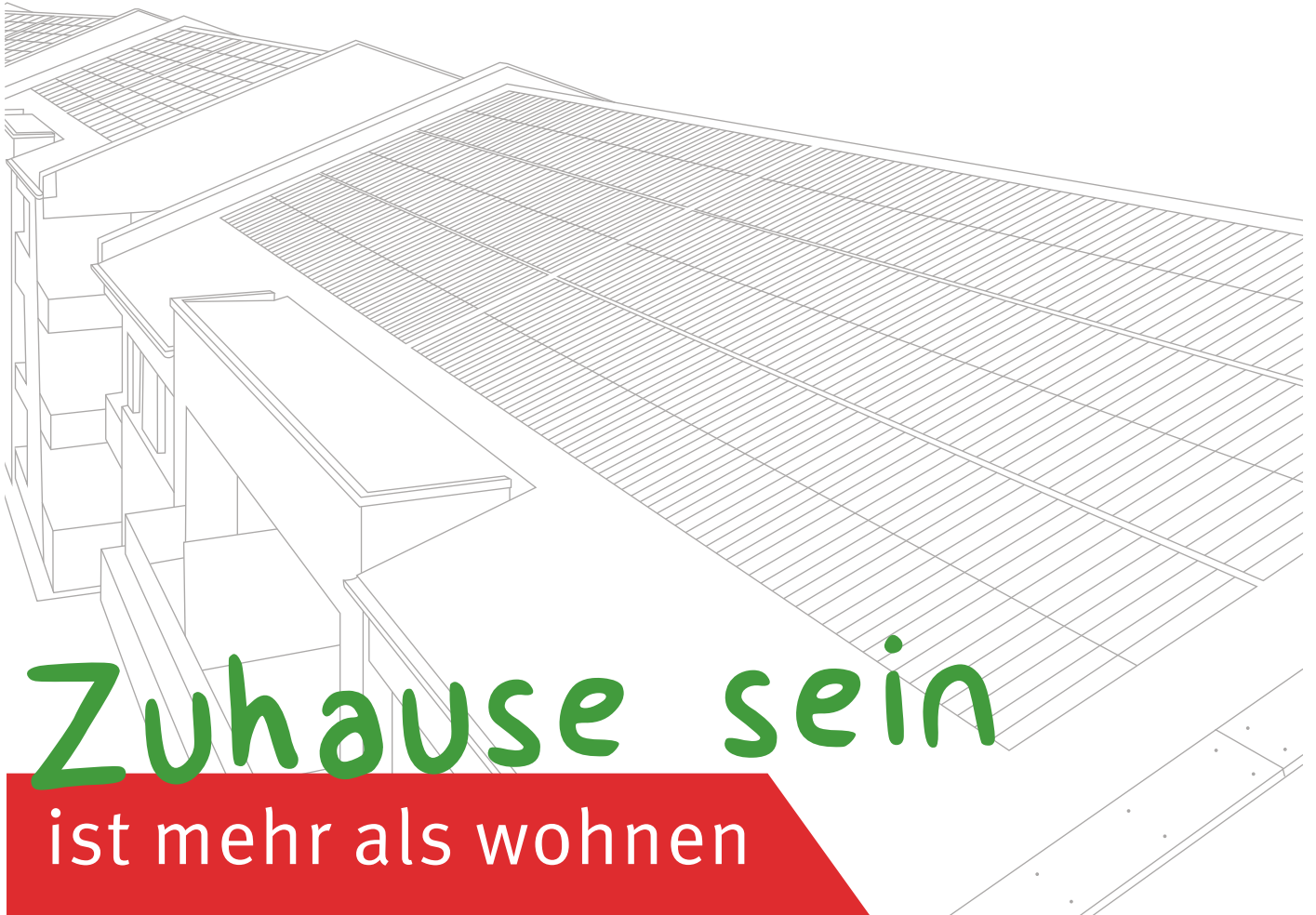


Geschäftsbericht 2021



Zuhause sein

ist mehr als wohnen

5.996

Wohnungen

4

Seniorenheime

432.786

qm

Wohn- und Nutzfläche

40,6

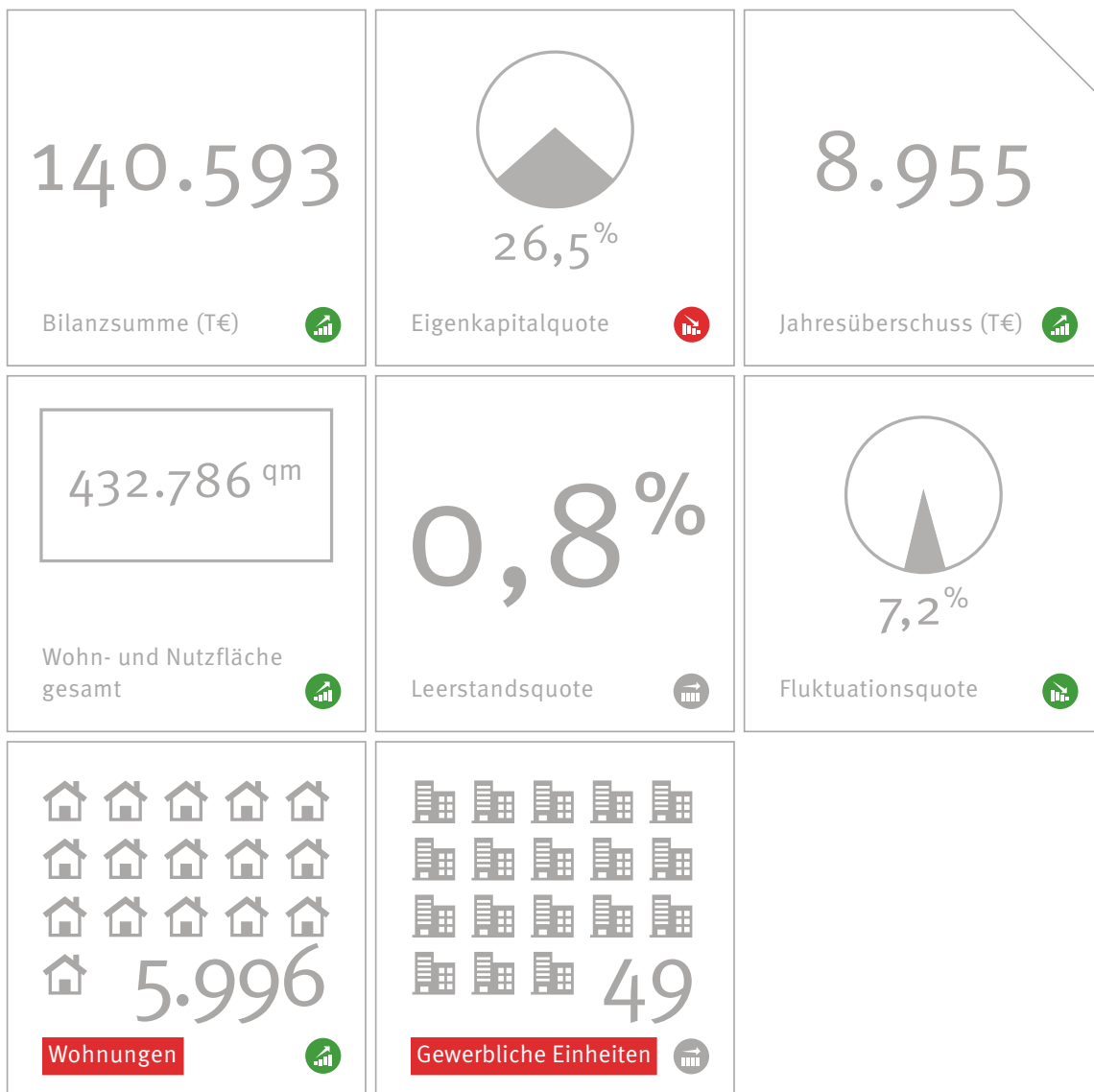
Mio. €

Umsatzerlöse



Am Bauhof, Voerde

2021



Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau
Dinslaken GmbH hat sich im Berichtszeitraum
2021 fortgesetzt.

2020



Auf einen Blick

	2021	2020
Bilanzsumme	140.593 T€	139.902 T€
Sachanlagevermögen	121.006 T€	120.080 T€
Langfristige Eigenkapitalquote	26,5 %	26,6 %
Eigenkapitalrentabilität	21,7 %	20,5 %
Gesamtkapitalrentabilität	7,8 %	7,5 %
Jahresüberschuss	8.955 T€	8.496 T€
EBITDA	15.631 T€	15.306 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.345 T€	13.050 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.463 T€	40.142 T€
Wohnungen	5.996	5.987
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	49	49
Garagen-/Tiefgaragenplätze/Carports	1.981	1.968
Wohn- / Nutzfläche gesamt	432.786 qm	431.987 qm
Leerstandsquote	0,8 %	0,8 %
Fluktuationsquote	7,2 %	8,2 %
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche mit Garagen)	5,35 €/qm	5,28 €/qm
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	5,79 €/qm	5,71 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche mit Garagen)	20,20 €/qm	19,95 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	21,85 €/qm	21,57 €/qm

