

Geschäftsbericht 2020



# Zuhause sein

ist mehr als wohnen

5.987

Wohnungen

4

Seniorenheime

431.987

qm

Wohn- und Nutzfläche

40,3

Mio. €

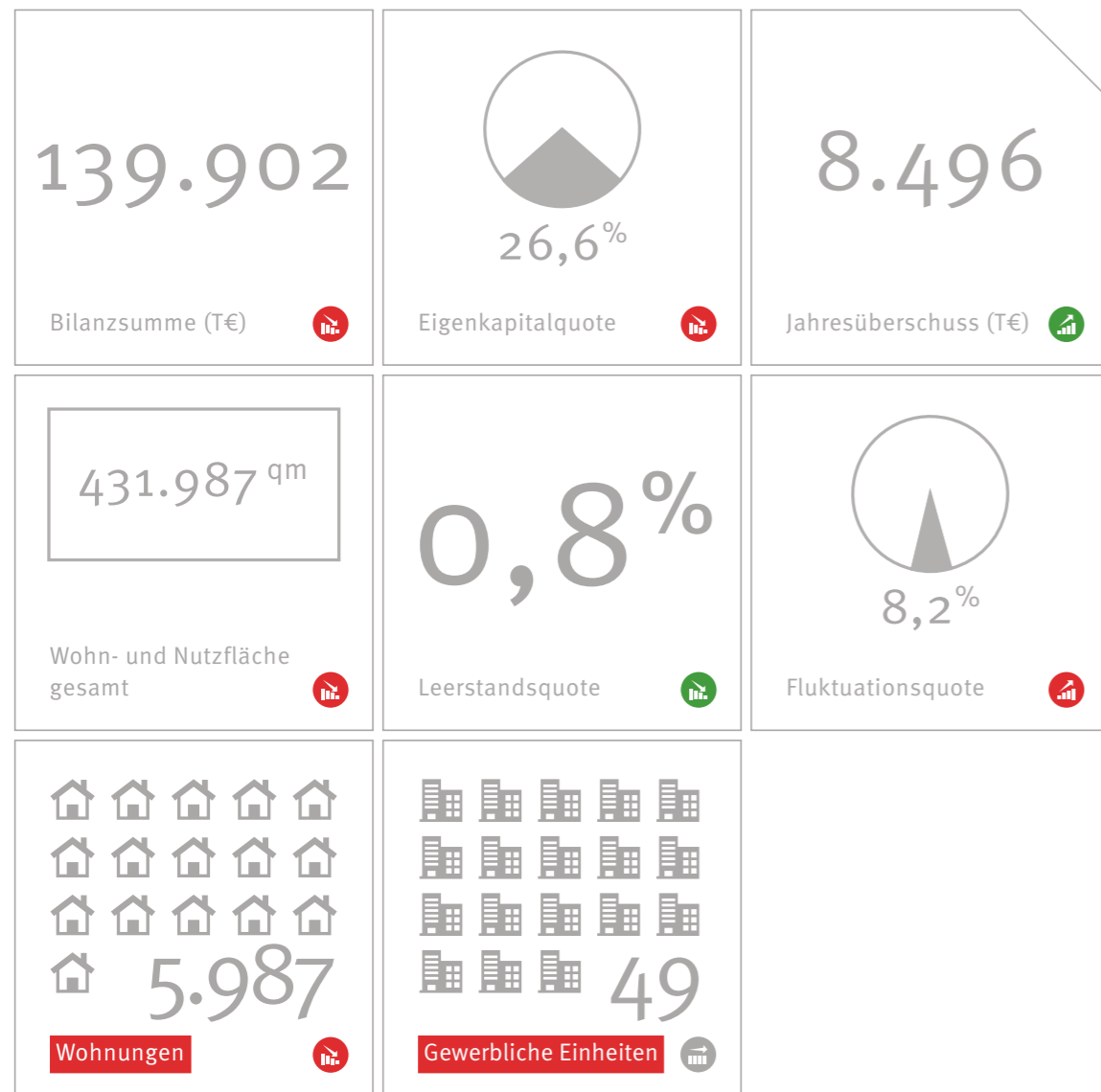
Umsatzerlöse

## Jubiläum

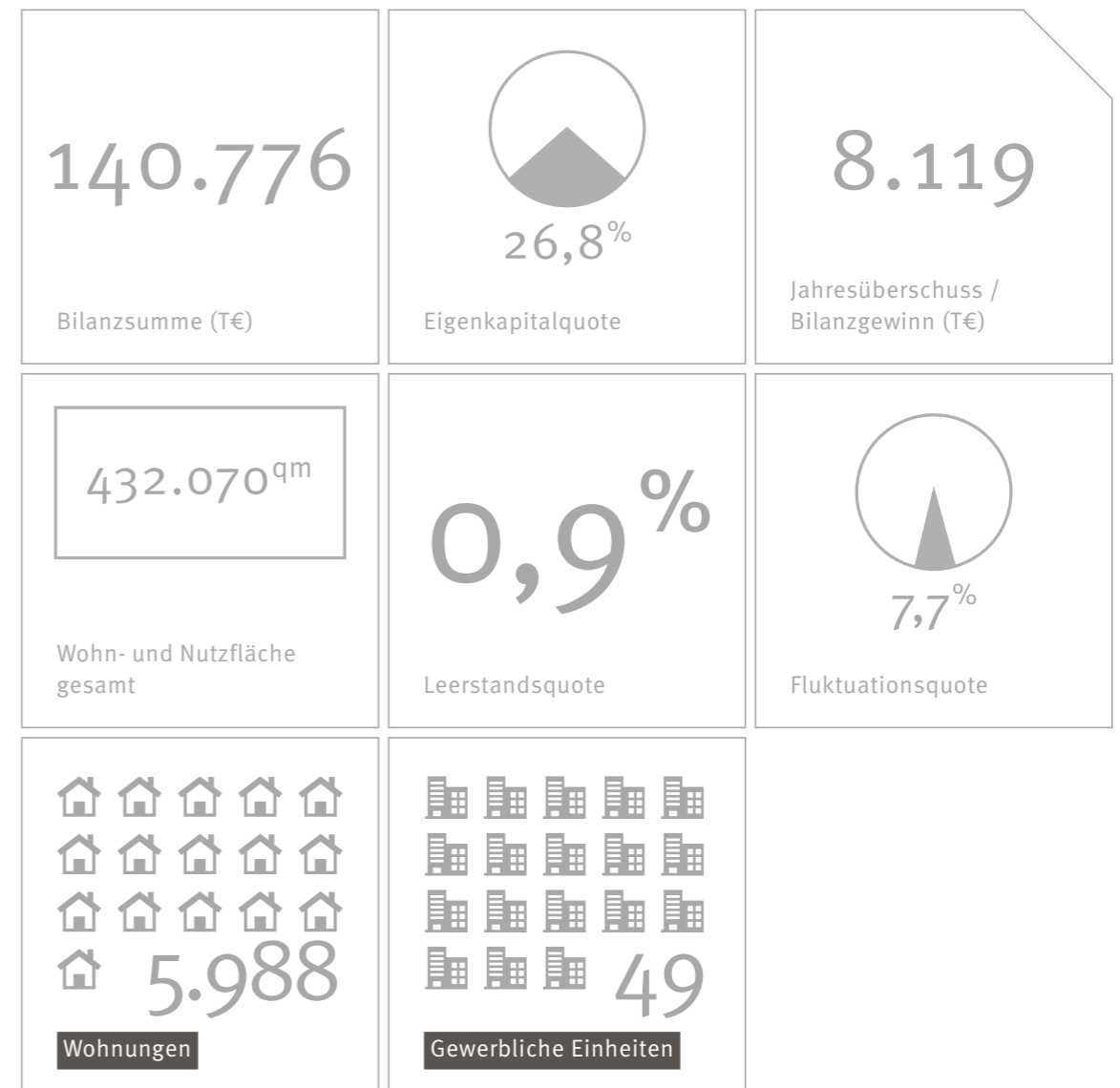


Seit 100 Jahren ist die Wohnbau Dinslaken GmbH für Sie und unsere Heimat Dinslaken, Voerde, Hünxe und Duisburg-Walsum im Einsatz.

# 2020



# 2019



Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau  
Dinslaken GmbH hat sich im Berichtszeitraum  
2020 fortgesetzt.

# Auf einen Blick

	2020	2019
Bilanzsumme	139.902 T€	140.776 T€
Sachanlagevermögen	120.080 T€	120.752 T€
Langfristige Eigenkapitalquote	26,6 %	26,8 %
Eigenkapitalrentabilität	20,5 %	19,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	7,5 %	7,2 %
Jahresüberschuss	8.496 T€	8.119 T€
EBITDA	15.306 T€	15.128 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.050 T€	13.513 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.142 T€	39.431 T€
Wohnungen	5.987	5.988
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	49	49
Garagen-/Tiefgaragenplätze/Carports	1.968	1.970
Wohn- / Nutzfläche gesamt	431.987 qm	432.070 qm
Leerstandsquote	0,8 %	0,9 %
Fluktuationsquote	8,2 %	7,7 %
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,28 €/qm	5,17 €/qm
Instandhaltungskosten	19,95 €/qm	19,97 €/qm

# Inhalt

## 6 Organe der Gesellschaft

## 10 Bericht des Aufsichtsrates

## 18 Bericht der Geschäftsführung

Vorwort zum 100-jährigen Jubiläum 21 \ Bestandsbewirtschaftung 24 \  
Bautätigkeit der Gesellschaft 34 \ 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 63 \ Prognosebericht 64

## 66 Jahresabschluss 2020

Bilanz 68 \ Gewinn- und Verlustrechnung 70 \ Anhang 71

# Kapitel 1

# Organe der Gesellschaft

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

Dirk Haarmann, Voerde  
Bürgermeister der Stadt Voerde  
(Vorsitzender seit 11.11.2020)

Dr. Michael Heidinger, Dinslaken  
Bürgermeister der Stadt Dinslaken  
(Vorsitzender/Mitglied bis 19.10.2020)

Claudia Goldenbeld, Dinslaken  
Sprecherin der Geschäftsführung  
der Vivawest GmbH  
(Stellv. Vorsitzende/  
Mitglied bis 31.12.2020)

Karl Borkes, Rees  
Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann, Hünxe  
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Thomas Cirener, Dinslaken  
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel  
(Mitglied seit 25.06.2020)

