



**Zuhause sein**

ist mehr als wohnen

5.988

Wohnungen

4

Seniorenheime

432.070

qm

Wohn- und Nutzfläche

39,5  
Mio. €

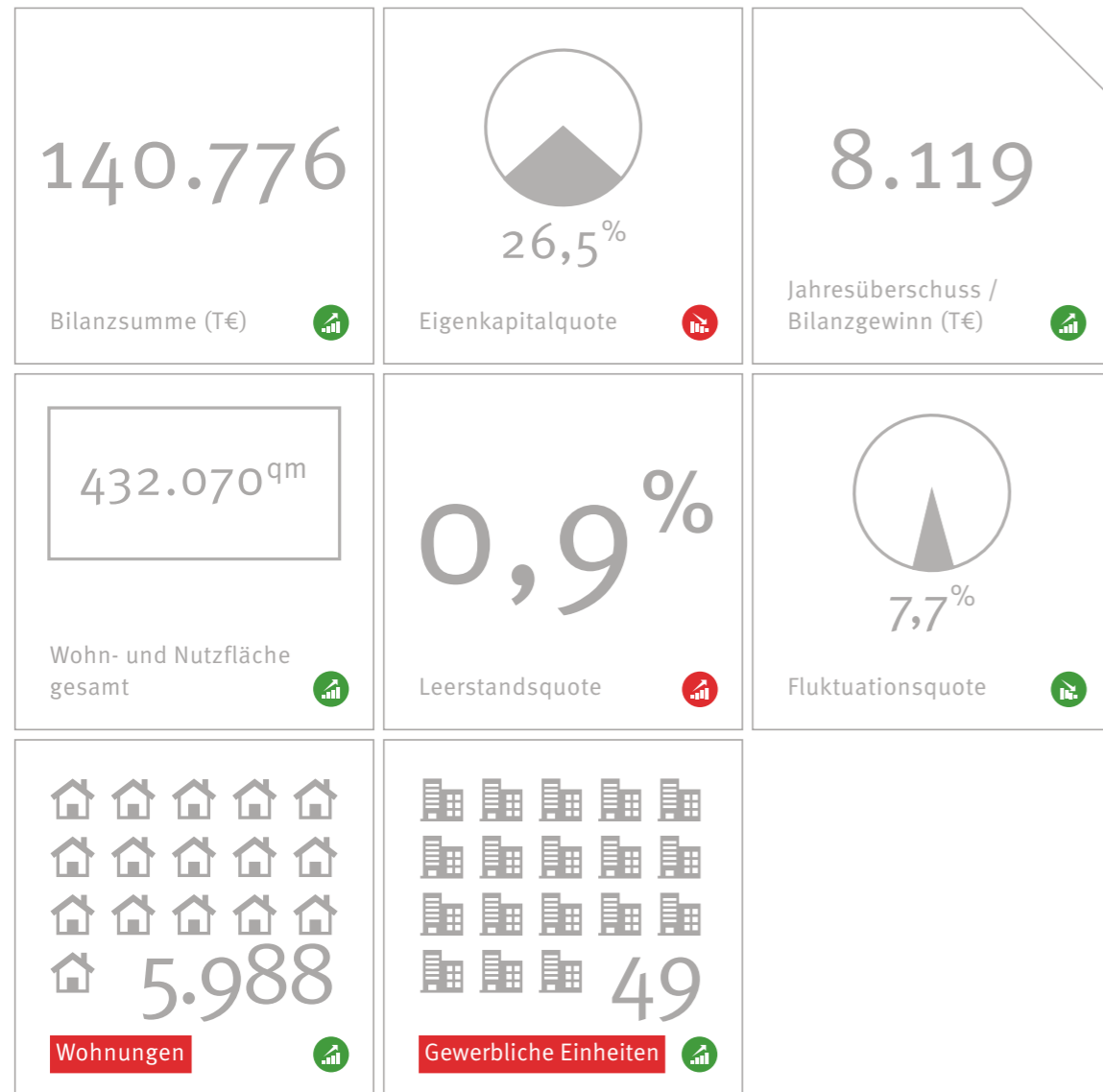
Umsatzerlöse

## Jubiläum

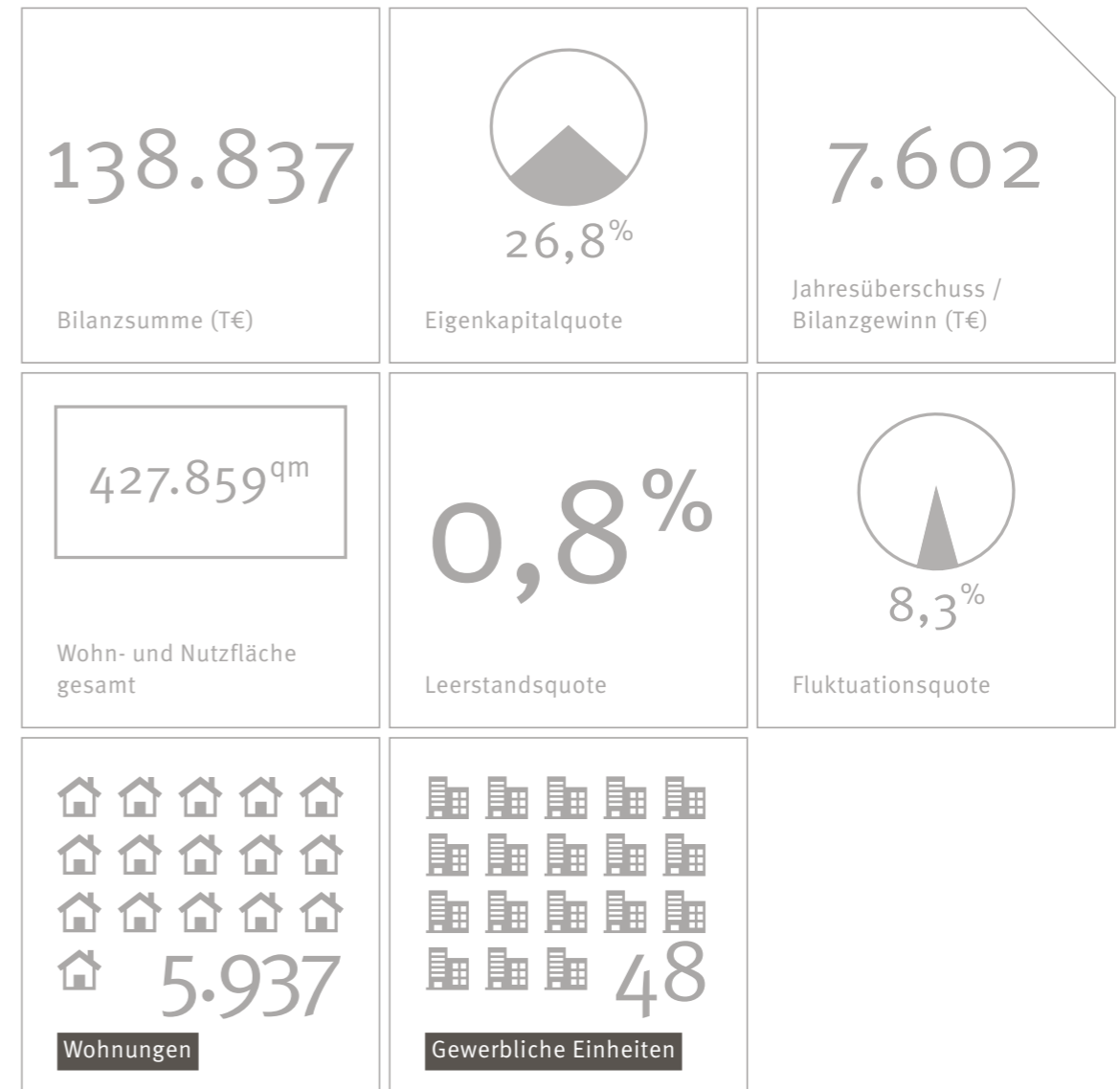
### 99 ist mehr als eine Zahl

Dieses Mal geht es nicht erst im Geschäftsbericht, sondern schon auf seinem Cover um Zahlen: Mit 99 Luftballons wagen wir schon mal einen Ausblick auf das hundertjährige Wohnbau-Jubiläum im Jahr 2020. Vor 99 Jahren wurde die Rechtsvorgängerin unserer Gesellschaft, die Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken mbH, gegründet und somit der Grundstein für die Wohnbau Dinslaken GmbH gelegt, wie wir sie heute kennen. Von Anfang an ist unser Ziel gewesen, unseren Kunden zu ganz persönlichen Wohlfühlorten und einem echten Zuhause-Gefühl zu verhelfen. Auch 2019 konnten wir das erneut erfolgreich umsetzen – wie unser Geschäftsbericht belegt.

# 2019



# 2018



Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtszeitraum 2019 fortgesetzt.