Inhalt

6 Organe der Gesellschaft

10 Bericht des Aufsichtsrates

16 Bericht der Geschäftsführung

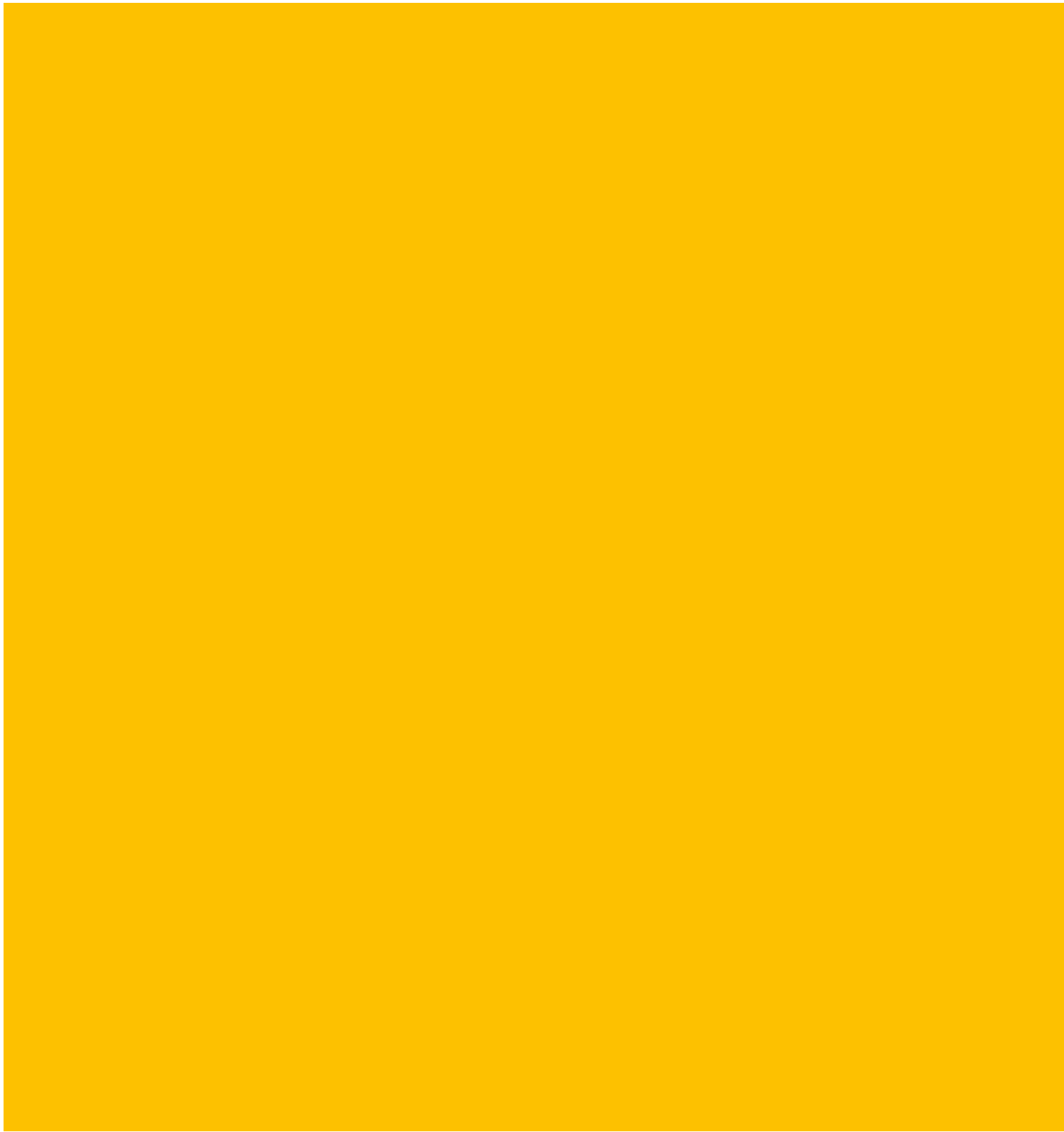
Bestandsbewirtschaftung 18 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 30 \
Projektplanung 38 \ Personalwesen/Organisation 42

48 Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 50 \
Darstellung der Lage 54 \ Finanzielle Leistungsindikatoren 57 \ Risikobericht 58 \
Chancen der zukünftigen Entwicklung 62 \ Prognosebericht 64

66 Jahresabschluss 2021

Bilanz 68 \ Gewinn- und Verlustrechnung 70 \ Anhang 71



Kapitel 1

Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft



Aufsichtsrat

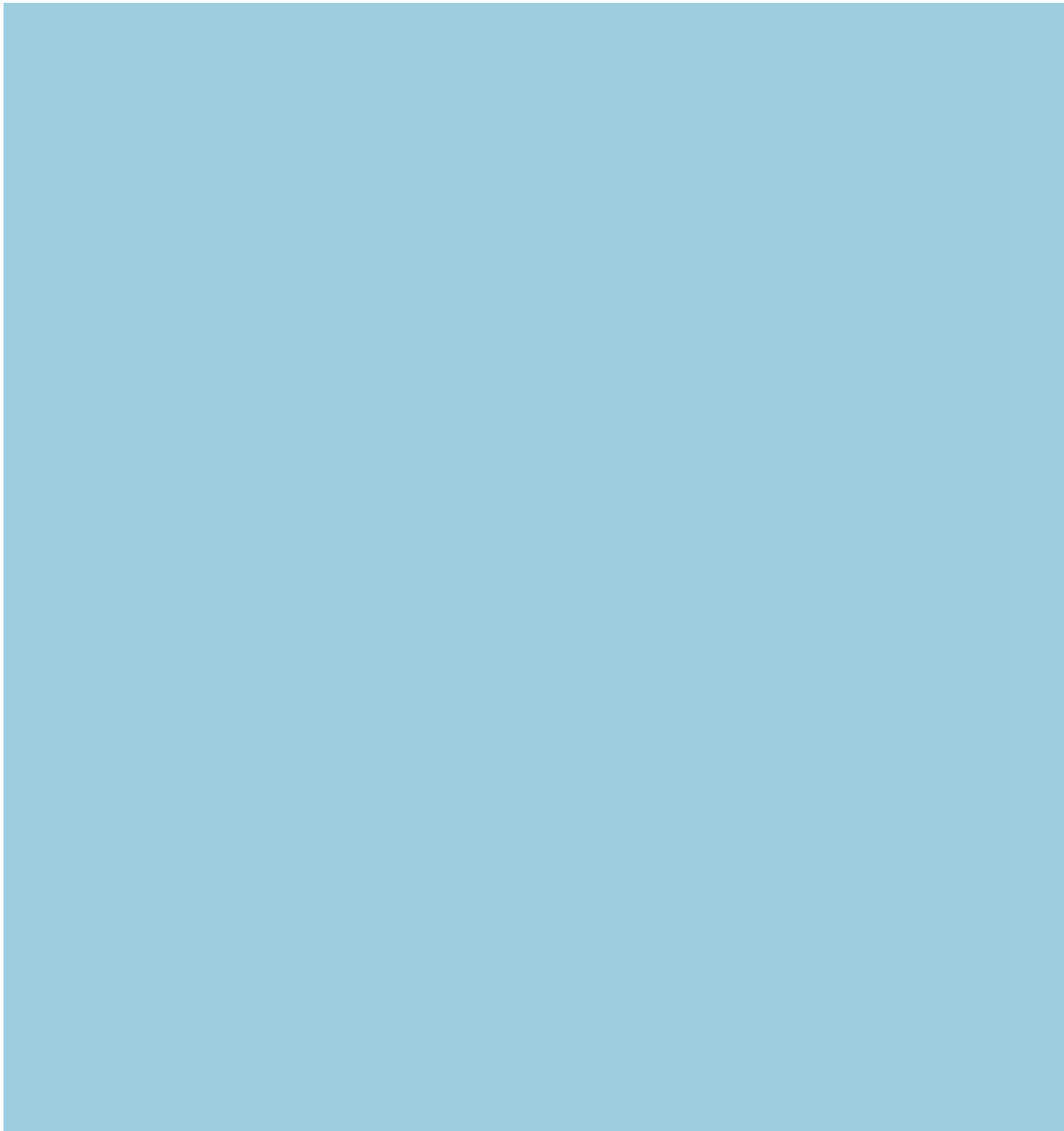


Aufsichtsrat

1. Dirk Haarmann, Voerde
Bürgermeister der Stadt Voerde
(Vorsitzender)
2. Uwe Eichner, Oberhausen
Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH
(Mitglied seit 06.01.2021/
stellv. Vorsitzender seit 30.06.2021)
3. Karl Borkes, Rees
Kämmerer des Kreises Wesel
4. Dirk Buschmann, Hünxe
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe
5. Thomas Cirener, Dinslaken
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel
6. Michaela Eislöffel, Dinslaken
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken
7. Karl-Heinz Geimer, Dinslaken
Ratsherr der Stadt Dinslaken
8. Michael Groll, Witten
Bereichsleiter
der Vivawest Wohnen GmbH
9. Friedrich-Wilhelm Häfemeier, Wesel
Sparkassendirektor der Niederrheinischen Sparkasse
RheinLippe
10. Dr. Dieter Körner, Sprockhövel
Bereichsleiter
der Vivawest Wohnen GmbH
11. Rico Koske, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
12. Bert Mölleken, Voerde
Mitglied des Kreistages
des Kreises Wesel
(Mitglied seit 30.06.2021)
13. Mark Sarres, Voerde
Ratsherr der Stadt Voerde
14. Fabian Schneider, Dinslaken
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken
15. Georg Schneider, Voerde
Ratsherr der Stadt Voerde
16. Haluk Serhat, Dortmund
Mitglied der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH
17. Heinrich Vahnenbruck, Dinslaken
Mitglied des Kreistages
des Kreises Wesel
(Mitglied bis 30.06.2021)

Geschäftsführer

Wilhelm Krechter, Voerde



Kapitel 2

Bericht des Aufsichts- rates

Bericht des Aufsichtsrates



Dirk Haarmann
Vorsitzender

Während des Berichtszeitraumes hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen.

Er hat sich von der Geschäftsführung durch schriftlich und mündlich abgegebene Berichte über den Geschäftsverlauf, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik und Unternehmensplanung sowie wichtige Geschäftsvorfälle zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

Verteilt auf das Geschäftsjahr 2021 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 2020. Im Herbst fand eine

weitere Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2021 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2022 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2023 bis 2026 statt. Der Liegenschaftsausschuss hielt zwei Sitzungen ab und beriet über Grundstücksgeschäfte. Ferner tagte der Bau- und Finanzierungsausschuss einmal im Geschäftsjahr zur Beratung über geplante Bauvorhaben und den dazugehörigen dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Außerdem besteht eine Personalkommission, die sich nach Satzung aus dem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und der Schriftführerin zusammensetzt. Im Geschäftsjahr kam dieses Gremium einmal zusammen, um sich vornehmlich mit ▶▶

Personalangelegenheiten der Geschäftsführung sowie der Prokuristen zu befassen.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 30. Juni 2021 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2020 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 2020 Entlastung erteilt.

Mit Schluss der Gesellschafterversammlung vom 30. Juni 2021 endete die einjährige Amtszeit des Aufsichtsrates. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom gleichen Tage wurde Herr Dirk Haarmann als Aufsichtsratsvorsitzender wiedergewählt. Herr Uwe Eichner wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden und Frau Michaela Eislöffel zur Schriftführerin gewählt.

Zum gleichen Zeitpunkt haben sich folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat ergeben: Herr Heinrich Vahnenbruck (Kreis Wesel) ist aus-

geschieden. Neu in den Aufsichtsrat entsandt wurde Herr Bert Mölleken (Kreis Wesel).

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2021 am 10. November beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2023 bis 2026 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein des Jahresabschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. Juni 2022 den Jahresabschluss 2021, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und gebilligt.