Uwe Eichner, Oberhausen  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der Vivawest GmbH  
(Mitglied seit 06.01.2021)

Michaela Eislöffel, Dinslaken  
Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken  
(Mitglied seit 24.11.2020)

Karl-Heinz Geimer, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Michael Groll, Witten  
Bereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier, Wesel  
Sparkassendirektor der Niederrheinische  
Sparkasse RheinLippe

Dr. Dieter Körner, Sprockhövel  
Bereichsleiter  
der Vivawest Wohnen GmbH

Rico Koske, Dinslaken  
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken  
(Mitglied seit 24.11.2020)

Michele La Torre, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken  
(Mitglied bis 24.11.2020)

Monika Piechula, Dinslaken  
Mitglied des Kreistages  
des Kreises Wesel  
(Mitglied bis 25.06.2020)

Mark Sarres, Voerde  
Ratsherr der Stadt Voerde

Fabian Schneider, Dinslaken  
Ratsmitglied der Stadt Dinslaken  
(Mitglied seit 25.06.2020)

Georg Schneider, Voerde  
Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat, Dortmund  
Mitglied der Geschäftsführung  
der Vivawest GmbH

Heinrich Vahnenbruck, Dinslaken  
Mitglied des Kreistages  
des Kreises Wesel

Heinrich Wansing, Dinslaken  
Ratsherr der Stadt Dinslaken  
(Mitglied bis 25.06.2020)

## Geschäftsführer

Wilhelm Krechter, Voerde

Kapitel 2  
Bericht des  
Aufsichts-  
rates

## Bericht des Aufsichtsrates

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

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

Verteilt auf das Geschäftsjahr 2020 fanden insgesamt drei Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Gesellschafterversammlung statt.

Der Aufsichtsrat hat zur Vorbereitung seiner Entscheidungen verschiedene Fachausschüsse gebildet. Der Prüfungsausschuss hielt zwei Sitzungen ab, eine davon im ersten Halbjahr zur Schlussbesprechung mit dem Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019. Im Herbst fand eine weitere

Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2020 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2021 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2025 statt. Ferner fand eine Sitzung des Liegenschaftsausschusses zur Beratung eines Grundstücksgeschäftes an der Friedhofstraße in Voerde 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 einmal zusammen, um sich vornehmlich mit Personalangelegenheiten der Geschäftsführung sowie der Prokuristen zu befassen.