# Auf einen Blick

	2019	2018
Bilanzsumme	140.776 T€	138.837 T€
Sachanlagevermögen	120.752 T€	118.685 T€
Eigenkapitalquote	26,5 %	26,8 %
Eigenkapitalrentabilität	19,9 %	18,8 %
Gesamtkapitalrentabilität	7,2 %	7,0 %
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn	8.119 T€	7.602 T€
EBITDA	15.128 T€	14.828 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.513 T€	12.443 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.431 T€	38.807 T€
Wohnungen	5.988	5.937
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	49	48
Garagen- / Tiefgaragenplätze	1.970	1.946
Wohn- / Nutzfläche gesamt	432.070 qm	427.859 qm
Leerstandsquote	0,9 %	0,8 %
Fluktuationsquote	7,7 %	8,3 %
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,17 €/qm	5,13 €/qm
Instandhaltungskosten	19,97 €/qm	19,61 €/qm

# Inhalt

## 06 Organe der Gesellschaft

## 10 Bericht des Aufsichtsrates

## 16 Bericht der Geschäftsführung

Vorwort 18 \ Bestandsbewirtschaftung 22 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 30 \  
Personalwesen / Organisation 42

## 48 Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 50 \  
Darstellung der Lage 54 \ Finanzielle Leistungsindikatoren 58 \ Risikobericht 59 \  
Chancen der zukünftigen Entwicklung 62 \ Prognosebericht 64

## 66 Jahresabschluss 2019

Bilanz 68 \ Gewinn- und Verlustrechnung 70 \ Anhang 71

## 88 Gewinnverwendung

# Kapitel 1

# Organe der Gesellschaft

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

Dr. Michael Heidinger, Dinslaken  
Bürgermeister der Stadt Dinslaken  
Vorsitzender

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

Karl Borkes, Rees  
Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann, Hünxe  
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Karl-Heinz Geimer, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Michael Groll, Witten  
Bereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Haarmann, Voerde  
Bürgermeister der Stadt Voerde

Friedrich-Wilhelm Häfemeier, Wesel  
Sparkassendirektor der Niederrheinischen  
Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner, Sprockhövel  
Bereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Michele La Torre, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Monika Piechula, Dinslaken  
Mitglied des Kreistages  
des Kreises Wesel

Mark Sarres, Voerde  
Ratsherr der Stadt Voerde

Georg Schneider, Voerde  
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat, Dortmund  
Geschäftsbereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Heinrich Vahnenbruck, Dinslaken  
Mitglied des Kreistages  
des Kreises Wesel

Heinrich Wansing, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

## Geschäftsführer

Wilhelm Krechter, Voerde

Kapitel 2  
Bericht des  
Aufsichts-  
rates



## Bericht des Aufsichtsrates



Dr. Michael Heidinger  
Vorsitzender

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

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

Verteilt auf das Geschäftsjahr 2019 fanden insgesamt drei Sitzungen des Aufsichtsrates sowie zwei Gesellschafterversammlungen 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 2018. Im Herbst fand eine weitere Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2019 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2020 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2021 bis 2024 statt. Ferner fand eine Sitzung des





Bau- und Finanzierungsausschusses zur Beratung über geplante Bauvorhaben und den dazugehörigen dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen statt.

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

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 11. Juli 2019 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2018 den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der mit der Prüfung beauftragte Jahresabschlussprüfer hat daher den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes verbindlich an.

In seiner letzten Sitzung am 13. Dezember 2019 beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2021 bis 2024 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein des Jahresabschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. Juni 2020 den Jahresabschluss und den Lagebericht 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 25. Juni 2020



Dr. Michael Heidinger  
Vorsitzender

# Kapitel 3

# Bericht der Geschäfts- führung

Vorwort 18 \ Bestandsbewirtschaftung 22 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 30 \  
Personalwesen / Organisation 42

## Bericht der Geschäftsführung



Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer

## Vorwort

Das in Asien Ende 2019 erstmals aufgetretene Corona-Virus (SARS-CoV-2) hat sich im ersten Quartal 2020 weltweit ausgebreitet. Ab Mitte März 2020 wurden auch in Deutschland Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung verordnet, die zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt haben.

Nachdem dieser „Shutdown“ bzw. „Lockdown“ von jetzt auf gleich die wirtschaftliche Betätigung für viele Branchen zum Erliegen brachte, werden nun im zweiten Quartal 2020 Verordnungen und Auflagen langsam wieder gelockert. Hierbei wird ständig der Schutz, vor allem der älteren und risikobehafteten Bevölkerung und die Notwendigkeit, das soziale Leben und wirtschaftliche Tätigkeiten wieder aufzunehmen, gegeneinander abgewogen. ▶▶

Auch der Geschäftsbetrieb der Wohnbau Dinslaken GmbH ist von den Einschränkungen betroffen. Bei den hieraus resultierenden organisatorischen Maßnahmen stehen in erster Linie der Gesundheitsschutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Kunden im Vordergrund. Um Infektionen zu vermeiden, wurde für Teile der Belegschaft „Mobiles Arbeiten“ ohne persönliche Kontakte zur Kollegenschaft angeordnet. Zudem sind Kontaktsperren zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltungsnebenstelle in Voerde-Friedrichsfeld und der Hauptverwaltung in Dinslaken ausgesprochen. Um Infektionen zwischen unseren Kunden, den Mieterinnen und Mietern, sowie den Kundenbetreuern unserer Gesellschaft zu verhindern, werden Konzepte zur Lenkung von Besucherströmen durch persönliche Terminvergaben in separierten Kundenberatungsräumen entwickelt. Die Bereitstellung von persönlichen Schutzausrüstungen, Desinfektionsmitteln und transparenten Infektionsschutzwänden ist hierbei selbstverständlich.

Aufgrund der Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist davon auszugehen, dass auch die Wohnbau Dinslaken GmbH von dieser betroffen sein wird. Es ist mit Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen zu rechnen. Die ent-

sprechend des Wirtschaftsplanes 2020 festgelegten Budgets für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden aufgrund zusätzlicher Kosten für Schutz- und Hygienemaßnahmen sowie der elektronischen Datenverarbeitung überschritten. Zudem rechne ich mit einem Anstieg der Mietausfälle im zweiten Halbjahr 2020.

Vor 100 Jahren, am 11. November 1920, wurde die Rechtsvorgängerin unserer Gesellschaft, die Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken mbH, gegründet. Für das im Herbst dieses Jahres beginnende Jubiläumsjahr befinden sich zahlreiche Aktivitäten in der Planungsphase. Ich bedauere es sehr, dass auch diese in einer noch nicht abzusehenden Weise von Einschränkungen betroffen sein werden.

Insbesondere in dieser durch die Corona-Pandemie gekennzeichneten Zeit wünsche ich Ihnen, Ihren Familien und Ihrem beruflichen Umfeld alles Gute und vor allem Gesundheit.



Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer

## Bestandsbewirtschaftung

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

Zusätzlich zum bedarfsgerechten Neubau haben wir rd. 8,6 Mio. € (19,97 €/qm Wohn- und Nutzfläche) in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände investiert. 98,4 % des Betriebsergebnisses von rd. 9 Mio. € entfielen auf die Bestandsbewirtschaftung, die damit wie in den Vorjahren das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Mit einer Durchschnittsmiete von monatlich 5,17 €/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 5.988 bewirtschafteten Wohnungen sind 1.309

Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 0,9 % gestiegen. Von 5.988 Bestandswohnungen standen zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 56 Wohnungen leer. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 17 Wohnungen, reduziert sich die nachfragebedingte Leerstandsquote auf rd. 0,7 %.

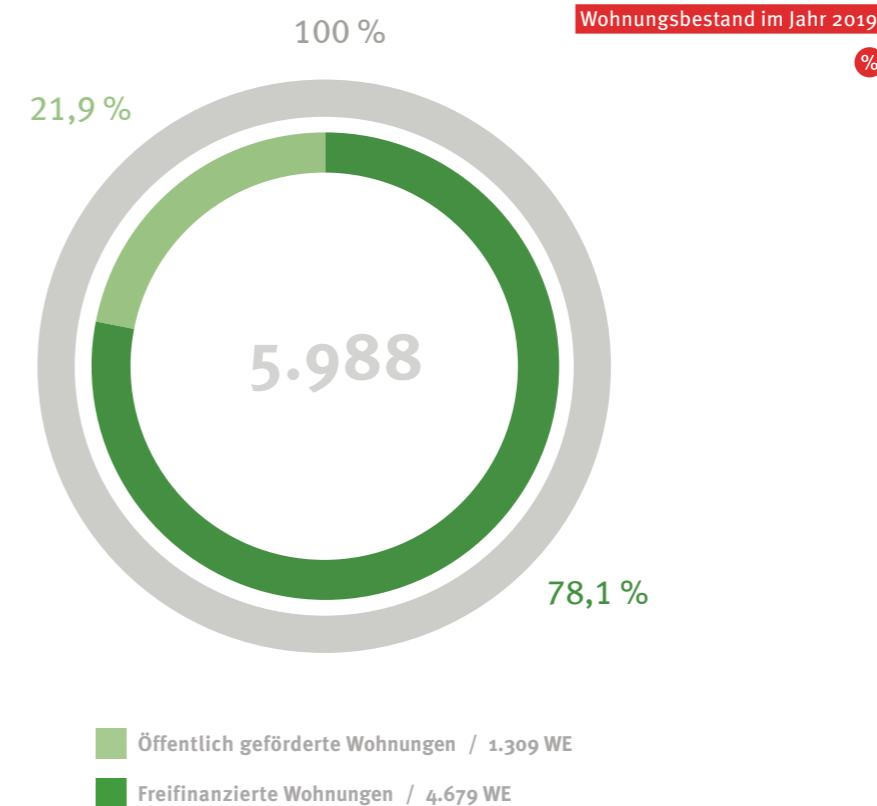
Da wir der Qualität der Belegung einen hohen Wert beimessen, bleiben einzelne Wohnungen auch schon einmal länger leer stehen als es unbedingt nötig wäre. Aus nachhaltigen Erwägungen hat die gute soziale Durchmischung der Gebäude und der Wohnquartiere sowie die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsinteressenten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

Insofern ist für uns als Kennzahl auch die Entwicklung der Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmieten von entscheidender Bedeutung. Im Geschäftsjahr lag diese Zahl wie im Vorjahr bei lediglich 0,6 %.