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

Dinslaken, den 23. Juni 2022



Dirk Haarmann
Vorsitzender



Kapitel 3

Bericht der Geschäfts- führung

Bestandsbewirtschaftung 18 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 30 \
Projektplanung 38 \ Personalwesen / Organisation 42

Bericht der Geschäftsführung



Wilhelm Krechter
Geschäftsführer

Bestandsbewirtschaftung

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

Zusätzlich zum bedarfsgerechten Neubau haben wir 8,7 Mio. € in die Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierung unserer Bestände investiert. 99 % des Betriebsergebnisses von 10,0 Mio. € entfielen auf die Hausbewirtschaftung, die damit wie in den Vorjahren das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Mit errechneter Durchschnittsmiete von monatlich 5,35 €/qm bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche sämtlicher Wohnungen, Seniorenheime, gewerblicher Objekte und Garagen bietet unsere Gesellschaft ihren Kunden ein vergleichsweise attraktives Preis-/Leistungsverhältnis in Häusern mit einem hohen Modernisierungsgrad. Diese Kennzahl lag im Jahr 2020 bei 5,28 €/qm Wohn-/Nutzfläche.



Neu in unserem Berichtswesen aufgenommen 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). Hieraus ergibt sich entsprechend der bisherigen Kennzahl ein Anstieg von 5,71 €/qm für 2020 auf 5,79 €/qm für 2021. Von den insgesamt 5.996 bewirtschafteten Wohnungen sind 1.292 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

Die Leerstandsquote liegt unverändert bei 0,8%. Von 5.996 Bestandswohnungen standen zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt 51 Wohnungen leer. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 25 Wohnungen, reduziert sich die nachfragebedingte Leerstandsquote auf 0,4%. Auch im Jahr 2021 wurden einige freierwerdende Wohnungen im Rahmen der anhaltenden Pandemie als Notreserve zurückgehalten.

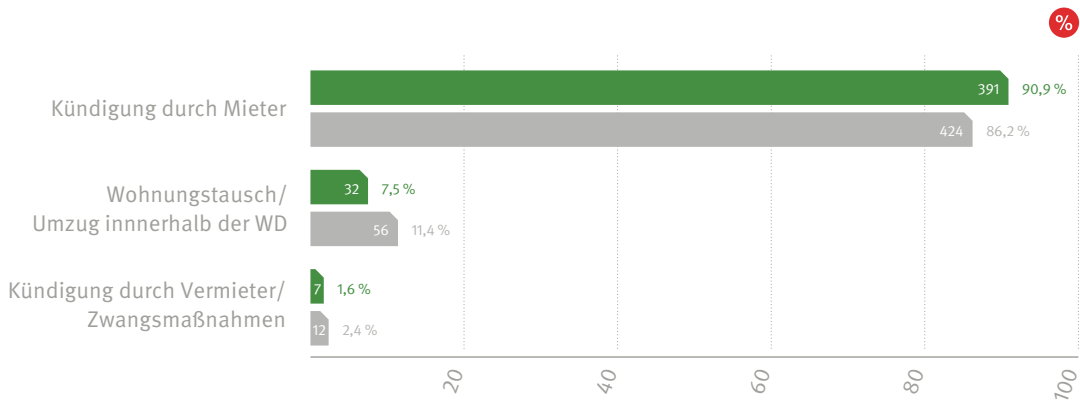
Insofern ist für uns als Kennzahl auch die Entwicklung der Erlös-

schmälerungen bezogen auf die Sollmieten von entscheidender Bedeutung. Diese liegt stabil bei lediglich 0,6%.

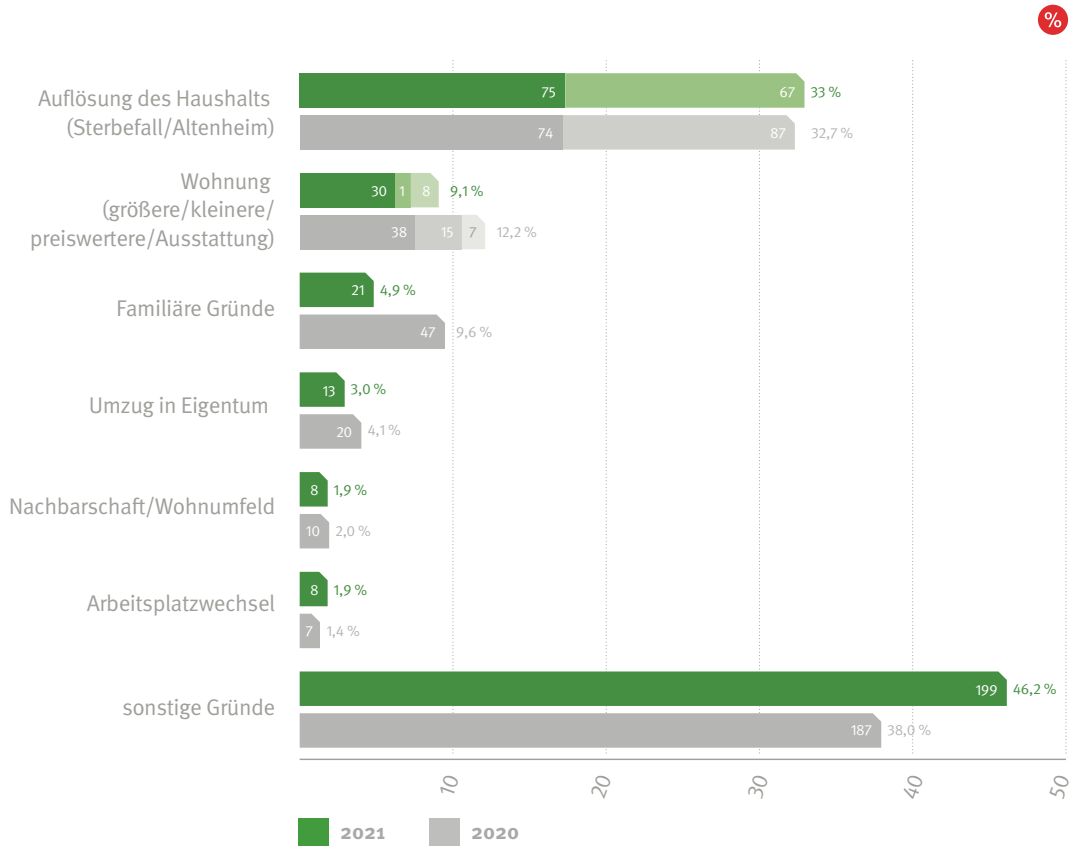
Naturgemäß steht die Erlösschmälerungsquote auch stark mit der Entwicklung der Zahl der Mieterwechsel im Zusammenhang. Die Fluktuationsquote (Anzahl der Mieterwechsel in Bezug auf die Anzahl der Bestandswohnungen) ist im Geschäftsjahr auf 7,2% gesunken.

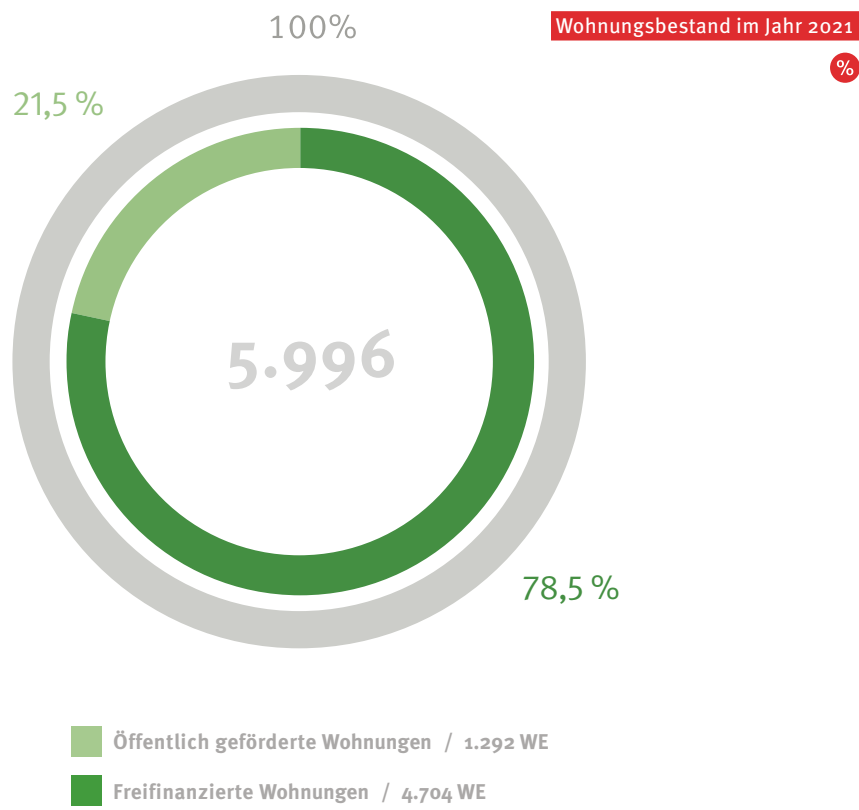
Im Berichtsjahr konnten 35 Mieterinnen und Mietern, mit denen seit 35 Jahren ein Mietverhältnis und 25 Mieterinnen und Mietern, mit denen bereits seit 50 Jahren ein Mietverhältnis besteht, die Glückwünsche des Unternehmens sowie ein Präsent persönlich überbracht werden. Unsere Gesellschaft konnte fünf Mieterinnen und Mietern zum 60-jährigen und zwei Mieterinnen und Mietern zum 65-jährigen Mieterjubiläum gratulieren. Die Auswertung der Mietverhältnisse hat ergeben, dass 633 Mieterinnen und Mieter länger als 35 Jahre und davon 283 Mieterinnen und Mieter bereits länger als 50 Jahre bei unserer Gesellschaft wohnen.

Anzahl der Mieterwechsel im Jahr 2021



Erfasste Kündigungsgründe im Jahr 2021



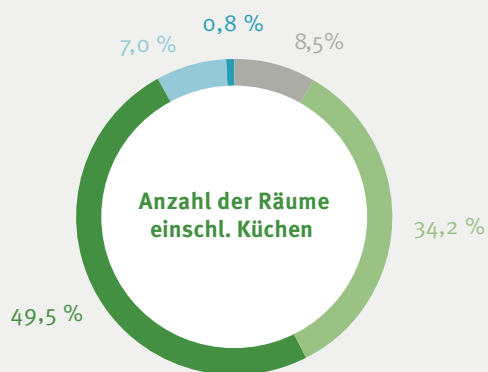


Mit einer **Durchschnittsmiete** von **monatlich 5,35 €/qm** Wohn- bzw. Nutzfläche in Häusern mit einem hohen Modernisierungsgrad bietet unsere Gesellschaft ihren Kunden ein vergleichsweise attraktives Preis-/Leistungsverhältnis.