In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 25. Juni 2020 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2019 den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der mit der Prüfung beauftragte Jahresabschlussprüfer hat daher den uneingeschränkten Bestätigungs-

vermerk erteilt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes verbindlich an. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Mit Schluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Juni 2020 endete die fünfjährige Amtszeit des Aufsichtsrates. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom gleichen Tage wurde Herr Dr. Michael Heidinger als Aufsichtsratsvorsitzender wiedergewählt. Frau Claudia Goldenbeld wurde zur stellvertretenden Vorsitzenden und Herr Dirk Haarmann zum Schriftführer gewählt.





Zum gleichen Zeitpunkt haben sich folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat ergeben: Herr Heinrich Wansing (Stadt Dinslaken) und Frau Monika Piechula (Kreis Wesel) sind ausgeschieden. Neu in den Aufsichtsrat entsandt wurden Herr Fabian Schneider (Stadt Dinslaken) und Herr Thomas Cirener (Kreis Wesel).

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Dr. Michael Heidinger (Stadt Dinslaken) hat mit Wirkung vom 19. Oktober 2020 sein Mandat nieder-

gelegt und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

In der 247. Aufsichtsratssitzung am 11. November 2020 wurde Herr Dirk Haarmann (Stadt Voerde) zum Vorsitzenden und Herr Karl-Heinz Geimer (Stadt Dinslaken) zum Schriftführer des Aufsichtsrates gewählt.

Herr Michele La Torre (Stadt Dinslaken) ist am 24. November 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Neu entsandt wurden ab dem 24. November 2020 Frau Michaela

Eislöffel (Stadt Dinslaken) und Herr Rico Koske (Stadt Dinslaken).

Zudem ist Frau Claudia Goldenbeld (Rhein Lippe Wohnen GmbH) am 31. Dezember 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als Nachfolger zum 6. Januar 2021 wurde Herr Uwe Eichner bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt seinen im Geschäftsjahr ausgeschiedenen Mitgliedern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2020 am 11. November beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2022 bis 2025 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein des Jahresabschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 30. Juni 2021 den Jahresabschluss 2020, 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 30. Juni 2021

*Dirk Haarmann*  
Dirk Haarmann  
Vorsitzender







Aufsichtsrat; Stand 25. Juni 2020



# Kapitel 3

# Bericht der Geschäfts- führung

Vorwort zum 100-jährigen Jubiläum 21 \ Bestandsbewirtschaftung 24 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 34 \  
Personalwesen / Organisation 42

## Bericht der Geschäftsführung



Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer

## Vorwort zum 100-jährigen Jubiläum

Am 11. November 1920 wurde die Rechtsvorgängerin unserer Gesellschaft, die Siedlungsgesellschaft für den (damaligen) Kreis Dinslaken mbH, gegründet. Sie halten daher den 100. Geschäftsbericht in den Händen.

100 Jahre Wohnbau Dinslaken GmbH – das ist eine in den ersten 75 Jahren sehr wechselvolle, oft tragische Geschichte: eine Siedlungsgesellschaft, die, nach dem I. Weltkrieg aus der Not geboren, immer wieder in Krisen gestürzt wurde, aber dennoch erfolgreich war, dann aber von den Nationalsozialisten okkupiert und endgültig in den Ruin getrieben wurde.

Nach dem II. Weltkrieg zeigte sich, was ein gut geführtes Unternehmen leisten kann. Ganze Stadtteile sind dank der „Wohnbau“ in Dinslaken, Voerde, Walsum und Hünxe gewachsen. So stand das erste Dreivierteljahrhundert der Unternehmensgeschichte im Zeichen des Neubeginns, des Wiederaufbaus und der Schaffung einer neuen Heimat für die Menschen in der Region.

Die folgenden 25 Jahre waren stark geprägt vom Bestreben der Gesellschaft, dem demographischen Wandel gerecht zu werden: bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen, ohne junge Familien dabei aus den Augen zu verlieren. Gleichzeitig wurden die Altbestände immer wieder auf einen neuen Standard gebracht.

Die gesamte Geschichte des Wohnungsunternehmens ist in einem separaten Jubiläumsheft für alle Interessierten zusammengefasst. Dieses stellen wir gerne auf Anforderung zur Verfügung. Zudem lade ich Sie ein, unter dem Link: <https://100jahre.wohnbau-dinslaken.de> weitere **Informationen zum Jubiläum** zu erhalten.

Wie Sie unserer geschichtlichen Dokumentation entnehmen



► <https://100jahre.wohnbau-dinslaken.de>



können, gab es Zeiten der absoluten Wohnungsnot und Jahre mit hohen Leerständen. Aktuell wird in allen Kommunen unserer Region der Mangel an bezahlbarem Wohnraum beklagt. Viele Investoren scheuen die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Die wirtschaftlichen Bedingungen hierfür sind nicht attraktiv, unter anderem wegen des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus auf dem freien Kapitalmarkt.

So werden die wenigen baureifen Grundstücksflächen vorrangig meistbietend und zur Errichtung von hochpreisigem Wohneigentum veräußert. Die Kommunen haben die Entwicklung erkannt und versuchen, über Baulandkonzepte mehr Flächen zu entwickeln. Einigkeit herrscht darüber, dass in diesen neuen Quartieren ein hoher Anteil an geförderten und preisgedämpften Wohnungen entstehen soll. Für eine solche Realisierung agiert die Wohnbau Dinslaken GmbH, wie bereits in der Vergangenheit, als erster Ansprechpartner in der Region. In diesem Jahrzehnt werden das Gelände der Trabrennbahn in Dinslaken und die Flächen des Steinkohlekraftwerkes in Voerde

die spannendsten städtebaulichen Aufgaben sein.

Neben der Errichtung von Wohnraum ist die Hauptaufgabe unserer Gesellschaft, die Verwaltung und Entwicklung der Bestände durch Instandhaltung und Modernisierung. Obwohl uns immer wieder der gute Zustand unserer Immobilien bescheinigt wird, ist eine zukunftsorientierte Entwicklung unserer Quartiere unverzichtbar. Hierbei wird die zur Bewältigung des Klimawandels notwendige Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Gebäude eine der größten Aufgaben bleiben. Doch durch weitere Wärmedämmmaßnahmen werden wir bei unseren Bestandsobjekten, die zu über 90% mit Fernwärme versorgt werden, keine wesentlichen Einsparungen mehr erzielen können.