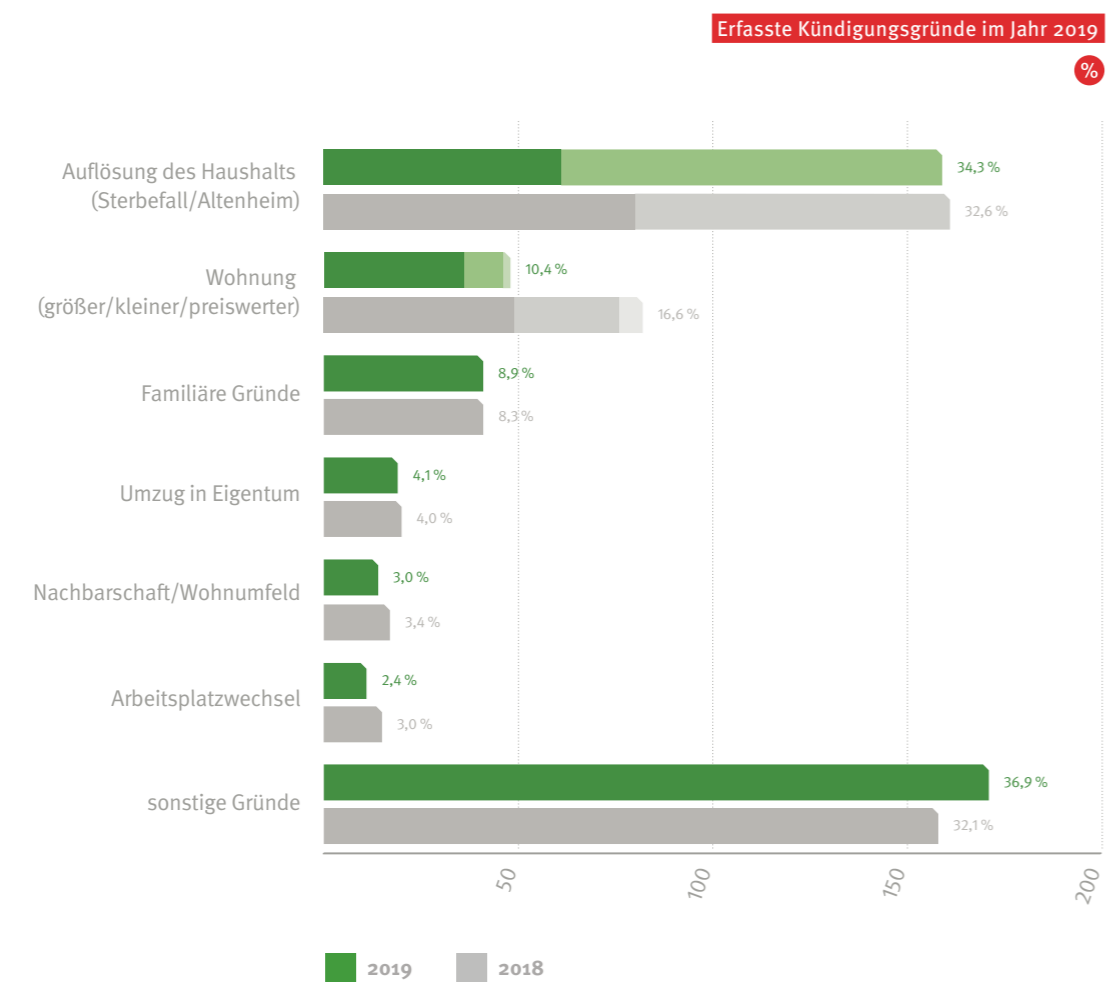
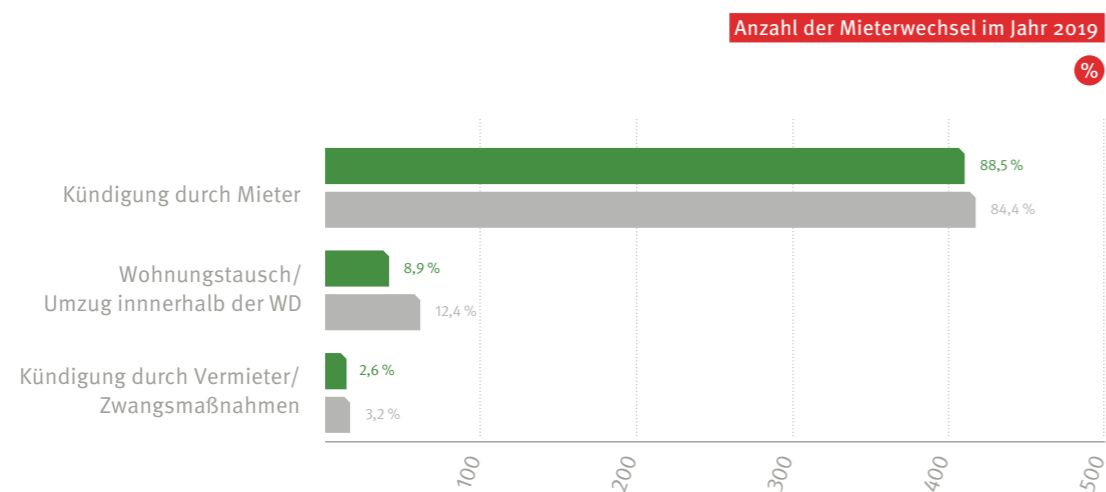
Naturgemäß steht die Erlösschmälerungsquote auch stark mit der Entwicklung der Zahl der Mieterwechsel im Zusammenhang. Die Fluktuationsquote (Anzahl der Mieterwechsel in

Bezug auf die Anzahl der Bestandswohnungen) ist im Geschäftsjahr auf 7,7 % gesunken.

Im Berichtsjahr konnten 36 Mietern, mit denen seit 35 Jahren ein Mietverhältnis und 32 Mietern, mit denen bereits seit 50 Jahren ein Mietverhältnis besteht, die Glückwünsche des Unternehmens sowie ein Präsent persönlich überbracht werden. Die Auswertung der Mietverhältnisse







Mit einer Durchschnittsmiete von monatlich 5,17 €/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 5.988 bewirtschafteten Wohnungen sind 1.309 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

hat ergeben, dass 646 Mieter länger als 35 Jahre bei unserer Gesellschaft wohnen.

erneut leicht. Der Kennwert für die Grundsteuer betrug wie im Vorjahr 0,28 €/qm im Monat.

### Mietnebenkosten

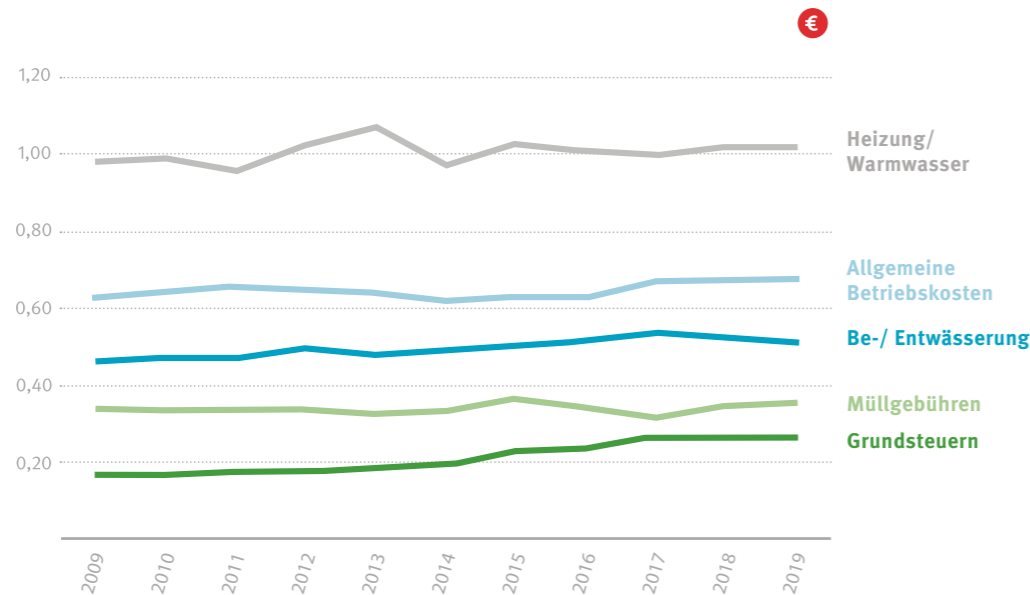
Die Mietnebenkosten haben sich im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 in Summe nicht verändert und liegen bei 2,85 €/qm im Monat.

Einen leichten Anstieg konnten wir bei den Müllgebühren verzeichnen, gleichzeitig verringerten sich jedoch die Kosten der Be- und Entwässerung

### Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Jahr 2019 erfolgten insgesamt 93 Modernisierungen als Einzelmaßnahme entweder vor Neuvermietung oder in bewohnten Wohnungen auf Wunsch der Mieter. Im Wesentlichen handelt es sich um Arbeiten zur Verbesserung der Bad- und Kücheninstallation.

Nebenkosten nach Kostenarten in €/qm Wohnfläche



Veränderungen im Bestand

	Häuser	WE	Heimplätze	GE	Garagen
<b>Stand am 01.01.2019</b>	<b>1.003</b>	<b>5.937</b>	<b>370</b>	<b>48</b>	<b>1.946</b>
Zugang infolge Neubau	4	52	-	1	24
Änderung der Nutzungsart	-	-	-	-	-
	<b>1.007</b>	<b>5.989</b>	<b>370</b>	<b>49</b>	<b>1.970</b>
Abgang wg. Zusammenlegung	-	1	-	-	-
Änderung der Nutzungsart	-	-	-	-	-
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>1.007</b>	<b>5.988</b>	<b>370</b>	<b>49</b>	<b>1.970</b>
Wohn-/ Nutzfläche (qm)		375.497	16.758	7.131	32.684
<b>Gesamtfläche (qm)</b>		<b>432.070</b>			

