557,58	–	429.976,20
	526.061,82	30.471,96	126.557,58	–	429.976,20
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315.648.793,19	1.584.609,69	479.914,92	733.632,18	317.487.120,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	–	–	–	3.021.604,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	370.390,16	–	–	-205.807,31	164.582,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.677,65	–	–	–	432.677,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.532.574,50	377.348,95	169.466,52	–	1.740.456,93
Anlagen im Bau	2.713.298,40	4.721.256,83	–	-462.722,60	6.971.832,63
Bauvorbereitungskosten	407.385,12	416.409,51	–	-65.102,27	758.692,36
	324.126.723,23	7.099.624,98	649.381,44	–	330.576.966,77
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	60.171,08	9.223,97	7.538,06	–	61.856,99
	60.171,08	9.223,97	7.538,06	–	61.856,99
Anlagevermögen insgesamt	324.712.956,13	7.139.320,91	783.477,08	–	331.068.799,96

kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2023	Zugänge Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
511.463,82	6.113,03	126.557,58	–	–	391.019,27	38.956,93	14.598,00
511.463,82	6.113,03	126.557,58	–	–	391.019,27	38.956,93	14.598,00
197.463.949,41	4.519.463,30	–	–	–	201.983.412,71	115.503.707,43	118.184.843,78
2.512.733,25	26.184,00	–	–	–	2.538.917,25	482.686,96	508.870,96
53.179,48	–	–	–	–	53.179,48	111.403,37	317.210,68
–	–	–	–	–	–	432.677,65	432.677,65
1.220.164,47	127.249,75	148.466,52	–	–	1.198.947,70	541.509,23	312.410,03
–	–	–	–	–	–	6.971.832,63	2.713.298,40
–	–	–	–	–	–	758.692,36	407.385,12
201.250.026,61	4.672.897,05	148.466,52	–	–	205.774.457,14	124.802.509,63	122.876.696,62
–	–	–	–	–	–	61.856,99	60.171,08
–	–	–	–	–	–	61.856,99	60.171,08
201.761.490,43	4.679.010,08	275.024,10	–	–	206.165.476,41	124.903.323,55	122.951.465,70

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten 13.109.552,61 € (Vorjahr 11.749.609,51 €).

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

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	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
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33	–	14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.288.584,59	278.939,89	13.567.524,48
	31.283.260,92	278.939,89	31.562.200,81

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. 22 % der sonstigen Rückstellungen)
- den Belegschaftsbereich (ca. 63 % der sonstigen Rückstellungen)



Schulstraße, Duisburg-Walsum



Schulstraße, Duisburg-Walsum

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	74.262.557,36 (71.352.566,90)	3.363.524,92 (2.967.009,70)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.138.388,03 (7.258.259,55)	1.415.915,39 (2.119.871,52)
Erhaltene Anzahlungen	15.862.895,28 (14.965.663,42)	15.862.895,28 (14.965.663,42)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.038.806,04 (772.665,45)	1.038.806,04 (772.665,45)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.630.740,40 (1.143.017,41)	1.630.740,40 (1.143.017,41)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.926,16 (3.267,19)	2.926,16 (3.267,19)
Gesamtbetrag	97.936.313,27 (95.495.439,92)	23.314.808,19 (21.971.494,69)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Angaben zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen: Es bestehen aus im Bau befindlichen Maßnahmen noch Verpflichtungen in Höhe von 16,4 Mio. €, die durch Finanzierungszusagen gedeckt sind.

Aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2122 bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 10,6 Mio. €.

Aus Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 78 T€.

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

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 1 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 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 2023 insgesamt 2.268.768,31 €. Für den Fehlbetrag aus dieser mittelbaren Versorgungsverpflichtung wurde in Ausübung des Wahlrechtes nach Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	12
Technische Mitarbeiter	12	1
	29	13

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

	2023 in €	2022 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	–	15.064,45
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.644.528,92	8.790.732,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	169.922,26	173.289,35

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 01.08. bis 31.12. im Geschäftsjahr 2023 Bezüge in Höhe von 56.666,65 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Darüber hinaus wurde für die durch den Aufsichtsrat gewährte variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 eine Rückstellung in Höhe von 19.000,00 € 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 4.177,64 € geltend gemacht.

Der Alleingeschäftsführer Wilhelm Krechter hat für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.07.

im Geschäftsjahr 2023 Bezüge in Höhe von 83.125,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2022 erhielt er aufgrund seiner Tätigkeit erfolgsabhängig 51.000,00 €. Der Betrag wurde mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 fällig.

Darüber hinaus wurde für die durch den Aufsichtsrat gewährte variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 eine Rückstellung in Höhe von 34.000,00 € gebildet.

Entsprechend der dienstvertraglichen Regelung nutzt der Geschäftsführer ein von der Gesellschaft gestelltes Dienstfahrzeug. Für die Überlassung des Dienstfahrzeugs wurde ein geldwerter Vorteil gegenüber dem Geschäftsführer von insgesamt 724,80 € 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.