Wichtige Bausteine werden die dezentrale Stromerzeugung und eine klimagerechte Mobilität in den Quartieren sein. Somit werden der Standort der Gebäude und deren Einbindung ins Quartier zur Vernetzung der Infrastruktur und die Organisation von Mobilität zu den

Instrumenten werden, die zukünftig den Ressourcenverbrauch eindämmen können.

Das CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäude bzw. Quartier ist eines unserer großen Ziele, wenn auch die Wege dorthin noch nicht ausgedeutet sind.

Es gibt kein Produkt, welches das Leben seiner Nutzer so stark beeinflusst wie der Wohnraum und das dazugehörige Umfeld. Daher ist es uns neben der technischen Qualität wichtig, in einem Ortsteil, in einem Quartier, in einem Gebäudeensemble und möglichst in jedem einzelnen Gebäude auch Angebote zu schaffen, die eine vielfältige Belegung ermöglichen. Dazu zählt Wohnraum für

- ▶ junge oder ältere Menschen,
- ▶ Menschen mit oder ohne Handicap,
- ▶ Menschen unterschiedlicher Einkommensgruppen,

ungeachtet ihres Geschlechtes, ihrer Hautfarbe, ihrer Nationalität und Sprache, ihres Glaubens, ihrer ethnischen/sozialen Herkunft oder ihrer religiösen/politischen Anschauung.

Ortsteile bzw. Quartiere, die diese Ziele erfüllen, sind sozial stabil und stellen sich gleichzeitig als lebenswert und attraktiv dar.

Ich bin mir sicher, dass die Wohnbau Dinslaken GmbH auch die zukünftigen vielfältigen Aufgaben gut und zum Wohle der Region erfüllen wird. Hierfür haben die Gesellschafter vor 100 Jahren die Grundlage geschaffen, die Aufsichtsräte ihre Kontrollpflichten sorgfältig wahrgenommen, die Geschäftsführungen die Richtung vorgegeben sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kunden- und teamorientiert gehandelt.

Im Namen der Wohnbau Dinslaken GmbH bedanke ich mich bei Ihnen und freue mich auf künftige Entwicklungen und vor uns liegende Herausforderungen im nun beginnenden „zweiten Wohnbau-Jahrhundert“.



Wilhelm Krechter  
Geschäftsführer

## Bestandsbewirtschaftung

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

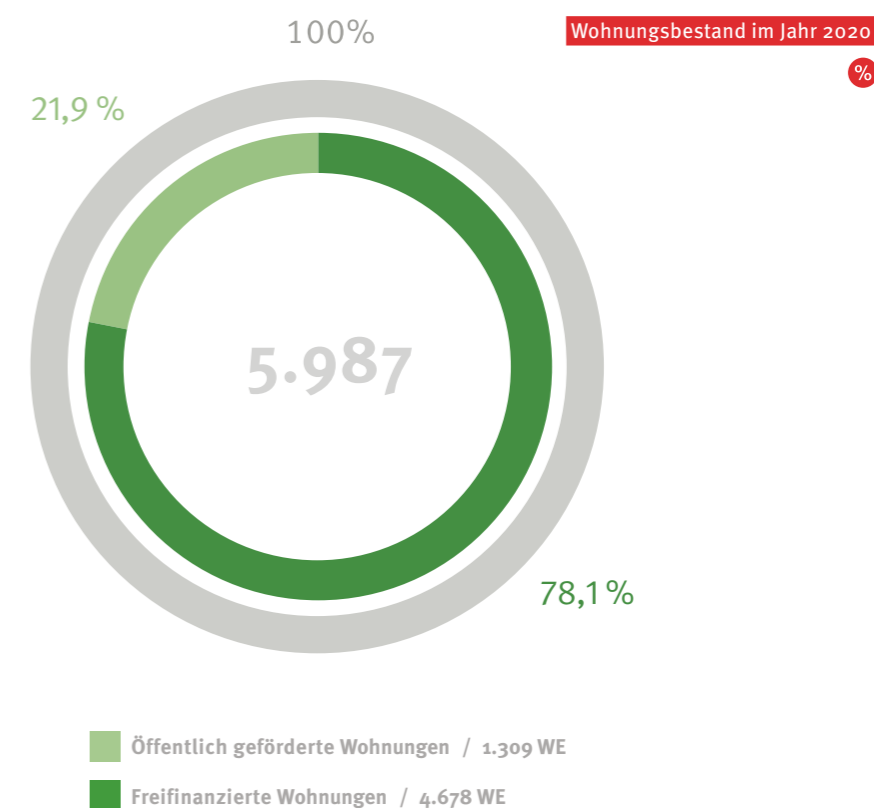
Zusätzlich zum bedarfsgerechten Neubau haben wir 8,6 Mio. € (19,95 €/qm Wohn- und Nutzfläche) in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände investiert. 98,8 % des Betriebsergebnisses von 9,4 Mio. € entfielen auf die Bestandsbewirtschaftung, die damit wie in den Vorjahren das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Mit einer Durchschnittsmiete von monatlich 5,28 €/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 5.987 bewirtschafteten Wohnungen sind

1.309 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

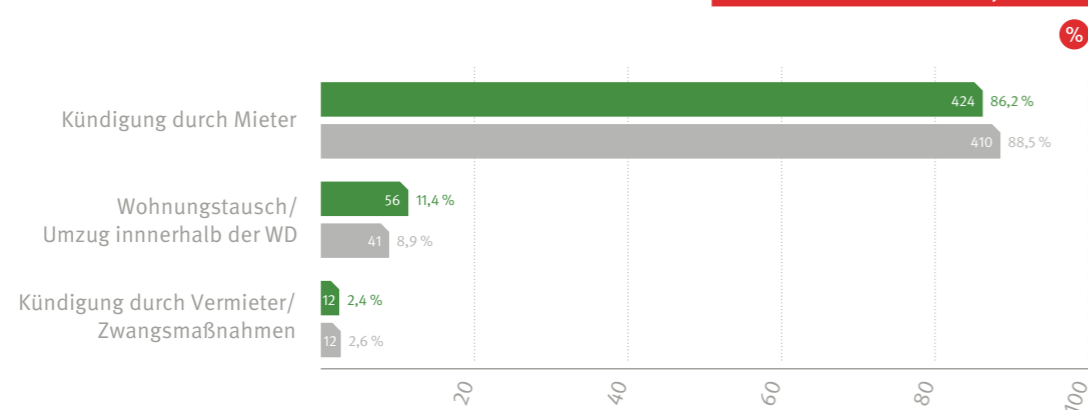
Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 0,8 % gesunken. Von 5.987 Bestandswohnungen standen zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 51 Wohnungen leer. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 21 Wohnungen, reduziert sich die nachfragebedingte Leerstandsquote auf 0,5 %.