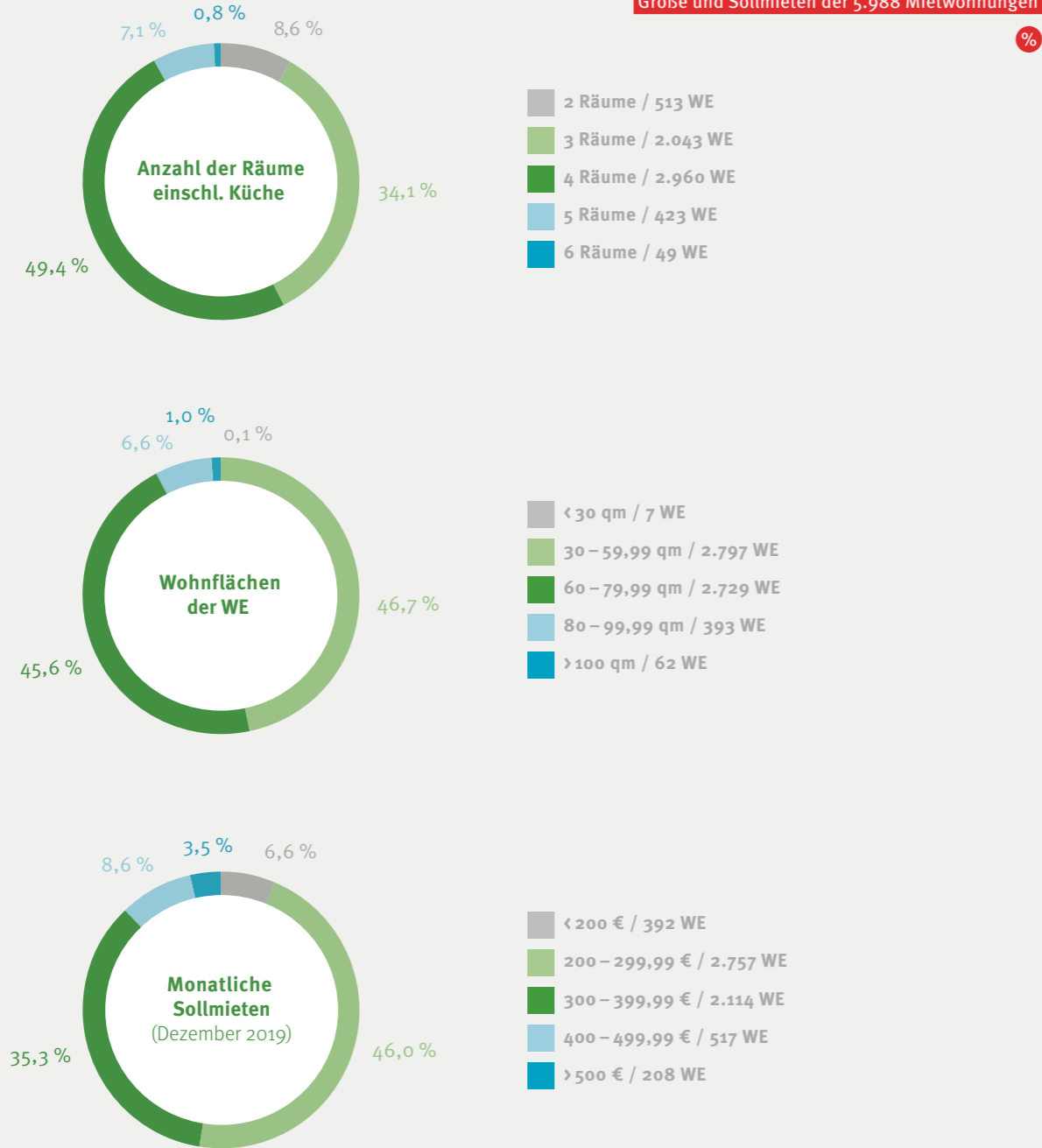
Als Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2019 bei 18 Objekten Fassaden- und Balkonsanierungen in Form von technischen und gestalterischen Arbeiten durchgeführt. Sieben Objekte der Gesellschaft wurden einer energetischen Komplettmodernisierung unterzogen, die die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke sowie teilweise die Kompletterneuerung der Fenster und sonstige Arbeiten beinhaltet hat. Im

Zuge der vorgenannten Maßnahmen wurden bei insgesamt 17 Objekten ebenfalls Erneuerungen der Dachflächen als Steil- oder Flachdach durchgeführt.

Im Bereich der Wohnumfeldverbesserung sind im Jahr 2019 in fünf Wohnanlagen die Außenanlagen saniert, neue Spielplätze sowie Einhausungen für Müllgefäße und Fahrräder erstellt worden. ▶▶



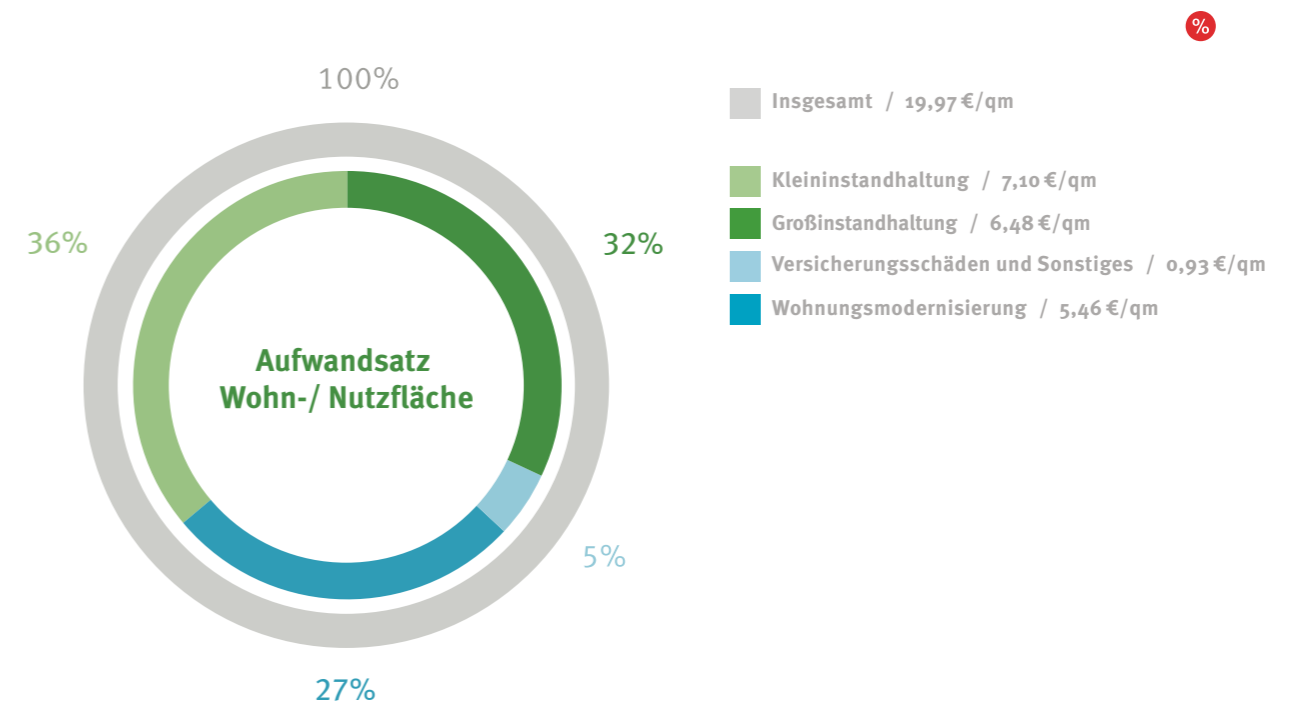
Größe und Sollmieten der 5.988 Mietwohnungen



Die Gesellschaft betreibt zurzeit 62 Aufzugsanlagen in ihren Bestandsgebäuden. Die im Geschäftsjahr 2018 begonnene Bearbeitung der sicherheitsrelevanten Mängel an den Aufzugsanlagen gemäß der Betriebs-sicherheitsverordnung und den erstellten Gefährdungsbeurteilungen (GBU), wurde im Jahr 2019 weiter fortgeführt.

Der Aufbau eines digitalen Baumkatasters unterstützt seit 2019 die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnbau Dinslaken GmbH bei der Durchführung der Verkehrssicherung sowie bei der Kontrolle und Beauftragung von Baumpflegemaßnahmen.

Aufwendungen an Fremdleistungen für Modernisierung und Instandhaltung



## Bautätigkeit der Gesellschaft

Die Betreuung von Menschen ist unsere Kernkompetenz – die Wohnbau als Kooperationspartner hat uns von der Planung bis zur Eröffnung wunderbar betreut.

Elma Bjelic

Danziger Straße, Hünxe-Bruckhausen



### Danziger Platz, Hünxe-Bruckhausen

Im Rahmen des Möllebeckfestes am 21. September 2019 konnten wir in Hünxe-Bruckhausen unser neues Wohn- und Geschäftsgebäude am Danziger Platz der Öffentlichkeit vorstellen. Das auf einer Grundstücksfläche direkt am Marktplatz errichtete Bauwerk beherbergt in den beiden Obergeschossen acht attraktive barrierefreie Wohnungen und im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung.

Viele Besucher des Festes nutzten die Gelegenheit, um sich über die von der Hand-in-Hand-Tagespflege Elma Bjelic GmbH betriebene Einrichtung für Senioren zu informieren. Auf einer Fläche von rd. 307 qm können 16 Seniorinnen und Senioren teilstationär betreut werden.

Die Einrichtung umfasst u. a. das Angebot der Betreuung älterer Menschen sowie bedarfsgerechter Aktivitäten. Insbesondere die Angehörigen wissen die pflegebedürftigen Familienmitglieder nun auch in Hünxe-Bruckhausen umfangreich betreut und gut aufgehoben.

Die attraktive Grundstücksfläche war bis 2018 mit einem Pfarrhaus der Evangelischen Kirchengemeinde Hünxe bebaut. Die freigeräumte Baufläche wurde der Wohnbau Dinslaken GmbH im Wege eines Erbbaurechtes zur Bebauung bereitgestellt.



## Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Bruckhausen

Im Herbst 2019 konnten wir weitere **25 barrierefreie Wohnungen** am Gottfried-Hesselmann-Platz in Hünxe-Bruckhausen an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Zusammen mit dem Neubau am Danziger Platz haben wir den hohen Bedarf an barrierefreien Wohnungen aufgrund der demographischen Entwicklung bedienen können. Zudem konnte im Einvernehmen mit der Gemeinde Hünxe die städtebauliche Situation im Zentrum wesentlich verbessert werden. Durch die Anordnung der neuen Baukörper wirkt der Marktplatz jetzt insgesamt geschlossener.