Mitglieder des Aufsichtsrates, Beisitzer und Gesellschaftervertreter

	Summe in €
Borkes, Karl	2.500,00
Buschmann, Dirk	1.700,00
Cirener, Thomas	2.100,00
Eichner, Uwe	2.500,00
Eislöffel, Michaela	3.800,00
Geimer, Karl-Heinz	2.100,00
Groll, Michael	3.600,00
Haarmann, Dirk	3.600,00
Häfemeier, Friedrich-Wilhelm	2.100,00
Körner, Dieter, Dr.	3.200,00
Koske, Rico	2.100,00
Lantermann, Gerd	200,00
Merker, Fabian	200,00
Meyer, Horst	200,00
Mölleken, Bert	1.900,00
Paradowski, Detlef	200,00
Piechula, Monika	200,00
Sarres, Mark	2.100,00
Schneider, Fabian	2.300,00
Schneider, Georg	2.100,00
Serhat, Haluk	1.900,00
Sprey, Dr., Ralf	200,00
Süselbeck, Michael	200,00
Terhoff, Heike	200,00
Toenges, Markus	200,00

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar (Prüfthonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

Leistungen	
	in T€
Abschlussprüfungsleistung	42,5
Steuerberatungsleistung	8,9
	51,4

7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 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	9.260.000,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	714.799,30 €
	9.974.799,30 €

9. Geschäftsführung

Petra Eggert-Höfel (ab 1. August 2023)

Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter (bis 31. Juli 2023)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Michaela Eislöffel

(Schriftführerin bis 14. Juni 2023 / Vorsitzende ab 15. Juni 2023)

Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken

Karl Borkes

Kämmerer des Kreises Wesel

Bastian Brusinski (seit 1. Januar 2024)

Bereichsleiter Portfoliomanagement/

Akquisition 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

(Vorsitzender bis 14. Juni 2023 / Schriftführer ab 15. Juni 2023)

Bürgermeister der Stadt Voerde

Friedrich-Wilhelm Häfemeier
Sparkassendirektor der
Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner (bis 31. Dezember 2023)
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

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 5. März 2024
Wohnbau Dinslaken GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eggert-Höfel', written in a cursive style.

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Be-

rufspflichten 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 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern 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 Gesetzes-

entsprechung 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, 5. April 2024

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

Kapitel 6

Unsere

Leitlinien

Unsere Leitlinien: Die hier formulierten Leitlinien fassen die Vision, den Sinn, den Anspruch und die Aufgaben unseres Unternehmens zusammen.

01

Unsere Vision

Zuhause am Niederrhein – Unser Anspruch ist zugleich unser Erfolgsgeheimnis: Wir bauen nicht nur bezahlbare Wohnungen, sondern schaffen auch ein echtes Zuhause. Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf, es bedeutet Lebensqualität. Das ist unsere Vision. Gestern, heute und morgen.

02

Unsere Werte

Fundament für gute Nachbarschaft – Unsere Gesellschaft und die Wohnbedürfnisse verändern sich. Was bleibt, sind die Prinzipien, auf denen unser Zusammenleben beruht. Wir begleiten den gesellschaftlichen Wandel und orientieren unser Handeln an demokratischen Werten und ethischen Grundsätzen.

03

Unser Auftrag

Wir bauen Zukunft. – Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum ist gefragt. Deshalb erweitern wir kontinuierlich unser Angebot, bauen neu und modernisieren regelmäßig unsere Bestände. Wir planen und gestalten zukunftsfähige Quartiere und investieren in grüne, funktionale Wohnumfelder mit hoher Aufenthaltsqualität.

04

Unsere Stärken

Wirtschaftlich durch Zufriedenheit und Innovation – Die Wohnbau Dinslaken GmbH ist ein gesundes, wirtschaftlich starkes Unternehmen. Dafür gibt es gute Gründe: Wir sorgen dafür, dass die Menschen, die in unseren Wohnungen leben, zufrieden sind, und zugleich dafür, dass unsere Mitarbeiter:innen und Partnerfirmen gerne für und mit uns arbeiten.

Sie dienen als Orientierung für unser tägliches Handeln und fördern einen respektvollen Umgang untereinander sowie mit allen Menschen, denen wir im Rahmen unserer Tätigkeit begegnen. Blicken wir zurück auf unsere Geschichte, so können wir stolz sein auf das Erreichte. Blicken wir in die Zukunft, so wollen wir stolz sein auf das noch zu Erreichende.

 **Erfahren Sie mehr über unsere Leitlinien**

05

Unsere Zukunft

Wir setzen auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit – Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit sind wesentliche Faktoren für die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens. Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir konkrete Maßnahmen definiert und teilweise bereits umgesetzt.

06

Unsere Arbeit

Sichere Arbeitsplätze, motivierendes Betriebsklima – Wir verstehen uns als Arbeitgeberin, die nicht nur sichere Arbeitsplätze bietet, sondern auch für ein gutes Betriebsklima sorgt. Familienfreundlichkeit ist uns ein wesentliches Anliegen.

07

Unser Erfolgsgeheimnis

Wie wir arbeiten: Professionell, kooperativ und vertrauensvoll – Die Erfolgsgeschichte der Wohnbau Dinslaken GmbH ist nicht zuletzt auf unsere Arbeitsweise zurückzuführen. Professionalität, Teamgeist, Verlässlichkeit und Serviceorientierung sind unsere DNA. Wertschätzung und gelingende Kommunikation sind uns sehr wichtig.

08

Unser Niederrhein

In bester Lage – Der Niederrhein bietet mehr als man vermutet. Eine ruhige, in sich gekehrte Landschaft und doch nicht weit entfernt von den Attraktionen der Großstädte und der benachbarten Niederlande. Mitten drin sind wir, die Wohnbau Dinslaken GmbH. Für uns ist der Niederrhein nicht nur ein Standort. Er ist unsere Heimat.



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
Dirk Matull, Essen
Jasmin Rehme Fotografie
Lars Fröhlich, Funke Foto Services
Klimabündnis e.V.

Gestaltung

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