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.

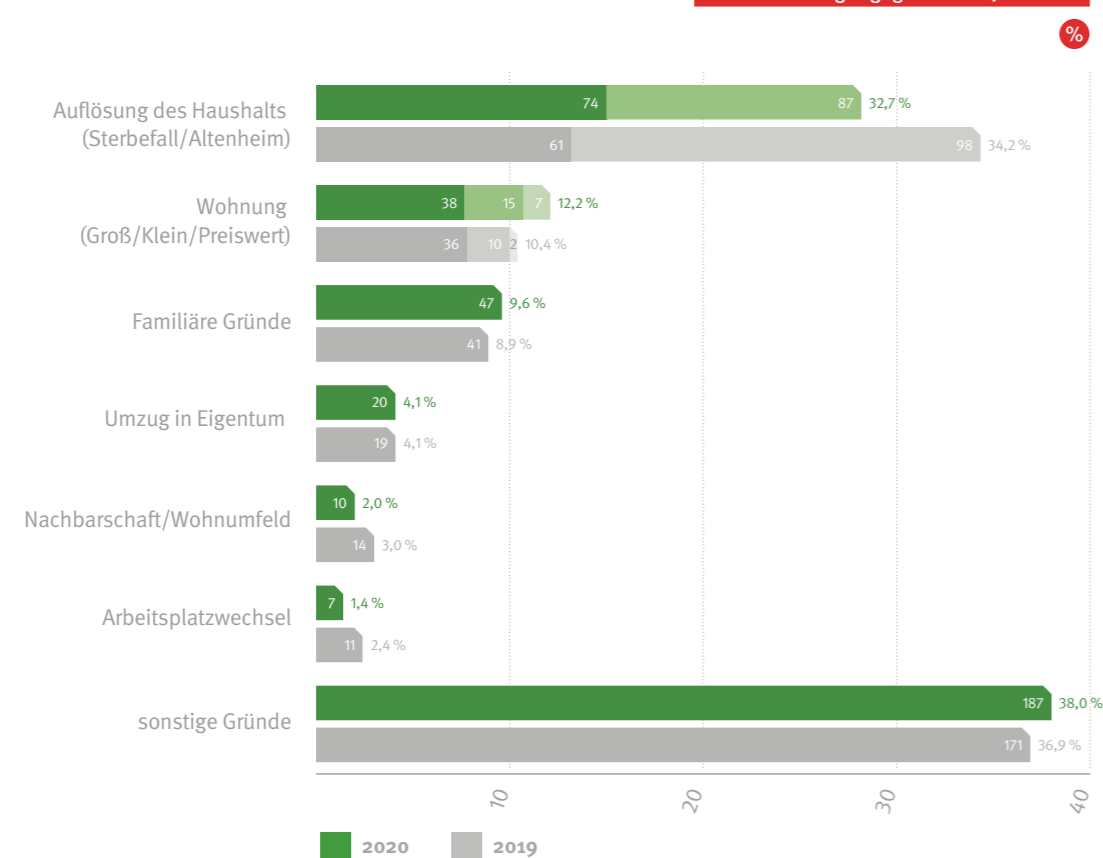




Anzahl der Mieterwechsel im Jahr 2020



Erfasste Kündigungsgründe im Jahr 2020



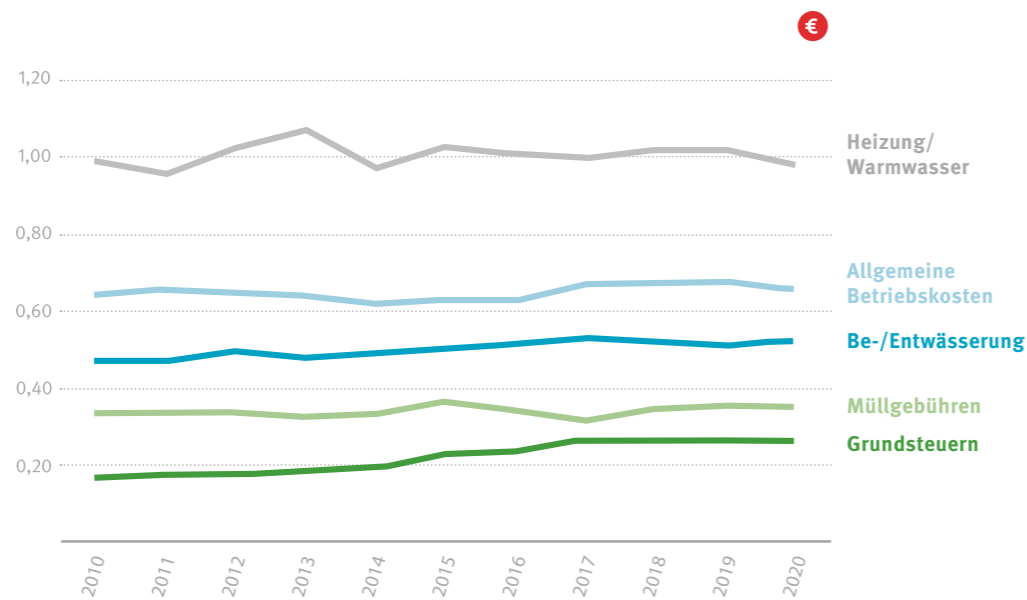
Mit einer **Durchschnittsmiete** von monatlich **5,28 €/qm** Wohn- bzw. Nutzfläche in Häusern mit einem hohen Modernisierungsgrad bietet unsere Gesellschaft ihren Kunden ein vergleichsweise attraktives Preis-/Leistungsverhältnis.