Die im Zuge der Bebauung neu entstandene Erschließung verbindet nun den Danziger Platz mit dem Gottfried-Hesselmann-Platz. Der Gehweg passiert neben dem Eingang zu unserem Neubau mit 25 Wohnungen die Nachbildung eines Klassenzimmers der ehemaligen Dorfschule Bruckhausen. Das im Jahr 1834 erbaute erste Schulgebäude musste aufgrund unseres Wohnungsneubaus abgerissen werden. Das Klassenzimmer im Freien soll den Bürgerinnen und Bürgern von Hünxe-

Bruckhausen als Treffpunkt dienen. Eine Informationstafel erinnert an die „Alte Dorfschule“.

Das „Historische Klassenzimmer“ wurde durch die Gemeinde Hünxe mit Förderung aus dem Programm „Heimat-Fonds“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet. Die Maßnahme steigert die Attraktivität unserer Außenanlagen und hat bei den Bruckhausener Bürgerinnen und Bürgern zu großer Akzeptanz bezüglich unserer Baumaßnahmen geführt.



Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Bruckhausen



Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Bruckhausen



Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Bruckhausen





Helenenstraße, Dinslaken



Helenenstraße, Dinslaken

## Helenenstraße, Dinslaken

Auf einem ehemaligen Schulgelände der Stadt Dinslaken an der Helenenstraße konnten wir zum 1. September 2019 und zum 1. Oktober 2019 insgesamt 18 Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum in zwei Baukörpern fertigstellen und an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Elf Wohnungen und der Gemeinschaftsraum wurden nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) für die Einkommensgruppe A gefördert.

Gemeinsam mit dem Verein „Wohnprojekt GeparDIN e. V. – Gemeinsam partnerschaftlich leben und wohnen in Dinslaken“ haben wir mit dieser Baumaßnahme das erste innovative Wohnprojekt in Dinslaken initiiert und fertiggestellt. Das **generationsübergreifende Zusammenleben** für unterschiedliche Einkommensgruppen wird weitgehend durch den Verein organisiert. Der Gemeinschaftsraum und die Freiflächen der Außenanlagen ermöglichen regelmäßige Treffen und verschiedene gemeinsame Aktivitäten.

Insbesondere in der Projekt- und Planungsphase des Bauvorhabens war ein höherer Abstimmungs- und Planungsaufwand notwendig. Verträge und Detailplanungen wurden mehrfach entsprechend der Bedürfnisse eines gemeinsamen Wohnprojektes geändert. Mit den Bewilligungsbehörden mussten stets neue Details abgestimmt werden.

Doch der Aufwand hat sich für unsere Gesellschaft gelohnt, denn gemeinschaftliches Wohnen sichert langfristig zufriedene Mieterinnen und Mieter, senkt Verwaltungskosten und schont Bestände. Die Nachfrage ist dauerhaft gesichert.

Das Projekt wurde in allen Phasen, von dem ersten Mietertreffen bis zum Einzug, immer wieder durch die örtliche und überörtliche Presse begleitet. Hierbei wurde mehrfach publiziert, wie engagiert die Wohnbau Dinslaken GmbH Bauprojekte angeht und sehr zielgerichtet den Markt bedient.



## Am Bauhof, Voerde

Im Juni 2019 haben wir von der Stadt Voerde eine bisher unbebaute Teilfläche der ehemaligen Parkschule Am Bauhof in Voerde-Friedrichsfeld erworben. Für diese zentrumsnahe Fläche ist eine Bebauung in zwei Bauabschnitten mit insgesamt drei Wohnhäusern geplant. Die derzeitige Planung sieht 33 freifinanzierte barrierefreie Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum vor. Der Caritasverband für die Dekanate Dinslaken und Wesel, der seinen Sitz seit Mitte 2019 in die nachbarschaftlichen ehemaligen Schulgebäude verlegt hat, hat sich bereit erklärt, in dem Gemeinschaftsraum Aktivitäten für die Mieterinnen und Mieter anzubieten.

Kurz nach Baubeginn des ersten Abschnittes im November 2019 zeigten sich bei ersten Erdarbeiten Ziegelmauerwerkfundamente des ehemaligen Militärlagers Friedrichsfeld. In Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde des Kreises Wesel und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland veranlasste die Stadt Voerde einen Baustopp und ordnete eine archäologische Begleitung weiterer Bautätigkeiten an. Erst nach Untersuchung und Dokumentation des ersten Teilabschnittes auf Grundlage eines erstellten Grabungskonzeptes durch eine archäologische Fachfirma konnten die Bauarbeiten nach ca. drei Monaten fortgesetzt werden.



Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer

Thorsten Rabsilber  
„archaeologie.de“





Die Funde des historischen Mauerwerkes aus der Zeit des Militärlagers Friedrichsfeld von 1870 bis 1920 wurden von den Friedrichsfelder Bürgerinnen und Bürgern mit hohem Interesse wahrgenommen. Insbesondere vom Förderverein Bürgerhaus Friedrichsfeld e. V. ist die Geschichte des Ortsteils gut dokumentiert und durch Veranstaltungen in einer nachgebauten Offiziersbaracke immer wieder präsentiert worden. Hierzu zählt auch die Gründung einer Siedlungsgesellschaft, der Rechtsvorgängerin der Wohnbau Dinslaken GmbH, vor fast 100 Jahren. Schließlich wurde die

Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken mbH am 11. November 1920 mit dem vorrangigen Ziel gegründet, den ehemaligen Truppenübungsplatz Friedrichsfeld für zivile Zwecke zu nutzen und entsprechend zu entwickeln.

Der Beginn des zweiten Bauabschnittes mit zwei Gebäuden und dem Gemeinschaftsraum ist für das laufende Geschäftsjahr 2020 vorgesehen. Die Bauarbeiten werden von Anfang an archäologisch begleitet, um längere Bauunterbrechungen zu vermeiden.





## Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Die Pläne zum Ersatzneubau für die bestehende stationäre Pflegeeinrichtung aus den achtziger Jahren wurden in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 noch einmal einer Überarbeitung unterzogen. Unser Partner für das Quartier und Pächter des Pflegeheimes, die Arbeiterwohlfahrt Senioren Dienste Niederrhein gGmbH, konnte leider kein Einvernehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland über die Refinanzierung des Hauses erzielen.

Im derzeit vorliegenden Konzept sind 82 Einzelzimmer in sieben Wohngruppen geplant. Für ein Zimmer werden bezüglich der Größe und dem Zugang die Erfordernisse für stark übergewichtige Personen berücksichtigt. Des Weiteren betraf die Umplanung den Medikamenten- und Verwaltungsbereich. Die Ausstattung der Hauptküche und der Verteilerküchen sowie das sonstige Inventar sollen nun durch die Pächterin finanziert und instandgehalten werden.

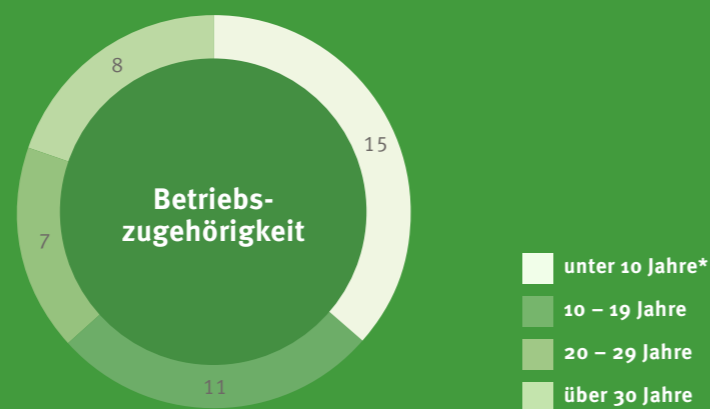
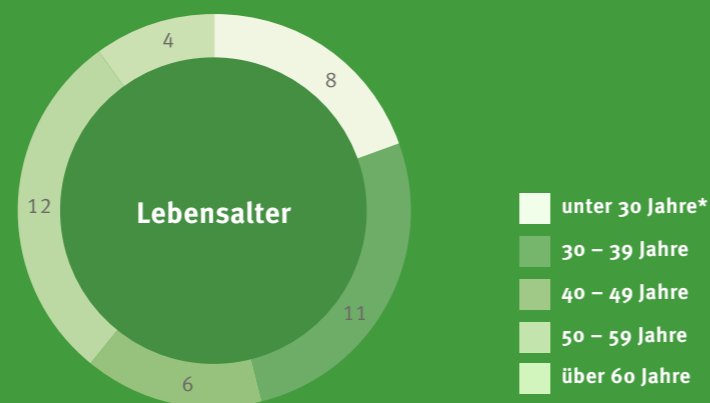
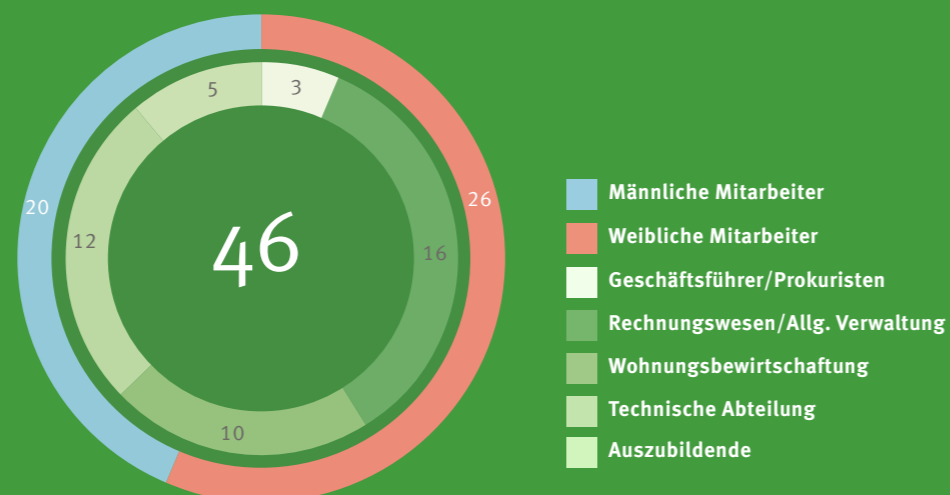
Nach Umzug der Heimbewohnerinnen und -bewohner in den Neubau sollen das unter Denkmalschutz stehende alte Rathaus und hieran angrenzende Gebäude umgebaut und ertüchtigt werden. Neben Wohnen und Pflege sind jeweils Einrichtungen für eine Tages- und stationäre Kurzzeitpflege geplant. Zudem will die Arbeiterwohlfahrt in diesen Gebäudeteilen erstmalig „Junge Pflege“ anbieten.