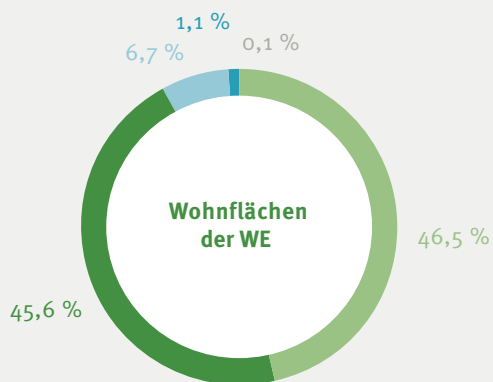
Verbunden mit dem guten Zustand unserer Wohnungsbestände erwarten wir deshalb auch für die Zukunft eine anhaltende Nachfrage. Von den insgesamt 5.996 bewirtschafteten Wohnungen sind **1.292 Wohnungen öffentlich gefördert** und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

Größe und Sollmieten der 5.996 Mietwohnungen

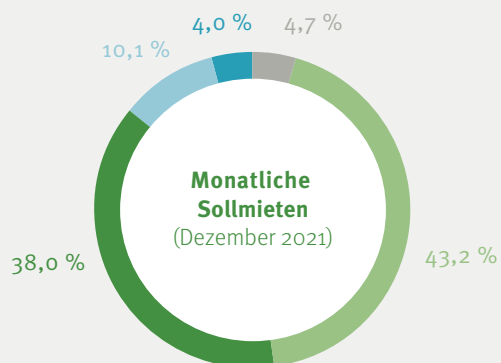
%



- 2 Räume / 512 WE
- 3 Räume / 2.047 WE
- 4 Räume / 2.967 WE
- 5 Räume / 421 WE
- 6 Räume / 49 WE



- < 30 qm / 7 WE
- 30 – 59,99 qm / 2.795 WE
- 60 – 79,99 qm / 2.732 WE
- 80 – 99,99 qm / 399 WE
- > 100 qm / 63 WE

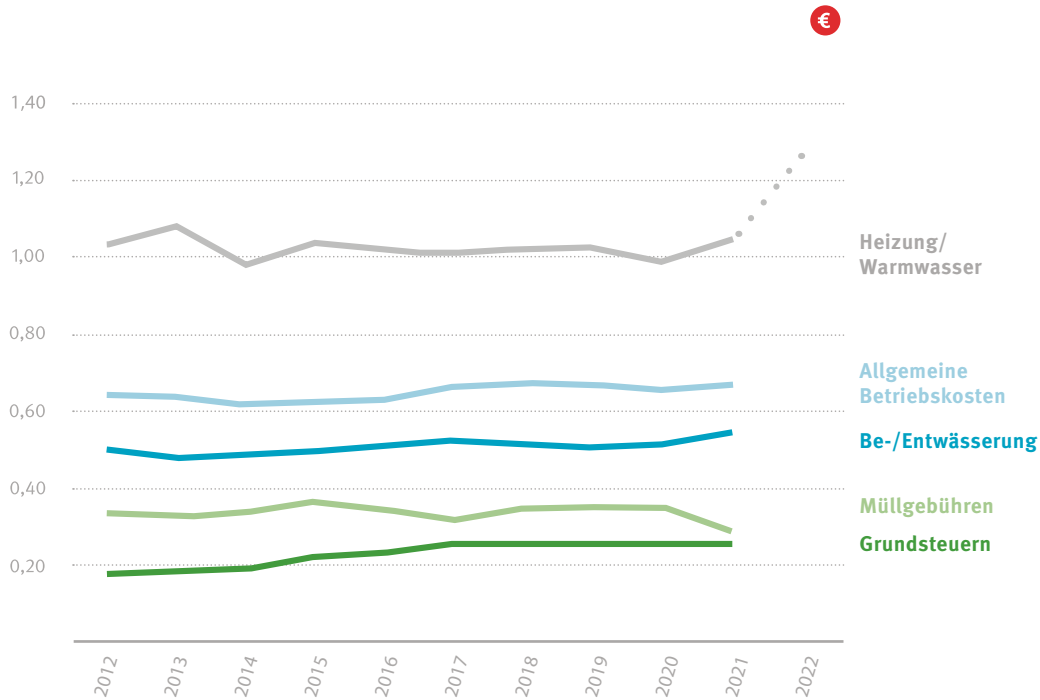


- < 200 € / 281 WE
- 200 – 299,99 € / 2.593 WE
- 300 – 399,99 € / 2.276 WE
- 400 – 499,99 € / 607 WE
- > 500 € / 239 WE

Veränderungen im Bestand

	Häuser	WE	Heim- plätze	GE	Garagen/ Carports
Stand am 01.01.2021	1.007	5.987	370	49	1.968
Zugang infolge Neubau	1	9	-	-	13
Stand am 31.12.2021	1.008	5.996	370	49	1.981
Wohn-/Nutzfläche (qm)		376.179	16.758	7.131	32.718
Gesamtfläche (qm)		432.786			

Nebenkosten nach Kostenarten in €/qm Wohnfläche



Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten sind im Jahr 2021 im Vergleich zu 2020 in Summe leicht gestiegen und liegen jetzt bei 2,83 €/qm im Monat (Vorjahr: 2,80 €/qm im Monat).

Bei einem gleichbleibenden Kennwert für die Grundsteuer von 0,28 €/qm

mtl. konnten wir aufgrund der spürbar gesunkenen Müllgebühren im Kreis Wesel eine Verringerung des Kennwertes der Müllgebühren von 0,08 €/qm mtl. verzeichnen.

Die Kosten der Be- und Entwässerung sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen im Berichtszeitraum einen leichten Anstieg aufgrund



Herzogstraße, Dinslaken

des gestiegenen Verbrauches (Corona-Pandemie) bzw. klimatischer Einflüsse auf. Mit einem deutlichen Anstieg der Kosten für Heizung und Warmwasser von mindestens 20 % ist allerdings im aktuellen Jahr zu rechnen. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen bereits bekannte Preisanpassungen zum 1. April 2022 und noch zu erwartende Anpassungen der Energieversorger.

Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Jahr 2021 erfolgten insgesamt 66 Modernisierungen als Einzelmaßnahme vor Neuvermietung. Im Wesentlichen handelt es sich um Arbeiten zur Verbesserung der Bad- und Kücheninstallation sowie der Erneuerung von Innentüren. Pandemiebedingt wurden im Jahr 2021 keine Einzelmaßnahmen in bewohnten Wohnungen durchgeführt.

Im Bereich der Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 bei 29 Objekten Fassaden- und/oder Balkonsanierungen in Form von energetischen und gestalterischen Arbeiten durchgeführt.

Im Zuge der vorgenannten Maßnahmen wurden bei insgesamt 7 Objekten ebenfalls die Dachflächen, jeweils als Steil- oder Flachdach, erneuert. An 13 weiteren Objekten wurden im Jahr 2021 umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen zum KfW-Effizienzhaus 85 begonnen, welche zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen waren.

Im Bereich der Wohnumfeldverbesserungen sind im Jahr 2021 in 9 Wohnanlagen die Außenanlagen saniert, neue Spielplätze sowie Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder erstellt worden.





Brandschaden Seniorenheim St. Christophorus, Voerde-Friedrichsfeld

In der Nacht zum 4. Februar 2021 entwickelte sich ein großer Brand im Dachgeschoss des Seniorenheimes St. Christophorus auf der Wilhelmstraße 4 in Voerde-Friedrichsfeld. Alle 79 Bewohnerinnen und Bewohner mussten in dieser Nacht aus dem Gebäude evakuiert werden und blieben dank der zahlreichen haupt- und ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer glücklicherweise unverletzt.

Wie sich später herausstellte, entstand der Brand ursächlich in der Zentrale der Lüftungsanlage des Seniorenheimes. Über die Hälfte des Dachstuhles wurde zerstört.

Nach knapp acht Monaten durften die Bewohnerinnen und Bewohner wieder in ihr Zuhause zurückkehren. In dieser Zeit wurden das Dach sowie die gesamte Heizungs- und Lüftungszentrale im Dachgeschoss erneuert. Auch die vom Löschwasser zerstörten Räume wurden komplett saniert.

Bautätigkeit der Gesellschaft



Am Bauhof, Voerde



Am Bauhof, Voerde-Friedrichsfeld

Die nach Baubeginn auf dem Grundstück entdeckten Ziegelmauerwerksfundamente des ehemaligen Militärlagers Friedrichsfeld verzögerten den Baufortschritt des Bauvorhabens in der Anfangsphase erheblich. Die Bodendenkmäler mussten in enger Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland von einer archäologischen Fachfirma untersucht und dokumentiert werden.

Der erste Bauabschnitt mit neun Wohnungen wurde im Juli 2021 fertiggestellt und die ersten Mieterinnen und Mieter konnten die barrierefreien Wohnungen in dem dreigeschossigen Gebäude beziehen.

Im Februar und März 2022 wurden die Schlüssel an die Bewohnerinnen und Bewohner des letzten Abschnittes übergeben.

Bestandteil dieses zweiten Bauabschnittes ist auch der ca. 90 qm große Gemeinschaftsbereich. Zwischen zwei Wohngebäuden sind neben dem Aufenthaltsraum auch ein separates Besprechungszimmer und eine behindertengerechte WC-Anlage entstanden. Überwiegend in diesem Bereich bietet der benachbarte Caritasverband für die Dekanate Dinslaken und Wesel e. V. seine Betreuungsleistungen für die Wohnanlage an. Ergänzend stehen die Räumlichkeiten sowohl für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft als auch für private Feierlichkeiten zur Verfügung. Dieses Konzept hat sich





bereits bei den Wohnanlagen „Wohnen Plus“ in Dinslaken und Voerde-Innenstadt bewährt.

Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Photovoltaik-Anlagen der Stadtwerke Voerde GmbH ausgestattet. Der erzeugte Strom wird vorrangig den Mieterinnen und Mietern der Wohnanlage zur Verfügung gestellt. Die Vergütungen liegen vertragsgemäß deutlich unter dem Grundversorgungstarif des Versorgers. So profitieren unsere Kunden und die Umwelt von diesem ersten Mieterstrommodell unseres Unternehmens durch die emissionsfreie Erzeugung von Strom.



Herzogstraße, Dinslaken

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Dinslaken weist einen hohen Bedarf an weiterem Wohnraum aus, der zumindest nicht kurzfristig aufgrund von fehlenden baureifen Flächen realisiert werden kann. Wir haben daher im Jahr 2019 in unseren Bestandsgebieten Entwicklungsflächen definiert und der Stadt zur Beurteilung vorgelegt.

Eine dieser Flächen befindet sich an der Herzogstraße inmitten unseres Quartiers Gneisenau-, Herzog- und Feldstraße nordwestlich der Willy-Brandt-Straße (B8).

Die Nachverdichtungsmaßnahme wurde 2020 nach § 34 BauGB genehmigt und der Neubau von acht barrierefreien Mietwohnungen mit 55 qm bis 100 qm Wohnfläche konnte beginnen.

Im April 2022 wurde das auf die Altbebauung abgestimmte Gebäude bezugsfertig und die Wohnungen konnten an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden.