Verbunden mit dem guten Zustand unserer Wohnungsbestände erwarten wir deshalb auch für die Zukunft eine anhaltende Nachfrage. Von den insgesamt 5.987 bewirtschafteten Wohnungen sind **1.309 Wohnungen öffentlich gefördert** und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.

Veränderungen im Bestand

	Häuser	WE	Heim- plätze	GE	Garagen
<b>Stand am 01.01.2020</b>	<b>1.007</b>	<b>5.988</b>	<b>370</b>	<b>49</b>	<b>1.970</b>
Zugang infolge Neubau	-	-	-	-	3
	<b>1.007</b>	<b>5.988</b>	<b>370</b>	<b>49</b>	<b>1.973</b>
Abgang wg. Zusammenlegung	-	1	-	-	-
Abgang infolge Abbruch	-	-	-	-	5
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>1.007</b>	<b>5.987</b>	<b>370</b>	<b>49</b>	<b>1.968</b>
Wohn-/Nutzfläche (qm)		375.497	16.758	7.131	32.601
<b>Gesamtfläche (qm)</b>	<b>431.987</b>				

Nebenkosten nach Kostenarten in €/qm Wohnfläche



Mit Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020 wurden einige frei werdende Wohnungen als Notreserve zurückgehalten.

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 8,2 % leicht gestiegen.

Im Berichtsjahr konnten 38 Mieterinnen und Mietern, mit denen seit 35 Jahren ein Mietverhältnis und 15 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 sechs Mieterinnen und Mietern zum 60-jährigen und sieben Mieterinnen und Mietern zum 65-jährigen Mieterjubiläum

gratulieren. Die Auswertung der Mietverhältnisse hat ergeben, dass 638 Mieterinnen und Mieter länger als 35 Jahre und davon 280 Mieterinnen und Mieter bereits länger als 50 Jahre bei unserer Gesellschaft wohnen.

### Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten sind im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 in Summe etwas gesunken und liegen jetzt bei 2,80 €/qm im Monat.

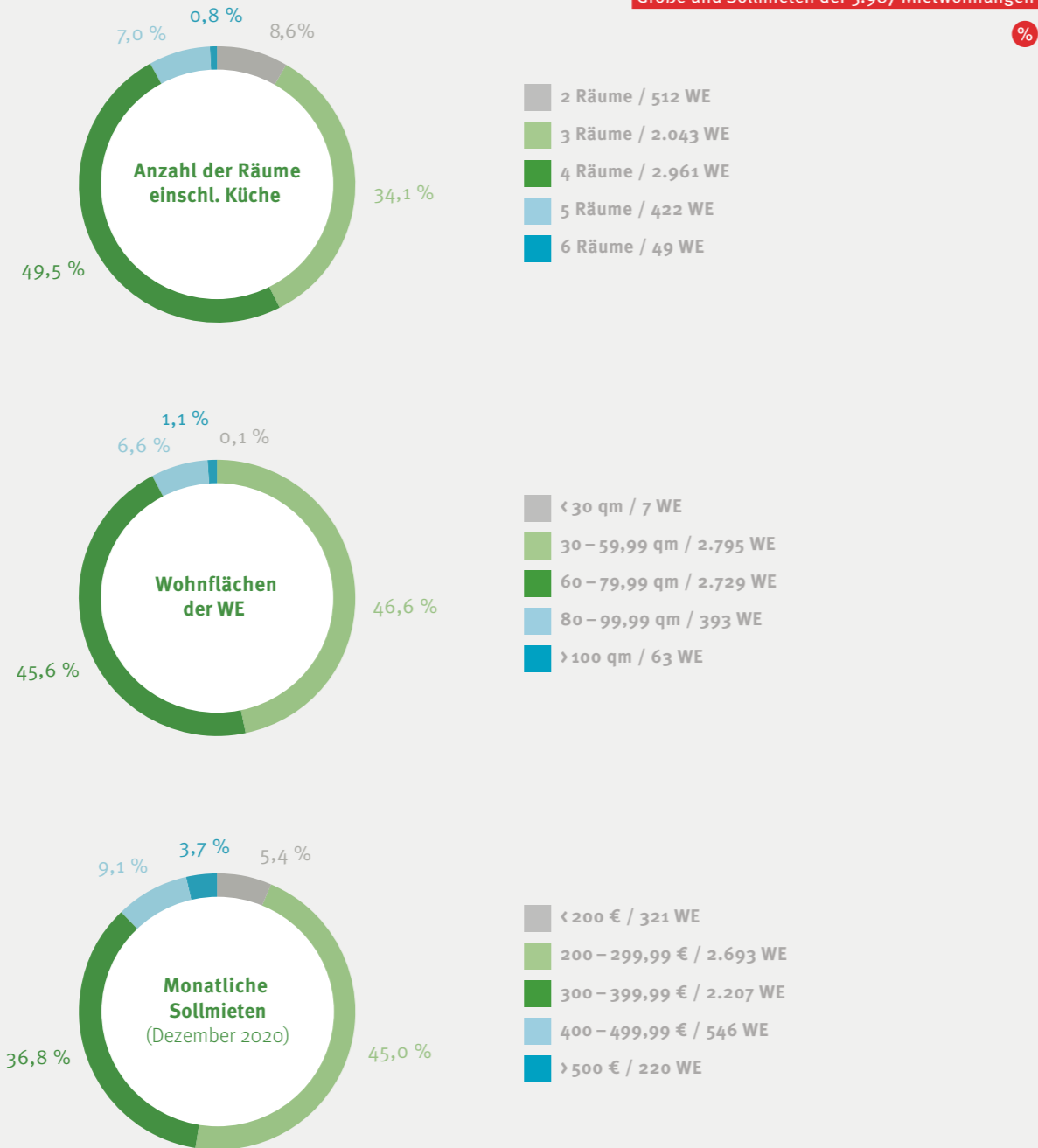
Einen geringen Rückgang aufgrund klimatischer Faktoren und gesunkener Fernwärmekosten konnten wir bei den Kosten für Heizung und Warmwasser feststellen.

Insgesamt eine leichte Verringerung konnten wir bei den Allgemeinen Betriebskosten verzeichnen. Deutlich gesunken sind hierbei die Kosten der TV-Kabelversorgung bei gleichzeitig geringfügigem Anstieg der Kosten der Versicherung und der Kosten der Gartenpflege.