## Anzahl der Mitarbeiter

Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:



\* Nicht aufgeführt sind 5 Auszubildende

## Personalwesen/Organisation

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um eine Mitarbeiterin erhöht. Von den 46 Beschäftigten sind zwölf Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig und eine Mitarbeiterin ist geringfügig beschäftigt. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat eine Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau abgelegt und ist in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden. Zum 1. August 2019 wurde ein neuer Auszubildender eingestellt.

Ohne Auszubildende lag Ende 2019 das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten bei 43 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 16,5 Jahren.

Neben zahlreichen Schulungs- und Seminarangeboten, die unsere Beschäftigten zur Erfüllung ihrer beruflichen Aufgaben wahrgenommen haben, konnte sich das Unternehmen abermals über die private Initiative von engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Geschäftsjahr freuen. Ein Mitarbeiter hat mit Erfolg sein Studium zum Master of Arts (M.A.) im

Studiengang Management – Ausrichtung Unternehmensmanagement – abgeschlossen. Darüber hinaus hat eine Mitarbeiterin die Weiterbildung zur Geprüften Immobilienfachwirtin (IHK) erfolgreich absolviert. Eine Auszubildende hat über das Berufskolleg Immobilienwirtschaft das Zertifikat „Kaufmann/-frau International (AHK)“ Schwerpunkt: Spanischer Immobilienmarkt- in Madrid erworben. Diese Zusatzqualifikation wurde mit Mitteln aus dem Förderprogramm Erasmus+ der Europäischen Union gefördert. Die große Fachkompetenz





Veit Krupp, Guido Matzken, Elma Bjelic, Dirk Buschmann

Wilhelm Krechter  
GeschäftsführerIna Scharrenbach  
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau- und  
Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

und Motivation der Beschäftigten, die sich durch diese Fortbildungsmaßnahmen ergeben, ist für unser Unternehmen von großer Bedeutung und wird daher ausdrücklich begrüßt.

Der langjährige Prokurist und Geschäftsbereichsleiter der Wohnungsbewirtschaftung, Herr Bernfred Tobien, hat zum 30. Juni 2019 seine Tätigkeit bei der Wohnbau Dinslaken GmbH beendet und ist in den Ruhestand getreten. Zum 1. Juli 2019 wurde Herr Guido Matzken als neuer Prokurist bestellt, der auch die Leitung des Geschäftsbereiches Wohnungsbewirtschaftung übernahm.

## Compliance

Ende 2018 hat sich die Wohnbau Dinslaken GmbH entschieden, das bestehende Compliance-Management-System (CMS) um einen weiteren Teilbereich zu ergänzen: dem Tax Compliance-Management-System (Tax-CMS) mit dem Zweck der vollständigen und zeitgerechten Erfüllung aller steuerlichen Pflichten. Verschär-

fungen 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 den damit verbundenen Imageschäden.

In Zusammenarbeit mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) ist im April 2019 eine Risikoinventur mit der Erfassung aller steuerlich relevanten Sachverhalte und Geschäftsvorfälle des Unternehmens sowie eine anschließende Risiko- beurteilung durchgeführt worden. Daraus sind bereits erste Richtlinien, Checklisten, Arbeitsanweisungen und Prüfprozesse erarbeitet worden, die in einer Tax Compliance-Richtlinie zusammengeführt werden sollen. Die abschließende Ausformulierung dieser Richtlinie einschließlich der Festlegung des Prozesses zur Überwachung, Kontrolle und Verbesserung ist für das Geschäftsjahr 2020 geplant.



## Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2019 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.



Mieterin in Duisburg-Walsum, 100. Geburtstagsfeier



Wohnungsbörse in Duisburg-Walsum



Oberbürgermeister Sören Link auf der Wohnungsbörse in Duisburg-Walsum

# Kapitel 4

# Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 50 \ Darstellung der Lage 54 \  
Finanzielle Leistungsindikatoren 58 \ Risikobericht 59 \ 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 qualitativollen 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 Quartierentwicklung 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

Für den Kreis Wesel prognostiziert das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) einen Rückgang von 459.974 Einwohnern im Jahr 2019 auf 437.658 Einwohner im Jahr 2039. Dies entspricht einer Verringerung von 4,86%. 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. Außerdem sind die Zuwanderung aus dem europäischen Ausland sowie

der Trend zu Single-Haushalten weiterhin gegeben. Die Entwicklung der Privathaushalte wird durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bestimmt. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig mit regional unterschiedlicher Dynamik fort. Im Jahr 2018 weisen die Städte Dinslaken und Voerde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Personen und die Gemeinde Hünxe von 2,2 Personen auf. Die vorgenannten Entwicklungen sorgen weiterhin für eine stabile Wohnungsnachfrage sowie für einen Bedarf an Wohnungsneubau.

Die Handlungskonzepte Wohnen der Stadt Dinslaken, der Stadt Voerde und der Gemeinde Hünxe, welche den jeweiligen örtlichen Wohnungsmarkt abbilden und analysieren, prognostizieren die Entwicklung der kommenden Jahre wie folgt:

	Hünxe	Voerde	Dinslaken
Einwohner (Prognose)	13.617 (2016) (13.041*)	36.435 (2016) (32.624*)	68.500 (2016) (66.325**)
Anzahl der Haushalte (Prognose)	6.140 (2017) (6.094*)	16.049 (2016) (16.120*)	32.526 (2014) (33.078**)
Wohnungsbedarf in WE (Prognose)	(274*)	(740*)	(1.864**)

\* Prognose bis 2035  
\*\* Prognose bis 2030

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung basiert auf der Basisvariante der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW.

## Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2019 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2019 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,5 Mio. € auf 8,1 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

## Wohnungs- bewirtschaftung

Am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Gesellschaft 5.988 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 49 Gewerbeeinheiten und 1.970 Garagen im eigenen Bestand. Dieser verteilt sich in etwa gleichmäßig auf die Städte Dinslaken, Voerde sowie Duisburg-Walsum und in geringerem Maße auf die Gemeinde Hünxe. Hiermit verbunden ist eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt



432.070 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 953.522 qm. Dabei sind Erbbaurechtsflächen in einer Größe von 33.033 qm enthalten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 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 15,5 % des Bestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr fanden 463 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 7,7 % (Vorjahr 8,3 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 von 5,13 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 5,17 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt wie im Vorjahr bei 0,6 % der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2019 stieg gegenüber dem Vorjahr von 0,8 % auf 0,9 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmebedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil liegt wie im Vorjahr bei 0,7 %.

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2019 rd. 8,6 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.

## Verkaufstätigkeit

Zurzeit wird keine Bauträgermaßnahme durchgeführt.

## Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2019 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von rd. 57 T€ erzielt werden.

## Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 40 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 15,5 % des Bestandes der Gesellschaft.



Am Tannenbusch, Voerde

## 2. Darstellung der Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.939 T€ erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag rd. 140,8 Mio. €. Die Sachanlagen erhöhen sich per Saldo um 2.067 T€. Hierbei stehen sich Zugänge von 7.129 T€, Abschreibungen von 4.900 T€ und Buchwertabgänge von 162 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital hat sich um 478 T€ und die langfristigen Verbindlichkeiten um 892 T€ erhöht. 120,7 Mio. € der Bilanzsumme sind in Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens gebunden. Die Sachanlagenintensität beträgt 85,8%. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,8% zum Bilanzstichtag 2019.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 8,1 Mio. € (Vorjahr rd. 7,6 Mio. €) erzielt.

Dabei betrug das Betriebsergebnis rd. 9,0 Mio. € (Vorjahr rd. 8,1 Mio. €).

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung erzielte die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Ergebnis von rd. 8,8 Mio. € (Vorjahr rd. 8,0 Mio. €), das im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten bestimmt wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag rd. -39 T€. Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von rd. 240 T€ Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von rd. 279 T€ gegenüber.

Im Bereich der Bauerstellung und Verkaufstätigkeit ergibt sich ein Leistungsergebnis in Höhe von rd. 2 T€ (Vorjahr rd. 2 T€).

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2019 mit rd. 16 T€ (Vorjahr 13 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von rd. 168 T€ (Vorjahr rd. 183 T€).

Kapitalflussrechnung	2019 in T€	2018 in T€
<b>Jahresüberschuss</b>	8.119	7.602
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.929	5.109
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-183	73
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-44	-26
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	84	-437
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	442	14
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-24	-254
Zinsaufwendungen	1.152	1.288
Gezahlte Zinsen	-1.147	-1.283
Ertragsteueraufwand	928	830
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-743	-473
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.513</b>	<b>12.443</b>
<b>Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens</b>	89	371
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.214	-5.402
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	6	5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11	-
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.130</b>	<b>-5.026</b>
<b>Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten</b>	6.723	7.006
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-5.537	-6.109
Dividendenauszahlung	-7.580	-7.461
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6.394</b>	<b>-6.564</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	-11	853
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.570	5.717
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>6.559</b>	<b>6.570</b>

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



Mit rd. -5 T€ (Vorjahr rd. -4 T€) schloss das Finanzergebnis in 2019 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2019 rd. 66 T€ (Vorjahr rd. 313 T€).

Gegenüber rd. 830 T€ für das Jahr 2018 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2019 auf rd. 928 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanz-

stichtag eine Höhe von rd. 168 T€ (Vorjahr rd. 183 T€).

Mit rd. -5 T€ (Vorjahr rd. -4 T€) schloss das Finanzergebnis in 2019 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2019 rd. 66 T€ (Vorjahr rd. 313 T€).

Gegenüber rd. 830 T€ für das Jahr 2018 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2019 auf rd. 928 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.