Herzogstraße, Dinslaken



Herzogstraße, Dinslaken

Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Nach langer Planungs- und Vorbereitungszeit konnten wir im Jahr 2021 mit der Errichtung des Ersatzneubaus des Seniorenheimes Altes Rathaus in Voerde beginnen.

Auf der Freifläche südlich des derzeitigen Standortes erfolgten erste Erdarbeiten. Durch ein Bodengutachten waren leichte Kontaminationen des Erdreiches durch die frühere Nutzung des Geländes als Bauhof der Stadt Voerde bekannt. Der separierte Boden konnte allerdings nicht wie geplant abtransportiert werden, da zeitnah kein Deponieraum zur Verfügung stand.

Nach Freiräumung stand die Sondierung der Baufläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf an. Bedingt durch die hohe Auslastung des Dienstes wegen der Großbaustellen Südumfahrung Wesel und der Betuwe-Bahnstrecke ergaben sich weitere Verzögerungen. So konnte erst im Februar 2022 mit den Beton- und Maurerarbeiten begonnen werden.

Für das Quartier ist nicht nur der Neubau eines Seniorenheimes geplant. Nach Umzug der Heimbewohnerinnen und -bewohner in den Neubau mit 82 Einzelzimmern in sieben Wohngruppen sollen auch das unter Denkmalschutz stehende Alte Rathaus und hieran angrenzende Gebäude umgebaut und ertüchtigt werden. Neben Wohnen und Pflege sind jeweils Einrichtungen für eine Tages- und stationäre Kurzzeitpflege vorgesehen.

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





Frankfurter Straße, Voerde



Frankfurter Straße, Voerde

Projektplanung

Uhlandstraße, Dinslaken

Im Juni 2021 haben wir von der Stadt Dinslaken ein Grundstück an der Uhlandstraße erworben. Auf der Fläche befand sich ein nicht mehr genutztes Jugendfreizeitheim, das zwischenzeitlich von uns rückgebaut und entsorgt wurde.

Das Grundstück eignet sich für die Errichtung von zwei mal zwei Doppelhaushälften. Zur Erreichung sozial gemischter Belegungsstrukturen haben wir sowohl zwei öffentlich geförderte Häuser gem. den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der Förderkomponente Einkommensgruppe A als auch zwei freifinanzierte Häuser vorgesehen. Die beiden geförderten

Häuser sind jeweils für einen Sechspersonenhaushalt (vier Kinderzimmer) mit einer Größe von ca. 131 qm Wohnfläche und die beiden freifinanzierten Häuser jeweils für einen Vierpersonenhaushalt (zwei Kinderzimmer) mit einer Größe von ca. 100 qm Wohnfläche geplant.

Der Antrag auf Förderung gem. WFB und der Bauantrag sind gestellt worden. Zusätzlich haben wir am 13. Januar 2022 noch rechtzeitig vor dem Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) einen entsprechenden Antrag stellen können. Mittlerweile liegt uns die BEEG-Förderzusage für den Neubau Effizienzhaus 55 EE-Standard vor.



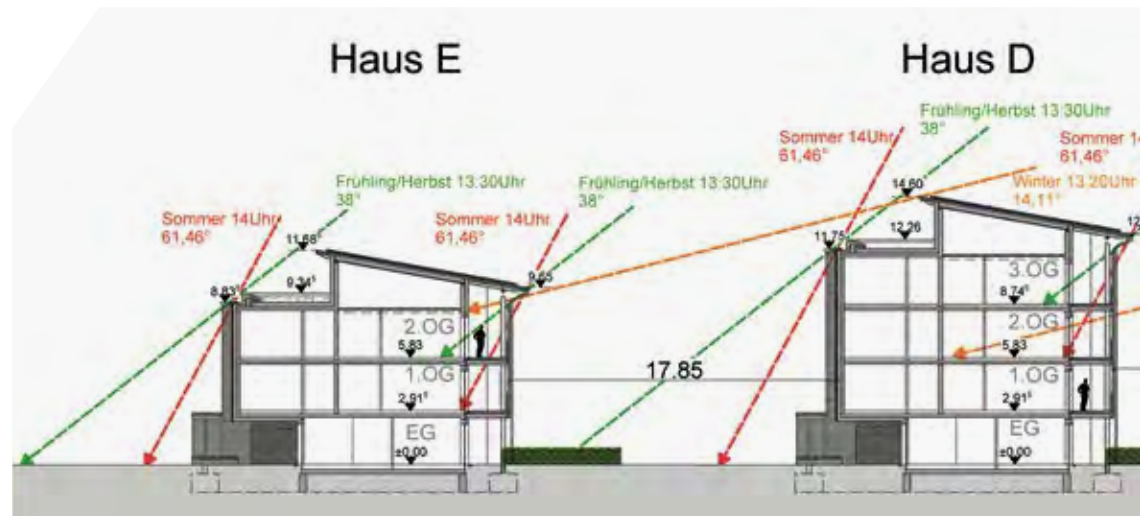
Am Rosengarten, Duisburg-Walsum

In Duisburg-Walsum zwischen den Straßen Am Rosengarten und der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße wollen wir unser Wohnquartier durch eine Nachverdichtungsmaßnahme weiterentwickeln. Hierzu planen wir die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen. Es sollten ursprünglich acht Wohnungen mit ausgebautem Dachgeschoss in barrierefreier Bauweise entstehen. Ergänzend ist die Errichtung einer Carport- und Garagenzeile zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Unterstellmöglichkeiten für PKW geplant. Die hierauf basierende Bauvoranfrage ist im August 2021 von der Stadt Duisburg positiv beschieden worden.

Von Vertretern der Albert-Schweitzer-Einrichtungen für Behinderte gGmbH wurde uns wiederholt der Wunsch

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

Auf Empfehlung des Bau- und Finanzierungsausschusses hat der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft beschlossen, statt der drei im Erdgeschoss geplanten Wohneinheiten eine Wohngruppe für fünf Menschen mit Behinderung zu errichten. Grundlage für diese Entscheidung waren unter anderem die guten Erfahrungen mit der Errichtung und des Betriebes einer solchen Einrichtung auf einem Bestandsgrundstück inmitten unseres Quartiers Gneisenau-, Herzog- und Feldstraße in Dinslaken im Jahre 2017.



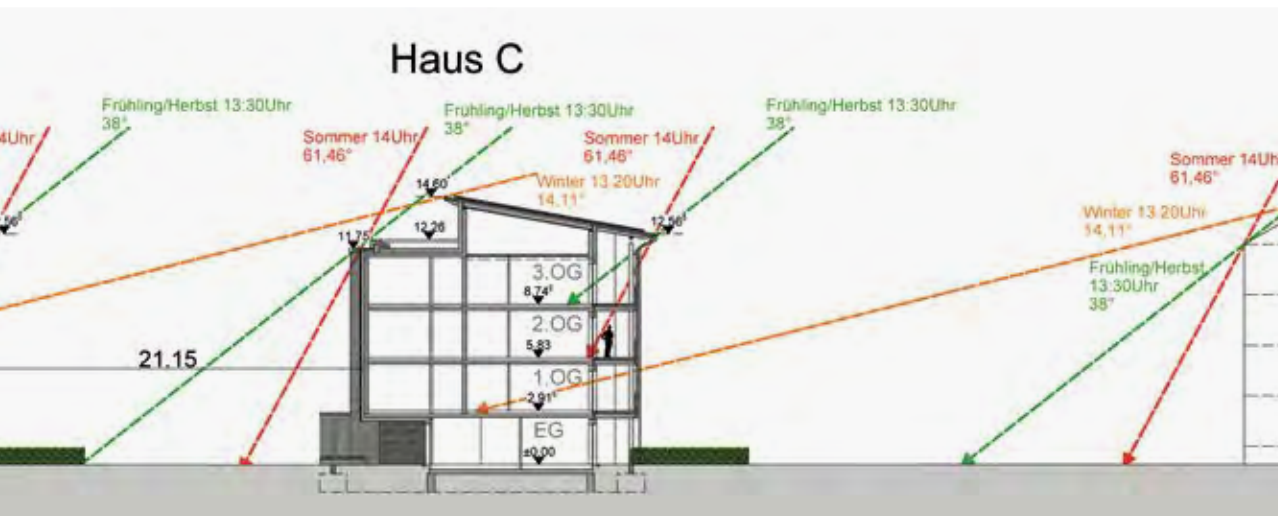
Solarquartier Lohberg, Halden-/Knappenstraße, Dinslaken

Mit Beschluss des Aufsichtsrates der Wohnbau Dinslaken GmbH und des Rates der Stadt Dinslaken zum Abschluss von Erbbaurechtsverträgen wurden im Jahr 2021 die Weichen für ein Engagement der Gesellschaft im Dinslakener Stadtteil Lohberg gestellt.

Die ca. 11.000 qm große Grundstücksfläche zwischen Halden- und Knappenstraße war bis 2013 mit den Gebäuden der ehemaligen Glückauf-Schule bebaut. Sie befindet sich an der Schnittstelle zwischen der Gartenstadt Lohberg und der zeilenartigen südlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung aus den 60er Jahren.

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

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

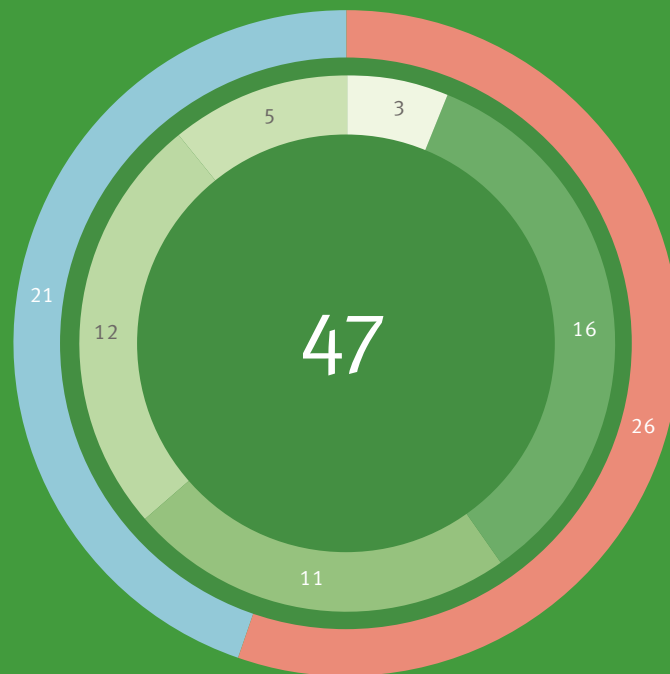


Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Dächer und Teile der Fassaden zur solaren Stromerzeugung sind die Stadtwerke Dinslaken GmbH in alle Planungsprozesse eingebunden. Die Empfehlungen der Fachplaner bezüglich der Himmelsrichtungen und Abstände der Baukörper sind schon im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt.