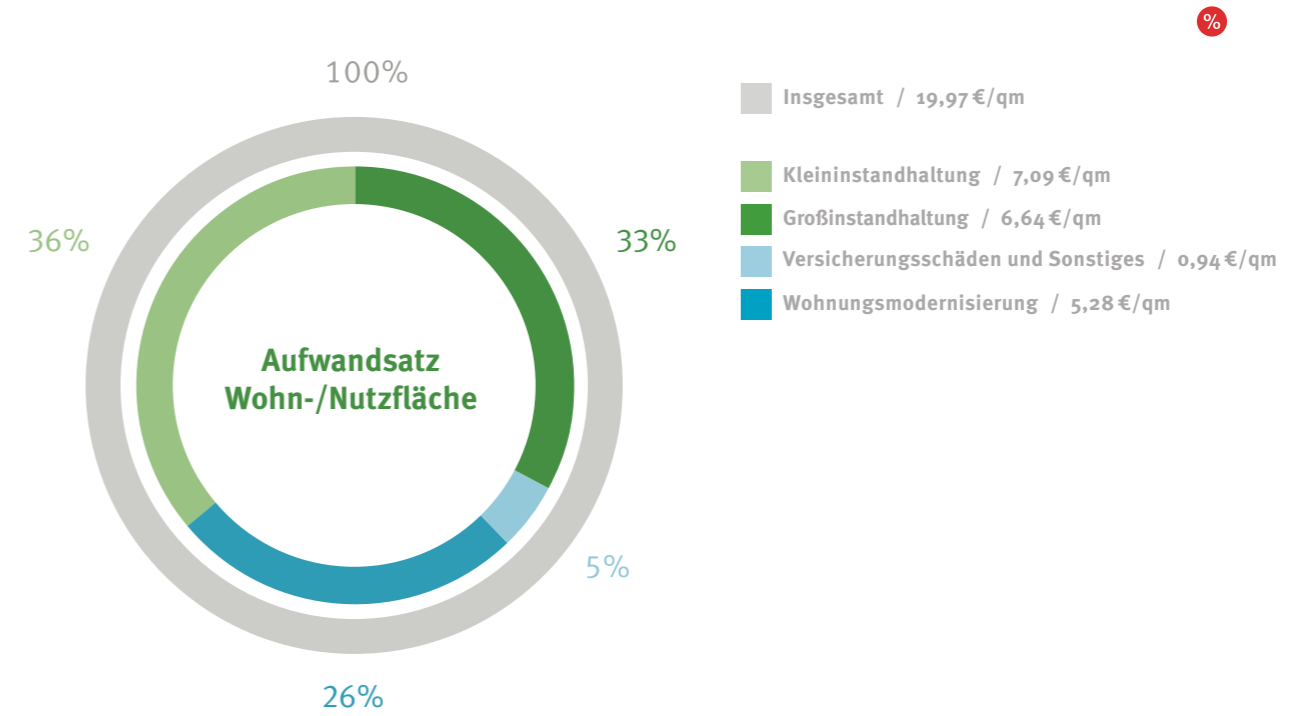
Der Kennwert für die Grundsteuer bleibt zum Vorjahr unverändert bei 0,28 €/qm im Monat. ►►



Größe und Sollmieten der 5.987 Mietwohnungen



Aufwendungen an Fremdleistungen für Modernisierung und Instandhaltung



## Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Jahr 2020 erfolgten insgesamt 71 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.

Im Bereich der Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 bei 26 Objekten Fassaden- und Balkonsanierungen in Form von technischen und gestalterischen Arbeiten sowie an 14 Objekten umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Zuge der vorgenannten Maßnahmen wurden bei insgesamt 10 Objekten ebenfalls Erneuerungen der Dachflächen als Steil- oder Flachdach durchgeführt.

Im Bereich der Wohnumfeldverbesserungen sind im Jahr 2020 in 8 Wohnanlagen die Außenanlagen saniert sowie neue Spielplätze, Einhausungen für Müllgefäße und Unterstände für Fahrräder erstellt worden.

Die Gesellschaft betreibt zurzeit 61 Personenaufzüge und 4 Lastenaufzüge in ihren Beständen. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte an 20 Aufzugsanlagen abschließend die Behebung von sicherheitsrelevanten Mängeln gemäß der Betriebssicherheitsverordnung und den erstellten Gefährdungsbeurteilungen. Dabei wurde eine Aufzugsanlage komplett erneuert.





## Bautätigkeit der Gesellschaft



### Am Bauhof, Voerde

Bereits im Herbst 2019 starteten wir mit dem ersten der beiden Bauabschnitte zur Errichtung von 33 frei-finanzierten barrierefreien Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum.

Die nach Baubeginn auf dem gesamten Grundstück entdeckten Ziegelmauerwerkfundamente des ehemaligen Militärlagers Friedrichsfeld wurden im Winter 2019 und im Frühjahr 2020 in unserem Auftrag von einer archäologischen Fachfirma untersucht und dokumentiert. Diese Arbeiten wurden in enger Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ausgeführt. Abschnittsweise konnten alle Baufelder im Jahr 2020 von den Behörden wieder freigegeben werden. Somit konnten die Bauarbeiten fortgesetzt und der zweite Bauabschnitt begonnen werden.

Wir gehen davon aus, dass die Wohnungen im August 2021 und im Februar 2022 bezugsfertig erstellt und an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden können. Aufgrund der zeitgemäßen Ausstattung und der zentrumsnahen Lage im Ortsteil Friedrichsfeld verzeichnen wir eine sehr gute Nachfrage.

Bestandteil des zweiten Bauabschnittes ist auch der ca. 90 qm große Gemeinschaftsbereich.



Zwischen zwei Wohngebäuden werden neben dem Aufenthaltsraum auch ein separates Besprechungszimmer und eine behindertengerechte WC-Anlage entstehen. Überwiegend in diesem Bereich wird der benachbarte Caritasverband für die Dekanate Dinslaken und Wesel e. V. seine Betreuungsleistungen für die Wohnanlage anbieten. Ergänzend sollen die Räumlichkeiten sowohl für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft als auch für private Feierlichkeiten zur Verfügung stehen. Dieses Konzept hat sich bereits bei den Wohnanlagen „Wohnen Plus“ in Dinslaken und Voerde-Innenstadt bewährt.