### 3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zur Berichtsperiode 2018 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

	2019	2018	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. / EK)	19,9 %	18,8 %	1,1 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. + Zinsaufwand / GK)	7,2 %	7,0 %	0,2 %-Pkt.
EBITDA	15,1 Mio. €	14,8 Mio. €	0,3 Mio. €
Leerstandsquote	0,9 %	0,8 %	0,1 %-Pkt.
Fluktuationsquote	7,7 %	8,3 %	-0,6 %-Pkt.
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,17 €/qm	5,13 €/qm	0,04 €/qm
Instandhaltungskosten	19,97 €/qm	19,61 €/qm	0,36 €/qm
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach DRS 21)	13.513 T€	12.443 T€	1.070 T€

### 4. Risikobericht

#### Aktives Risikomanagement

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

Zur notwendigen fortlaufenden Risiko-identifikation des Risiko-Managementsystems 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 38% der Bevölkerung älter als 60 Jahre sein. Insofern ist längerfristig mit Erlöschmälerungen infolge zunehmender Leerstände zu rechnen, wenn die Bestandswohnungen nicht in ausreichender Anzahl zumindest seniorengemäß 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 Brennstoffemissionshandels-gesetz wird ab dem Jahr 2021 eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Heiz- und Kraftstoffe in den Sektoren Gebäude und Verkehr erfolgen und für weiter steigende Energiepreise sorgen. Es ist daher mit einem weiteren Anstieg der Betriebskosten zu rechnen. Sollte

diese Entwicklung sich in gleicher Weise fortsetzen, besteht das Risiko, dass sich die Mieter die Bruttowarm-miete nicht mehr leisten können.

Darüber hinaus ist zu erkennen, dass die Kosten für Baumaterialien und Bau-leistungen mit zunehmender Dynamik steigen. Dadurch können die Wirtschaft-lichkeit von Investitionsmaßnahmen verstärkt beeinflusst und die Aufwen-dungen für die Instandhaltung erhöht werden.

## Finanzrisiken

Bei der Wohnbau Dinslaken GmbH wurden Investitionsvorhaben grund-sätzlich durch festverzinsliche Dar-lehen finanziert. In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase wird die Wohnbau Dinslaken GmbH die äußerst günstigen Festzinskonditionen durch Umschul-dungen und Prolongationen weiter zu ihrem Vorteil nutzen. Kreditverhand-lungen werden dabei durch die sehr gute Bonität der Gesellschaft, die sich in entsprechend sehr guten Banken-ratings ausdrückt, unterstützt.

Weiter ist festzuhalten, dass das Unternehmen frühzeitig das Zinsma-nagement auch zur Vermeidung von „Klumpenrisiken“ genutzt hat und dementsprechend die Prolongations-fälligkeiten langfristig über die Jahre verteilt wurden.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 um 1,5 Mio. € auf 93,8 Mio. €. Dabei sind langfristige Darlehen grundsätzlich über Grund-pfandrechte gesichert. Im Rahmen der Finanzplanung werden mögliche Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken laufend überwacht und falls notwendig durch geeignete Maßnahmen angepasst.

## Betriebsrisiken

Risiken aus der Abwicklung von Bauvorhaben und großen Moderni-sierungsvorhaben bestehen für die Gesellschaft nur in geringer Weise. Zur Risikominimierung bei der Renta-bilität solcher Vorhaben wird ein mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft abgestimmtes dynamisches Wirt-schaftlichkeitsberechnungsverfahren (Discounted Cashflow Verfahren) zugrunde gelegt, das schon vor dem Grundstückserwerb greift und auch ein späteres Controlling im Betrieb mit einbezieht. Die Projekte der Gesellschaft zeichnen sich durch konsequente Einhaltung der Baukosten und die Erreichung der für die Einhaltung der Rendite notwendigen Zielmiete aus.

## Gesamtaussage

Nach Bewertung der Risikolage der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanz-stichtag 31. Dezember 2019 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Auch für die kommenden Jahre sind keine solchen Risiken erkennbar.



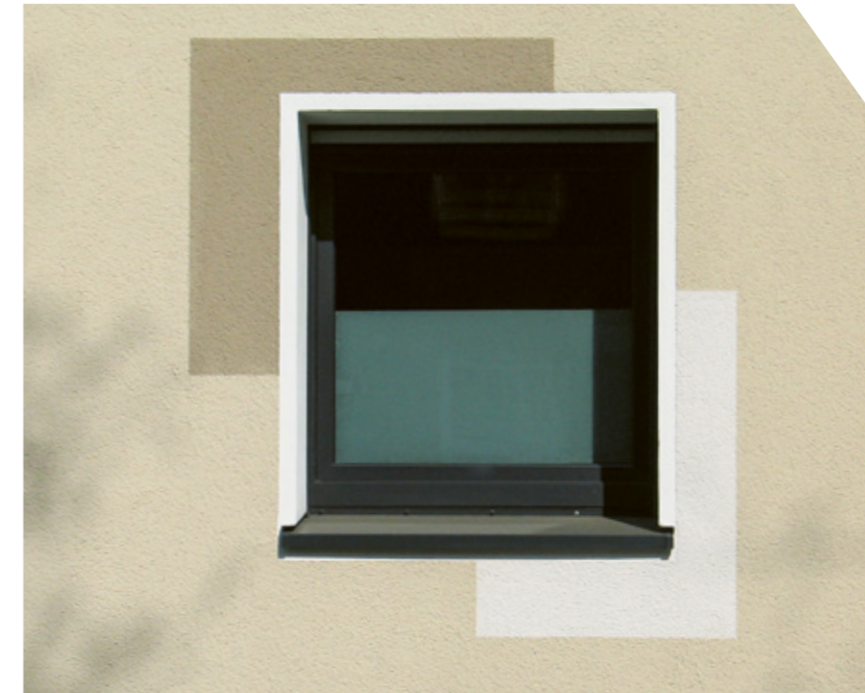
## 5. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Seit mehr als drei Jahrzehnten wird schon der seinerzeit bereits erkennbaren demografischen Entwicklung durch bedarfsgerechten Neu- und Umbau begegnet. Mittlerweile können 15,5% 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 5,17€ 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 auf die Bauabwicklung (Planungs-begleitung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung) im eigenen Hause, um negativen Preisentwicklungen schon ab der Planungsphase frühzeitig begegnen zu können.

Verantwortungsvolles Handeln aller Akteure der Gesellschaft, ein ausgeprägtes Umwelt- und Kostenbewusstsein und gesellschaftliches Engagement sind die stabilen Fundamente für eine wirtschaftlich erfolgreiche und somit nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Damit genießt die Gesellschaft heute schon ein großes Vertrauen bei den Kunden, Geschäftspartnern und Gesellschaftern. Im Ergebnis drückt sich dies in der vergleichsweise sehr niedrigen Erlösschmälerungsquote, niedrigen Zinskonditionen und moderaten Baukosten aus.





## 6. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2020 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 8,6 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt wird. Die verhältnismäßig günstige Erlöschmälerungssituation der Gesellschaft wird sich in etwa auf dem guten Niveau des Geschäftsjahres 2019 bewegen.

Für das Geschäftsjahr 2020 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubauvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 8,6 Mio. € und für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben 0,9 Mio. € vorgesehen.

Die im Bauüberhang aus 2019 bereits bezogenen Neubauprojekte 18 Wohneinheiten und 1 Gemeinschaftsraum Helenenstraße in Dinslaken, 25 Wohneinheiten Gottfried-Hesselmann-Platz in Hünxe-Bruckhausen und 8 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit Danziger Platz ebenfalls in Hünxe-Bruckhausen werden im Jahr 2020 fertig gestellt. Das im Bauüberhang aus 2019 befindliche Neubauprojekt 9 Wohneinheiten Am Bauhof (I. BA) in Voerde-Friedrichsfeld wird in 2021 fertig gestellt. Hierfür werden noch insgesamt rd. 3,0 Mio. € benötigt.

Der Baubeginn für die Bauvorhaben 24 Wohneinheiten Am Bauhof (II. BA) in Voerde-Friedrichsfeld und der

Ersatzneubau Frankfurter Straße in Voerde soll im Geschäftsjahr 2020 erfolgen. Für diese Vorhaben beläuft sich das Investitionsvolumen summiert auf ca. 15,7 Mio. €.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen.

Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnbau Dinslaken GmbH zu rechnen. 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. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

# Kapitel 5 Jahres- abschluss 2019

## Bilanz

zum 31. Dezember 2019



Aktivseite	2019 in €	Summe in €	2018 in €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		51.259,00	80.065,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.734.841,89		114.306.805,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	682.212,96		740.716,96
Grundstücke ohne Bauten	989.142,46		508.624,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	626.431,53		662.962,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	292.147,00		267.151,00
Anlagen im Bau	205.076,96		2.194.575,65
Bauvorbereitungskosten	221.933,29	120.751.786,09	4.817,30
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		55.537,04	49.741,61
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>120.858.582,13</b>	<b>118.815.459,59</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	12.147.331,69	13.182.673,71	12.020.066,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.426,25		54.747,14
Sonstige Vermögensgegenstände	126.552,35	173.978,60	340.339,46
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.558.897,28	6.569.591,67
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.423,87	1.708,75
<b>Bilanzsumme</b>		<b>140.775.555,59</b>	<b>138.837.255,13</b>