Die Stadtwerke sollen Eigentümer und Betreiber der Photovoltaik-Anlagen werden und den Mietern des Solarquartiers Lohberg im Rahmen eines Mieterstrommodells entsprechende Stromlieferverträge anbieten.

Anzahl der Beschäftigten

Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:



- Mitarbeiterinnen
- Mitarbeiter
- Geschäftsführer/Prokuristen
- Rechnungswesen/Allg. Verwaltung
- Wohnungsbewirtschaftung
- Technische Abteilung
- Auszubildende

Personalwesen/Organisation

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um zwei Mitarbeiter erhöht. Von den 47 Beschäftigten sind 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit tätig und eine Mitarbeiterin ist geringfügig beschäftigt. 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 zur Immobilienkauffrau abgelegt. Beide Auszubildende konnten in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Zum 1. August 2021 wurden zwei neue Auszubildende eingestellt.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH konnte sich im Geschäftsjahr 2021 abermals über die private Fortbildungsinitiative einer engagierten Mitarbeiterin freuen, die mit Erfolg eine Weiterbildung zur Geprüften Immobilientechnikerin (EBZ) am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft abgeschlossen hat. Die große Fachkompetenz und Motivation

der Beschäftigten, die sich durch solche Fortbildungsmaßnahmen ergeben, ist für unser Unternehmen von großer Bedeutung und wird daher ausdrücklich begrüßt. An den betrieblich erforderlichen bzw. veranlassten Schulungs- und Seminarangeboten wurde aufgrund der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie bis auf wenige Ausnahmen online teilgenommen.

Gesundheitsschutz

Die notwendigen Maßnahmen zum Gesundheitsschutz der Beschäftigten sowie unserer Kundinnen und Kunden vor dem Corona-Virus haben auch im Jahr 2021 erneut zu Einschränkungen im Geschäftsbetrieb der Wohnbau Dinslaken GmbH geführt. Das innerbetriebliche Hygieneschutzkonzept wurde den entsprechenden Corona-schutzverordnungen des Landes NRW fortlaufend angepasst. Nach wie vor musste immer wieder auf die sich ständig ändernden Verordnungen und gesetzlichen Regelungen technisch, organisatorisch und personell reagiert werden.

Daher arbeitete kontinuierlich ein Teil der Belegschaft, bei dem es die Tätigkeit erlaubte, komplett mobil von zu Hause aus. Um den Geschäftsbetrieb und auch den Kundenservice weitestgehend aufrecht zu erhalten, wurde der andere Teil der Belegschaft weiterhin in zwei feste Gruppen aufgeteilt, die sich im 3-Tagesrhythmus abwechselten. Dies hat zu einer erheblichen Kontaktreduktion am Arbeitsplatz und damit zum Gesundheitsschutz beigetragen.

Darüber hinaus wurde das Angebot von Corona-Schutzimpfungen sowie Auffrischungsimpfungen durch das Betriebsarztzentrum Dinslaken-Wesel e. V. rege angenommen und hat neben dem persönlichen Bemühen der Beschäftigten um Impftermine zu einem sehr hohen Impfstatus innerhalb der Belegschaft geführt.

Auch wenn es im Frühjahr 2022 zu Covid19-Erkrankungen von einzelnen Beschäftigten gekommen ist, konnte der Ausfall eines Teams oder eines Geschäftsbereichs durch die Beachtung

des bestehenden Hygienekonzepts und das disziplinierte Verhalten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vermieden werden.

Compliance

Das bestehende Compliance-Management-System (CMS) ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung um einen weiteren Teilbereich ergänzt worden: dem Tax Compliance-Management-System (Tax-CMS) mit dem Zweck der vollständigen und zeitgerechten Erfüllung aller steuerlichen Pflichten. Verschärfungen im Besteuerungsverfahren und in der Rechtsprechung sowie gesellschaftliche und politische Diskussionen über mangelnde Steuerehrlichkeit haben zu dieser Entscheidung geführt. Ziele sind die Vermeidung von Haftungsrisiken, Steuernachzahlungen, Bußgeldern etc. und dem damit verbundenen Imageschaden.

In Zusammenarbeit mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirt-

schaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) sind eine entsprechende Risiko-Inventur und weitere Richtlinien, Checklisten, Arbeitsanweisungen sowie Prüfprozesse erarbeitet und in einer Tax Compliance-Richtlinie zusammen- und eingeführt worden. Die zukünftig erforderliche Fortschreibung der Tax Compliance-Richtlinie erfolgt nach Bedarf bei Änderung der zugrundeliegenden Gegebenheiten.

Digitalisierung

Auch im Geschäftsjahr 2021 schritt die Digitalisierung bei der Wohnbau Dinslaken GmbH weiter voran. Im Fokus stand die Optimierung der Rechnungsbearbeitung sowie der Gremienarbeit.

Mit der Einführung der Aareon-Capture-Lösung wurde das seit 2011 bestehende Rechnungsportal (Mareon) um das neue eRechnungsformat „ARS Standard“

erweitert. Eingehende Rechnungen werden direkt als PDF-Datei per E-Mail an das Aareon-Rechnungsportal versendet. Automatisch erfolgt die Rechnungserfassung, die Archivierung und die Weiterleitung an den im Auftrag hinterlegten Sachbearbeiter im ERP-System. Die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können so, ganz ohne Papier, die Rechnung im System aufrufen und prüfen.

Im Rahmen der Gremienarbeit ermöglicht das neue Projektkommunikations- und Managementsystem (PKMS) das Einsehen von aktuellen und historischen Sitzungsunterlagen. Das PKMS dient der webbasierten Ablage, Verwaltung und Verteilung aller relevanten Informationen und Dokumente. Die Mitglieder unserer Gremien können somit über eine Web-Oberfläche auf die relevanten Unterlagen zugreifen.

Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2021 erwies sich unsere Gesellschaft als verlässlicher Partner der Kunst-, Kultur- und Sportförderung. Viele Veranstaltungen und Initiativen konnten in Dinslaken, Voerde, Hünxe und Duisburg-Walsum finanziell unterstützt werden.

Dank

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





Offizielle Eröffnung des Mehrgenerationenhauses Helenestraße, Dinslaken



Kapitel 4

Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 50 \ Darstellung der Lage 54 \
Finanzielle Leistungsindikatoren 57 \ Risikobericht 58 \ Chancen der zukünftigen Entwicklung 62 \
Prognosebericht 64

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Unternehmen und Geschäftstätigkeit

Die Wohnbau Dinslaken GmbH wurde im Jahre 1920 als „Siedlungsgesellschaft für den (damaligen) Kreis Dinslaken mbH“ gegründet. Bis zur Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahre 1989 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, darunter auch Eigenheime und Eigentumswohnungen und versteht sich zudem als Partner der beteiligten Kommunen im Bereich des Städtebaus, der Quartiersentwicklung und der Infrastruktur.

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2021 wurde weiterhin durch die Corona-Pandemie geprägt. So wird die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland einerseits durch das Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen des Bundes, sowie andererseits durch zunehmende Liefer- und Materialengpässe beeinflusst. Dennoch tritt allmählich eine positive konjunkturelle Entwicklung ein. Indikator hierfür ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP), welches um 2,7 % höher ist als im Jahr 2020. Allerdings ist die Prognose des wirtschaftlichen

Erholungsprozesses weiterhin mit Unsicherheiten behaftet. Der Arbeitsmarkt spiegelt eine ähnliche Entwicklung wider. Dieser bleibt stabil, hat sich aber noch nicht wieder auf das Vorkrisenniveau von 2019 mit 5,4 % entspannt. Im Kreis Wesel wird dies durch eine um 0,3 % gesunkene Arbeitslosenquote im Jahr 2021 auf 5,9 % deutlich.

Für den Kreis Wesel prognostiziert das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) einen Rückgang von 458.678 Einwohnern im Jahr 2021 auf 435.894 Einwohner im Jahr 2040. Dies entspricht einer Verringerung von 4,97 %. Trotz dieses Bevölkerungsrückgangs bleibt die Nachfrage nach Wohnraum stabil. Grund dafür ist der demografische Wandel, durch welchen zunehmend altengerechter Wohnraum für ein bis zwei Personen notwendig wird. Verdeutlicht wird dies durch die Prognose von IT.NRW für den Kreis Wesel. Demnach steigt beispielhaft der Anteil der 80-Jährigen von 4.751 Einwohnern im Jahr 2021 auf 5.681 Einwohner 2040. Dies bedeutet einen Anstieg um 19,57 % im Kreis Wesel.

Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2021 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2021 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,5 Mio. € auf 9,0 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die Gesellschaft 5.996 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 49 Gewerbeeinheiten und 1.981 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 432.786 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 944.550 qm. Darin sind Erbbaurechtsflächen in einer Größe von 33.033 qm enthalten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 auf einem hohen Niveau geblieben. Weiterhin deutlich festzustellen ist ein Nachfrageüberhang nach betreuten Wohnformen



Krusenstraße, Dinslaken

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 15,7 % des Bestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr fanden 430 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 7,2 % (Vorjahr 8,2 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 von 5,71 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 5,79 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt wie im Vorjahr bei 0,6 % der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021 bleibt unverändert zum Vorjahr bei 0,8 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmebedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil sinkt auf 0,4 % (Vorjahr 0,5 %).

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2021 8,7 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.

Verkaufstätigkeit

Zurzeit wird keine Bauträgermaßnahme durchgeführt.

Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2021 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von 61 T€ erzielt werden.

Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wurden zu diesem Zeitpunkt fünf junge Menschen zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ausgebildet und eine Person geringfügig beschäftigt.



- ▶ Mittlerweile liegt der Anteil an barrierefreien Wohnungen bei 15,7 % des Bestandes der Gesellschaft.

2. Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 691 T€ erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 140,6 Mio. €. Die Sachanlagen erhöhten sich per Saldo um 925 T€. Hierbei stehen Zugängen von 5.949 T€ den Abschreibungen von 4.645 T€ und Buchwertabgängen von 379 T€ gegenüber. Die kurzfristigen Aktiva verminderten sich um 227 T€. Hierbei verminderten sich insbesondere die sonstigen Vermögensgegenstände um 234 T€ und die flüssigen Mittel um 143 T€, die unfertigen Leistungen stiegen um 145 T€.

Das langfristige Eigenkapital hat sich um 51 T€ auf 37.300 T€ erhöht. Dies entspricht einem Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital von 26,5% (Vorjahr 26,6%).

Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten um 28 T€ resultiert aus Valutierungen von 9.805 T€ abzüglich Tilgungen von 3.433 T€, Rückzahlungen von 6.133 T€ und Tilgungszuschüssen von 211 T€. Die langfristigen Rechnungsabgren-

zungsposten betreffen Tilgungsnachlässe auf Darlehen. Daneben ergaben sich Erhöhungen im kurzfristigen Bereich vor allem bei den Steuerrückstellungen (119 T€) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (367 T€).

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 9,0 Mio. € (Vorjahr 8,5 Mio. €) erzielt.

Dabei betrug das Betriebsergebnis 10,0 Mio. € (Vorjahr 9,4 Mio. €).

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung erzielte die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Ergebnis von 9,9 Mio. € (Vorjahr 9,3 Mio. €), das im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten bestimmt wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag -36 T€. Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 200 T€ Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von 236 T€ gegenüber.



Kapitalflussrechnung	2021 in T€	2020 in T€
Jahresüberschuss	8.955	8.496
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.666	4.775
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	58	-6
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-50	-45
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	83	-132
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	510	387
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	-3
Zinsaufwendungen	928	1.080
Gezahlte Zinsen	-924	-1.076
Ertragsteueraufwand	1.082	955
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-962	-1.381
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.345	13.050
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	173	3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.932	-3.817
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	7	6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11	-11
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.763	-3.819
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	9.805	6.865
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-9.566	-8.777
Dividendenauszahlung	-8.964	-7.641
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.725	-9.553
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-143	-322
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.237	6.559
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.094	6.237

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

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2021 mit 15 T€ (Vorjahr 11 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von 106 T€ (Vorjahr 140 T€).

Mit -4 T€ (Vorjahr -4 T€) schloss das Finanzergebnis in 2021 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2021 54 T€ (Vorjahr 46 T€).

Gegenüber 955 T€ für das Jahr 2020 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2021 auf 1.082 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.



Frankfurter Straße, Voerde

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zur Berichtsperiode 2020 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

	2021	2020	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. Est. / EK)	21,7 %	20,5 %	1,2 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. Est. + Zinsaufwand / GK)	7,8 %	7,5 %	0,3 %-Pkt.
EBITDA	15,6 Mio. €	15,3 Mio. €	0,3 Mio. €
Leerstandsquote	0,8 %	0,8 %	0,0 %-Pkt.
Fluktuationsquote	7,2 %	8,2 %	-1,0 %-Pkt.
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche mit Garagen)	5,35 €/qm	5,28 €/qm	0,07 €/qm
Durchschnittliche monatliche Sollmiete (Sollmiete / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	5,79 €/qm	5,71 €/qm	0,08 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche mit Garagen)	20,20 €/qm	19,95 €/qm	0,25 €/qm
Instandhaltungskosten (Fremdkosten / Wohn- u. Nutzfläche ohne Garagen)	21,85 €/qm	21,57 €/qm	0,28 €/qm

4. Risikobericht

Aktives Risikomanagement

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

Zur notwendigen fortlaufenden Risiko-identifikation des Risiko-Management-systems 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.

Strategische Risiken

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



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

Marktrisiken

Seit einigen Jahren ist festzustellen, dass neben den Nettokaltmieten auch die Betriebskosten stetig steigen. Mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz ist ab dem Jahr 2021 eine CO₂-Bepreisung fossiler Heiz- und Kraftstoffe in den Sektoren Gebäude und Verkehr erfolgt und wird für weiter steigende Energiepreise sorgen. 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 Bundesklimaschutzgesetzes (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.

Darüber hinaus ist zu erkennen, dass die Kosten für Baumaterialien und Bauleistungen mit zunehmender

Dynamik steigen. Dadurch können die Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen verstärkt beeinflusst und die Aufwendungen für die Instandhaltung erhöht werden.

Finanzrisiken

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

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

Die Verbindlichkeiten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2021 um 0,6 Mio. € auf 92,8 Mio. €. Dabei sind langfristige Darlehen grundsätzlich über Grundpfandrechte gesichert. Im



Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße, Duisburg-Walsum

Rahmen der Finanzplanung werden mögliche Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken laufend überwacht und falls notwendig durch geeignete Maßnahmen angepasst.

dynamisches Wirtschaftlichkeitsberechnungsverfahren (Discounted Cashflow Verfahren) zugrunde gelegt, das schon vor dem Grundstückserwerb greift und auch ein späteres Controlling im Betrieb mit einbezieht.

Betriebsrisiken

Risiken aus der Abwicklung von Bauvorhaben und großen Modernisierungsvorhaben erhöhen sich zukünftig für die Gesellschaft aufgrund der zunehmenden Kostensteigerung für Baumaterialien und Bauleistung. Zur Risikominimierung bei der Rentabilität solcher Vorhaben wird ein mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft abgestimmtes

Gesamtaussage

Nach Bewertung der Risikolage der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Auch für die kommenden Jahre sind keine solchen Risiken erkennbar.



5. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Seit mehr als drei Jahrzehnten wird schon der seinerzeit bereits erkennbaren demografischen Entwicklung durch bedarfsgerechten Neu- und Umbau begegnet. Mittlerweile können 15,7% des Bestandes als barrierefreie Wohnungen angeboten werden, die zum großen Teil mit niederschwelligem Betreuungsangebot vor Ort bis hin zur Vollpflege in den 370 Seniorenheimplätzen der Gesellschaft versorgt werden können.

Bei einer durchschnittlichen Miete von 5,79 € 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.

Bezüglich steigender Bau- und Bau-nebenkosten setzt die Gesellschaft weiterhin auf die Bauabwicklung (Planungsbegleitung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung) im eigenen

Hause, um negativen Preisentwicklungen schon ab der Planungsphase frühzeitig begegnen zu können. Wohnen und Bauen stehen durch die sehr anspruchsvollen Klimaziele in Deutschland vor einer nie dagewesenen Herausforderung. Bei der Einsparung von CO₂-Emissionen werden die klimapolitischen Ziele immer anspruchsvoller. Zur Erreichung der Ziele ist es unerlässlich, die CO₂-Emissionen, die durch eigenes Handeln entstehen, zu kennen und zu bewerten. Die mit Abstand größte Menge der im Gebäude-Sektor verursachten Emissionen entstehen im Rahmen der Bewirtschaftung durch die Beheizung und durch die Bereitstellung von Warmwasser. Durch den Vergleich mit historischen Daten können Rückschlüsse auf erfolgreiche Maßnahmen und deren Einsparpotentiale gezeigt werden. CO₂-Monitoring ist dabei die Grundlage einer zukünftigen Klimastrategie, bei der die CO₂-Emissionen überwacht und Handlungsansätze zur Reduzierung erarbeitet werden. Im Geschäftsjahr 2022 wird in den Gremien der Wohnbau Dinslaken GmbH über den Stand des CO₂-Monitorings berichtet. Zudem

werden Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen evaluiert, die in die Unternehmensstrategie einfließen sollen.

Verantwortungsvolles Handeln aller Akteure der Gesellschaft, ein ausgeprägtes Umwelt- und Kostenbewusstsein und gesellschaftliches Engagement sind die stabilen Fundamente für eine wirtschaftlich erfolgreiche

und somit nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Damit genießt die Gesellschaft heute schon ein großes Vertrauen bei den Kunden, Geschäftspartnern und Gesellschaftern. Im Ergebnis drückt sich dies in der vergleichsweise sehr niedrigen Erlöschmälerungsquote und niedrigen Zinskonditionen aus.



Königstraße, Duisburg-Walsum

6. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 9,7 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt wird.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubauvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 8,8 Mio. € und für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben 3,4 Mio. € vorgesehen.

Die im Bauüberhang aus 2021 befindlichen Neubauprojekte 24 Wohneinheiten Am Bauhof (II. BA) in Voerde-Friedrichsfeld und 8 Wohneinheiten Herzogstraße in Dinslaken werden im Jahr 2022 fertig gestellt. Das im Bauüberhang aus 2021 befindliche Neubauprojekt Ersatzneu-

bau Seniorenheim in Voerde soll in 2024 fertig gestellt werden. Für die vorgenannten Projekte werden in 2022 noch insgesamt rd. 5,0 Mio. € benötigt.

Der Baubeginn für das Bauvorhaben 4 Mieteinfamilienhäuser Uhlandstraße in Dinslaken soll im Geschäftsjahr 2022 erfolgen. Die weiteren Maßnahmen 70 WE Solarquartier Lohberg in Dinslaken und 21 WE Friedhofstraße in Voerde erfolgen nach Beschlussfassungen und Genehmigungen. Für diese Vorhaben belaufen sich die Investitionsvolumen summiert auf ca. 19 Mio. €.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-COV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seitdem zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen

Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Mittlerweile sind mehrere Vakzine gegen das Virus in Deutschland zugelassen und werden nach einer festgelegten Priorisierung seit Anfang des Jahres 2021 verimpft. Bis jedoch eine Durchimpfung der Bevölkerung zur Immunisierung und somit zu einer erfolgreichen Bekämpfung der Pandemie führen kann, bestehen weiterhin Einschränkungen. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage besteht daher weiter. Die Entwicklung macht es jedoch 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-, Moder-

nisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung der geplanten Einnahmen sowie Risiken aus steigenden Mietausfällen.

Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus 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.



Kapitel 5

Jahres-

abschluss

2021

Bilanz

zum 31. Dezember 2021



Aktivseite	2021 in €	Summe in €	2020 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		27.622,00	37.864,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.229.907,69		115.839.441,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	566.350,96		624.058,96
Grundstücke ohne Bauten	329.892,96		508.624,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	482.196,31		626.431,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.797,00		362.567,73
Anlagen im Bau	5.012.935,30		1.797.313,92
Bauvorbereitungskosten	124.573,18	121.005.653,40	321.328,80
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		58.165,44	55.175,22
Anlagevermögen insgesamt		121.091.440,84	120.172.806,07
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	12.151.050,12	13.186.392,14	12.005.551,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.852,14		39.351,96
Sonstige Vermögensgegenstände	168.998,09	211.850,23	403.526,79
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.094.385,73	6.237.212,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.150,96	8.668,41
Bilanzsumme		140.593.219,90	139.902.458,92



Passivseite	2021 in €	Summe in €	2020 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	13.237.980,47	31.232.656,80	13.227.843,89
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	–		478.440,85
Jahresüberschuss	8.954.876,12	8.954.876,12	8.496.131,73
Eigenkapital insgesamt		46.203.932,92	46.213.492,80
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	127.262,00		8.498,00
Sonstige Rückstellungen	663.508,00	790.770,00	601.795,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.709.914,22		66.664.265,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.879.712,07		8.897.530,12
Erhaltene Anzahlungen	14.494.491,82		14.385.370,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	694.816,64		627.658,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.664,45		1.625.283,86
Sonstige Verbindlichkeiten	2.563,37	92.773.162,57	2.931,96
davon aus Steuern: 2.128,87 €			2.931,96
Rechnungsabgrenzungsposten		825.354,41	875.632,91
Bilanzsumme		140.593.219,90	139.902.458,92

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021



	2021 in €	Summe in €	2020 in €
Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	40.463.478,92		40.141.889,87
b. aus Verkauf von Grundstücken	–		56.268,00
c. aus Betreuungstätigkeit	60.763,23		57.240,08
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.130,23	40.564.372,38	40.432,71
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung)			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		145.498,55	-141.780,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		200.000,00	72.200,00
Sonstige betriebliche Erträge		798.705,02	969.227,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.806.732,17	20.539.348,76
Rohergebnis		20.901.843,78	20.656.129,50
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.380.667,46		2.455.504,26
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	607.787,35	2.988.454,81	604.284,51
davon für Altersversorgung: 163.909,66 €			163.263,29
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.665.971,22	4.775.595,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		976.772,47	982.638,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,78	130,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		927.748,09	1.079.845,69
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.082.110,97	955.281,58
Ergebnis nach Steuern		10.260.789,00	9.803.110,32
Sonstige Steuern		1.305.912,88	1.306.978,59
Jahresüberschuss		8.954.876,12	8.496.131,73
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		–	478.440,85
Bilanzgewinn		8.954.876,12	8.974.572,58

Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für die Sachanlagenzugänge 2021 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. Des Weiteren ►►

werden Seniorenheime linear mit 3 % bzw. mit 4 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Umfassend modernisierte Gebäude werden über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren bzw. 35 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten erworbener, nicht selbst errichteter Gebäude werden ebenfalls nach einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ab Zeitpunkt des Erwerbs abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 2009 angekauften Wohnbauten werden linear über 25 Jahre abgeschrieben. Weiterhin wird bei den Garagenbauten eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren angenommen.