Passivseite	2019 in €	Summe in €	2018 in €
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital			
		6.016.400,00	6.016.400,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00		3.008.200,00
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33		14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.227.843,89	31.222.520,22	13.206.091,68
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		8.119.268,85	7.602.416,21
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>45.358.189,07</b>	<b>44.819.584,22</b>
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	134.060,54		154.827,00
Sonstige Rückstellungen	603.602,00	737.662,54	782.130,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.967.037,78		65.949.808,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.507.493,91		10.631.805,73
Erhaltene Anzahlungen	14.096.405,45		13.839.541,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	588.581,71		531.223,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.286.364,96		1.244.429,29
Sonstige Verbindlichkeiten	307.908,76	93.753.792,57	111.501,57
davon aus Steuern: 306.797,89 €			109.746,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
		925.911,41	772.404,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>140.775.555,59</b>	<b>138.837.255,13</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung



für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 in €	Summe in €	2018 in €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	39.431.173,97		38.806.944,10
b. aus Betreuungstätigkeit	57.240,08		57.416,73
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.679,57	39.530.093,62	42.461,48
<b>Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung)</b>			
des Bestandes unfertigen Leistungen		127.265,19	229.514,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		240.000,00	173.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.129.143,74	1.193.683,63
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.756.629,19	20.456.149,56
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.269.873,36</b>	<b>20.047.470,49</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	2.335.236,89		2.465.233,14
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	600.978,56	2.936.215,45	570.334,49
davon für Altersversorgung: 164.512,54 €			156.604,32
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.929.065,78	5.108.786,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		915.535,65	902.243,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		212,22	450,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.152.452,24	1.288.131,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		928.214,91	829.761,56
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>9.408.601,55</b>	<b>8.883.430,91</b>
Sonstige Steuern		1.289.332,70	1.281.014,70
<b>Jahresüberschuss / Bilanzgewinn</b>		<b>8.119.268,85</b>	<b>7.602.416,21</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2019

## 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 2019 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 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. Die von 1991 bis 2006 fertig gestellten Wohnbauten werden degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben. Der hieraus resultierende Abschreibungsmehrbetrag gegenüber der linearen Abschreibung beträgt 10 T€. Außenanlagen 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**

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 1,97 % 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 (12.147.331,69 €).

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	01.01.2019	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	647.287,39	–	50.651,80	–	596.635,59	567.222,39	28.806,00	50.651,80	–	–	545.376,59	51.259,00	80.065,00
	<b>647.287,39</b>	<b>–</b>	<b>50.651,80</b>	<b>–</b>	<b>596.635,59</b>	<b>567.222,39</b>	<b>28.806,00</b>	<b>50.651,80</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>545.376,59</b>	<b>51.259,00</b>	<b>80.065,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	293.472.881,73	737.530,49	131.182,14	7.561.839,16	301.641.069,24	179.166.076,65	4.749.324,32	9.173,62	–	–	183.906.227,35	117.734.841,89	114.306.805,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	–	–	–	3.021.604,21	2.280.887,25	58.504,00	–	–	–	2.339.391,25	682.212,96	740.716,96
Grundstücke ohne Bauten	561.804,28	632.314,43	–	-151.796,77	1.042.321,94	53.179,48	–	–	–	–	53.179,48	989.142,46	508.624,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	662.962,19	–	36.530,66	–	626.431,53	–	–	–	–	–	–	626.431,53	662.962,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.455.340,67	121.001,98	85.261,46	–	1.491.081,19	1.188.189,67	92.431,46	81.686,94	–	–	1.198.934,19	292.147,00	267.151,00
Anlagen im Bau	2.194.575,65	5.420.543,70	–	-7.561.839,16 +151.796,77	205.076,96	–	–	–	–	–	–	205.076,96	2.194.575,65
Bauvorbereitungskosten	4.817,30	217.115,99	–	–	221.933,29	–	–	–	–	–	–	221.933,29	4.817,30
	<b>301.373.986,03</b>	<b>7.128.506,59</b>	<b>252.974,26</b>	<b>–</b>	<b>308.249.518,36</b>	<b>182.688.333,05</b>	<b>4.900.259,78</b>	<b>90.860,56</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>187.497.732,27</b>	<b>120.751.786,09</b>	<b>118.685.652,98</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Sonstige Ausleihungen	49.741,61	11.607,52	5.812,09	–	55.537,04	–	–	–	–	–	–	55.537,04	49.741,61
	<b>49.741,61</b>	<b>11.607,52</b>	<b>5.812,09</b>	<b>–</b>	<b>55.537,04</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>55.537,04</b>	<b>49.741,61</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>302.071.015,03</b>	<b>7.140.114,11</b>	<b>309.438,15</b>	<b>–</b>	<b>308.901.690,99</b>	<b>183.255.555,44</b>	<b>4.929.065,78</b>	<b>141.512,36</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>188.043.108,86</b>	<b>120.858.582,13</b>	<b>118.815.459,59</b>

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnbau Dinslaken GmbH vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019



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

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00	–	3.008.200,00
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33	–	14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.206.091,68	21.752,21	13.227.843,89
	<b>31.200.768,01</b>	<b>21.752,21</b>	<b>31.222.520,22</b>

5. In den sonstigen Rückstellungen sind Verpflichtungen enthalten für:

- ▶ im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb der ersten 3 Monate nachgeholt werden (ca. 25 % der sonstigen Rückstellungen)
- ▶ den Belegschaftsbereich (ca. 55 % 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 5 T€ (Vorjahr 5 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

	Insgesamt in €	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr in €	Restlaufzeit > 1 Jahr in €			gesichert in €	Art der Sicherung
			gesamt	davon 1 – 5 Jahre	davon > 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.967.037,78 (65.949.808,27)	3.830.179,05 (3.630.786,91)	64.136.858,73 (62.319.021,36)	11.218.538,47 (10.340.270,25)	52.918.320,26 (51.978.751,11)	67.967.037,78 (65.949.808,27)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.507.493,91 (10.631.805,73)	609.965,33 (691.347,10)	8.897.528,58 (9.940.458,63)	2.811.261,45 (2.627.006,78)	6.086.267,13 (7.313.451,85)	9.507.493,91 (10.631.805,73)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	14.096.405,45 (13.839.541,86)	14.096.405,45 (13.839.541,86)					
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	588.581,71 (531.223,03)	588.581,71 (531.223,03)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.286.364,96 (1.244.429,29)	1.286.364,96 (1.244.429,29)					
Sonstige Verbindlichkeiten	307.908,76 (111.501,57)	307.908,76 (111.501,57)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>93.753.792,57</b> (92.308.309,75)	<b>20.719.405,26</b> (20.048.829,76)	<b>73.034.387,31</b> (72.259.479,99)	<b>14.029.799,92</b> (12.967.277,03)	<b>59.004.587,39</b> (59.292.202,96)	<b>77.474.531,69</b> (76.581.614,00)	

Vorjahreszahlen in Klammern

## 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 3,0 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 36 T€.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	10
Technische Mitarbeiter	10	2
	<b>27</b>	<b>12</b>

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 1 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 für das Unternehmen tätig.

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

beträgt 4,25 %; das Sanierungsgeld beträgt 3,5 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2019 insgesamt 2.031.325,84 €.

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

	2019 in €	2018 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	–	124.410,90
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.308.335,35	9.718.929,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	183.343,77	186.680,14

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

Name, Vorname	Summe in €
Borkes, Karl	2.100,00
Buschmann, Dirk	1.900,00
Geimer, Karl-Heinz	2.300,00
Goldenbeld, Claudia	3.400,00
Groll, Michael	3.600,00
Haarmann, Dirk	3.600,00
Häfemeier, Friedrich-Wilhelm	2.100,00
Heidinger, Michael, Dr.	4.000,00
Johann, Nicole	–
Körner, Dieter, Dr.	3.000,00
Lantermann, Gerd	200,00
La Torre, Michele	1.900,00
Limke, Wilfried	200,00
Meyer, Horst	200,00
Palotz, Thomas, Dr.	200,00
Paradowski, Detlef	200,00
Piechula, Monika	1.900,00
Pingel, Thomas	400,00
Sarres, Hans-Bernd	400,00
Sarres, Mark	1.700,00
Schmitz, Monika	400,00
Schneider, Georg	1.900,00
Serhat, Haluk	1.900,00
Sprey, Ralf, Dr.	400,00
Süselbeck, Michael	200,00
Vahnenbruck, Heinrich	1.700,00
Wansing, Heinrich	1.900,00

### Geschäftsführung

Der Alleingeschäftsführer Wilhelm Krechter hat im Geschäftsjahr 2019 Bezüge in Höhe von 142.500,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2018 erhielt er aufgrund seiner Tätigkeit erfolgsabhängig 95.000,00 €. 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 Jahresabschluss 2018 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 9.503,64 € geltend gemacht.

Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2019 berechnete Gesamthonorar (Prüf honorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

	Leistungen in T€
Abschlussprüfung	36,8
Steuerberatung	7,6
	<b>44,4</b>

### 7. Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch

zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnbau Dinslaken GmbH zu rechnen. 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. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle und Mietstundungen zu rechnen.

### 8. Vorschlag zur Gewinnverwendung

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

a) Ausschüttung einer Dividende von 127 % auf das Stammkapital von 6.016.400,00 €	7.640.828,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	478.440,85 €
	<b>8.119.268,85 €</b>



## 9. Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter

## 10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Michael Heidinger (Vorsitzender)  
Bürgermeister der Stadt Dinslaken

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

Karl Borkes  
Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann  
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Karl-Heinz Geimer  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Michael Groll  
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Dirk Haarmann  
Bürgermeister der Stadt Voerde

Friedrich-Wilhelm Häfemeier  
Sparkassendirektor der Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner  
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Michele La Torre  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Monika Piechula  
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Mark Sarres  
Ratsherr der Stadt Voerde

Georg Schneider  
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat  
Geschäftsbereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Heinrich Vahnenbruck  
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Heinrich Wansing  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Dinslaken, den 10. März 2020  
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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 11. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 Zusammen-

hang 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, 31. März 2020  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer



Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer



# Kapitel 6

# Gewinn- verwendung

# Gewinnverwendung

Die Gesellschaftversammlung beschließt in ihrer Sitzung am 25. Juni 2020 den Bilanzgewinn des Jahres 2019 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 127% auf das Stammkapital von 6.016.400,00 €	7.640.828,00 €
Gewinnvortrag	478.440,85 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>8.119.268,85 €</b>

## 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  
Werner Börkel, Voerde

## Gestaltung

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

## Druck

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



**Wohnbau Dinslaken GmbH**

Moltkestraße 4  
46535 Dinslaken

Telefon: 02064 6208-0

Telefax: 02064 6208-89

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

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