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

Das eigene Verwaltungsgebäude wird auf eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % jährlich abgeschrieben. Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 250 Euro, aber nicht mehr als 1.000 Euro betragen, die beweglich, abnutzbar und selbstständig nutzbar sind, werden jeweils jährlich zu einem

Sammelposten zusammengefasst. Dieser Sammelposten wird im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren mit jeweils 1/5 abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke und Bauvorbereitungskosten

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

Unfertige Leistungen

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

Forderungen

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

Latente Steuern

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 1,35 % und einem Gehaltstrend von 2,0 % p.a. berechnet.

Verbindlichkeiten

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten (12.151.050,12 €).

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Vermögensgegenstände	563.194,51	10.829,00	36.045,03	–	537.978,48
	563.194,51	10.829,00	36.045,03	–	537.978,48
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	304.338.359,33	1.405.376,97	219.839,98	1.678.451,75	307.202.348,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	–	–	–	3.021.604,21
Grundstücke ohne Bauten	561.804,28	203.857,31	–	-382.589,15	383.072,44
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	626.431,53	–	144.235,22	–	482.196,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.549.118,22	15.183,28	59.680,72	–	1.504.620,78
Anlagen im Bau	1.797.313,92	4.179.028,32	–	-1.678.451,75 715.044,81	5.012.935,30
Bauvorbereitungskosten	321.328,80	146.773,09	11.073,05	-332.455,66	124.573,18
	312.215.960,29	5.950.218,97	434.828,97	–	317.731.350,29
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	55.175,22	10.097,38	7.107,16	–	58.165,44
	55.175,22	10.097,38	7.107,16	–	58.165,44
Anlagevermögen insgesamt	312.834.330,02	5.971.145,35	477.981,16	–	318.327.494,21

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnbau Dinslaken GmbH vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2021	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
525.330,51	21.071,00	36.045,03	-	-	510.356,48	27.622,00	37.864,00
525.330,51	21.071,00	36.045,03	-	-	510.356,48	27.622,00	37.864,00
188.498.918,22	4.473.522,16	-	-	-	192.972.440,38	114.229.907,69	115.839.441,11
2.397.545,25	57.708,00	-	-	-	2.455.253,25	566.350,96	624.058,96
53.179,48	-	-	-	-	53.179,48	329.892,96	508.624,80
-	-	-	-	-	-	482.196,31	626.431,53
1.186.550,49	102.597,01	44.323,72	-	-	1.244.823,78	259.797,00	362.567,73
-	-	-	-	-	-	5.012.935,30	1.797.313,92
-	11.073,05	11.073,05	-	-	-	124.573,18	321.328,80
192.136.193,44	4.644.900,22	55.396,77	-	-	196.725.696,89	121.005.653,40	120.079.766,85
-	-	-	-	-	-	58.165,44	55.175,22
-	-	-	-	-	-	58.165,44	55.175,22
192.661.523,95	4.665.971,22	91.441,80	-	-	197.236.053,37	121.091.440,84	120.172.806,07

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 Geschäfts- jahres
	in €	in €	in €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00	–	3.008.200,00
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33	–	14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.227.843,89	10.136,58	13.237.980,47
	31.222.520,22	10.136,58	31.232.656,80

	Insgesamt	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr
	in €	in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.709.914,22 (66.664.265,71)	2.771.934,33 (4.268.415,36)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.879.712,07 (8.897.530,12)	621.460,23 (1.017.827,00)
Erhaltene Anzahlungen	14.494.491,82 (14.385.370,42)	14.494.491,82 (14.385.370,42)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	694.816,64 (627.658,14)	694.816,64 (627.658,14)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.664,45 (1.625.283,86)	1.991.664,45 (1.625.283,86)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.563,37 (2.931,96)	2.563,37 (2.931,96)
Gesamtbetrag	92.773.162,57 (92.203.040,21)	20.576.930,84 (21.927.486,74)

Vorjahreszahlen in Klammern

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. 23% der sonstigen Rückstellungen)
- ▶ den Belegschaftsbereich (ca. 61% der sonstigen Rückstellungen)

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

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Erträgen und Aufwendungen sind wesentliche periodenfremde 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.

		Restlaufzeit > 1 Jahr in €	gesichert in €	Art der Sicherung
gesamt	davon 1 – 5 Jahre	davon > 5 Jahre		
64.937.979,89 (62.395.850,35)	9.250.978,93 (9.587.797,30)	55.687.000,96 (52.808.053,05)	67.709.914,22 (66.664.265,71)	Grundpfandrecht
7.258.251,84 (7.879.703,12)	2.198.764,87 (2.300.345,66)	5.059.486,97 (5.579.357,46)	7.879.712,07 (8.897.530,12)	Grundpfandrecht
72.196.231,73 (70.275.553,47)	11.449.743,80 (11.888.142,96)	60.746.487,93 (58.387.410,51)	75.589.626,29 (75.561.795,83)	

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 5,0 Mio. €, die durch Finanzierungszusagen gedeckt sind.

Aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2116 bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 9,0 Mio. €.

Aus Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 52 T€.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	12
Technische Mitarbeiter	11	1
	27	13

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 1 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 für das Unternehmen tätig.

beträgt 4,25 %; das Sanierungsgeld beträgt 3,5 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2021 insgesamt 2.060.938,78 €.

3. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes

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

	2021 in €	2020 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	29.333,28	745,34
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.421.929,58	9.374.102,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	176.648,53	179.999,96

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten, die Gesellschaftsvertreter stellen sich ohne Umsatzsteuer folgendermaßen dar:

Geschäftsführung

Der Alleingeschäftsführer Wilhelm Krechter hat im Geschäftsjahr 2021 Bezüge in Höhe von 142.500,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2020 erhielt er aufgrund seiner Tätigkeit erfolgsabhängig 50.000,00 €. Dieser Betrag wurde von der vom Aufsichtsrat eingesetzten Personalkommission auf Grundlage einer unternehmensbezogenen Bemessungsgrundlage, welche sich an einer definierten Cashflow-Kennzahl orientiert, festgelegt. Der Betrag wurde mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 fällig.

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

Mitglieder des Aufsichtsrates, Beisitzer und Gesellschaftervertreter

Name, Vorname	Summe in €
Borkes, Karl	2.500,00
Buschmann, Dirk	2.300,00
Cirener, Thomas	2.300,00
Eichner, Uwe	1.900,00
Eislöffel, Michaela	2.650,00
Geimer, Karl-Heinz	2.300,00
Groll, Michael	3.600,00
Haarmann, Dirk	3.200,00
Häfemeier, Friedrich-Wilhelm	2.300,00
Johann, Nicole	–
Körner, Dieter, Dr.	3.400,00
Koske, Rico	2.100,00
Lantermann, Gerd	200,00
Meyer, Horst	200,00
Mölleken, Bert	292,00
Palotz, Thomas, Dr.	200,00
Paradowski, Detlef	400,00
Piechula, Monika	200,00
Riedel, Olaf	200,00
Rieser, Ralf	200,00
Sarres, Mark	2.100,00
Schneider, Fabian	2.300,00
Schneider, Georg	2.100,00
Serhat, Haluk	2.100,00
Sprey, Ralf, Dr.	600,00
Süselbeck, Michael	200,00
Terhoff, Heike	200,00
Vahnenbruck, Heinrich	950,00

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar (Prüfthonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

	Leistungen in T€
Abschlussprüfung	43,0
Steuerberatung	5,6
	48,6

7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 ist von Seiten der Wohnbau Dinslaken GmbH über keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu berichten. Es sind keine Vorgänge eingetreten,

die bei früherer Kenntnis Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berichtsperiode gehabt hätten.

Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus 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 von 148 % auf das Stammkapital von 6.016.400,00 €	8.904.272,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	50.604,12 €
	8.954.876,12 €

9. Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Haarmann (Vorsitzender)

Bürgermeister der Stadt Voerde

Karl Borkes

Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann

Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Thomas Cirener

Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Uwe Eichner (seit 06.01.2021 / stellv. Vorsitzender seit 30.06.2021)

Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Michaela Eislöffel

Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken

Karl-Heinz Geimer

Ratsherr der Stadt Dinslaken

Michael Groll

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier

Sparkassendirektor der Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Rico Koske
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Bert Mölleken (seit 30.06.2021)
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Mark Sarres
Ratsherr der Stadt Voerde

Fabian Schneider
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Georg Schneider
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat
Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Heinrich Vahnenbruck (bis 30.06.2021)
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Dinslaken, den 8. März 2022
Wohnbau Dinslaken GmbH



Wilhelm Krechter
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dinslaken

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dinslaken, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in

Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

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

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

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

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

Düsseldorf, 25. März 2022

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

Name und Sitz des Unternehmens

Wohnbau Dinslaken GmbH
Moltkestraße 4
46535 Dinslaken

Postfach 10 05 04
46525 Dinslaken

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

www.wohnbau-dinslaken.de

Gründung der Gesellschaft

11. November 1920

Eintragung im Handelsregister

B 9632 Amtsgericht Duisburg

Abschlussprüfer

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

Bildnachweis

Wohnbau Dinslaken GmbH
Dirk Matull, Essen
Christian Verhoeven, Voerde
Erwin Pottgieser, Funke Foto Services
Lars Fröhlich, Funke Foto Services

Gestaltung

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

Druck

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