Am Bauhof, Voerde



Am Bauhof, Voerde



Am Bauhof, Voerde



## Herzogstraße, Dinslaken

Mit Baubeginn im November 2020 haben wir ein weiteres Bauvorhaben an der Herzogstraße in Dinslaken auf den Weg bringen können. Auf einem Bestandsgrundstück inmitten unseres Quartiers Gneisenau-/Herzog-/Voerder Straße entstehen acht barrierefreie Wohnungen mit 55 qm bis 100 qm Wohnfläche. Das Gebäude wird freifinanziert errichtet.

Aufgrund der in 2020 erteilten Baugenehmigung wären wir nicht verpflichtet, das am 11. Februar 2021 vom Deutschen Bundestag verabschiedete Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zu beachten. Der wesentliche Regelungsinhalt des Gesetzes sieht vor, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder gebäudenahe Stellplatz mit Schutzrohren für die Ladeinfra-



struktur auszustatten ist. Zudem soll die Elektroanlage der Gebäude auf eine spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge vorbereitet werden.

Elektrofahrzeuge können einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Verkehrssektors leisten. Ihre Zahl auf den Straßen wird in den nächsten Jahren deutlich ansteigen. Die Anfragen

unserer Kunden bezüglich der Lademöglichkeiten sowohl für Kraftfahrzeuge als auch für Elektro-Fahrräder und -Scooter sind im letzten Jahr merklich angestiegen. Daher werden wir bei dem Bauvorhaben an der Herzogstraße und auch bei allen anderen Investitionsvorhaben das Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) unabhängig von der rechtlichen Verpflichtung erfüllen.



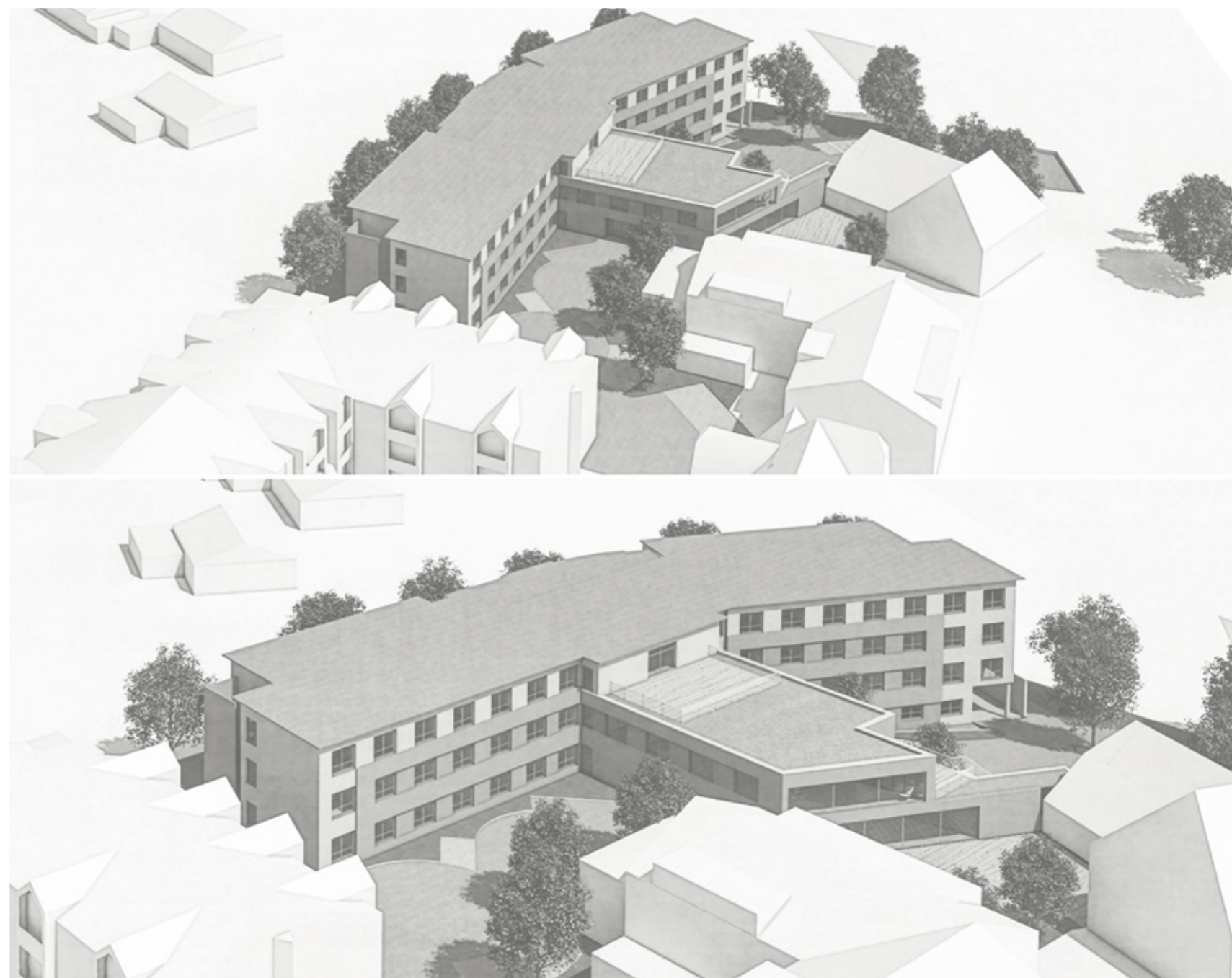
## Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Unsere Partnerin für das Rathaus Quartier und Pächterin der bestehenden stationären Pflegeeinrichtung, die Arbeiterwohlfahrt Senioren Dienste Niederrhein gGmbH (AWO), konnte im Jahr 2019 kein Einvernehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland über die Refinanzierung eines Ersatzneubaus erzielen. Somit mussten die Pläne und unser dazugehöriges Pachtangebot überarbeitet werden.

Die geänderten Pläne und die daraus resultierenden Pachtbedingungen wurden im Geschäftsjahr 2020 erneut durch unsere Gremien bestätigt. Der Pachtvertrag wurde mit der Pächterin abgestimmt und ist unterschriftsreif. Seit Kurzem liegt die Baugenehmigung für den Ersatzneubau und die Umnutzung der denkmalgeschützten Lindenwirts-kath vor. Vor Baubeginn ist lediglich noch die Abstimmungsbescheinigung durch den Koordinationsbereich -Hilfen für ältere Menschen- beim Kreis Wesel erforderlich. Diese soll in Kürze ausgestellt werden.

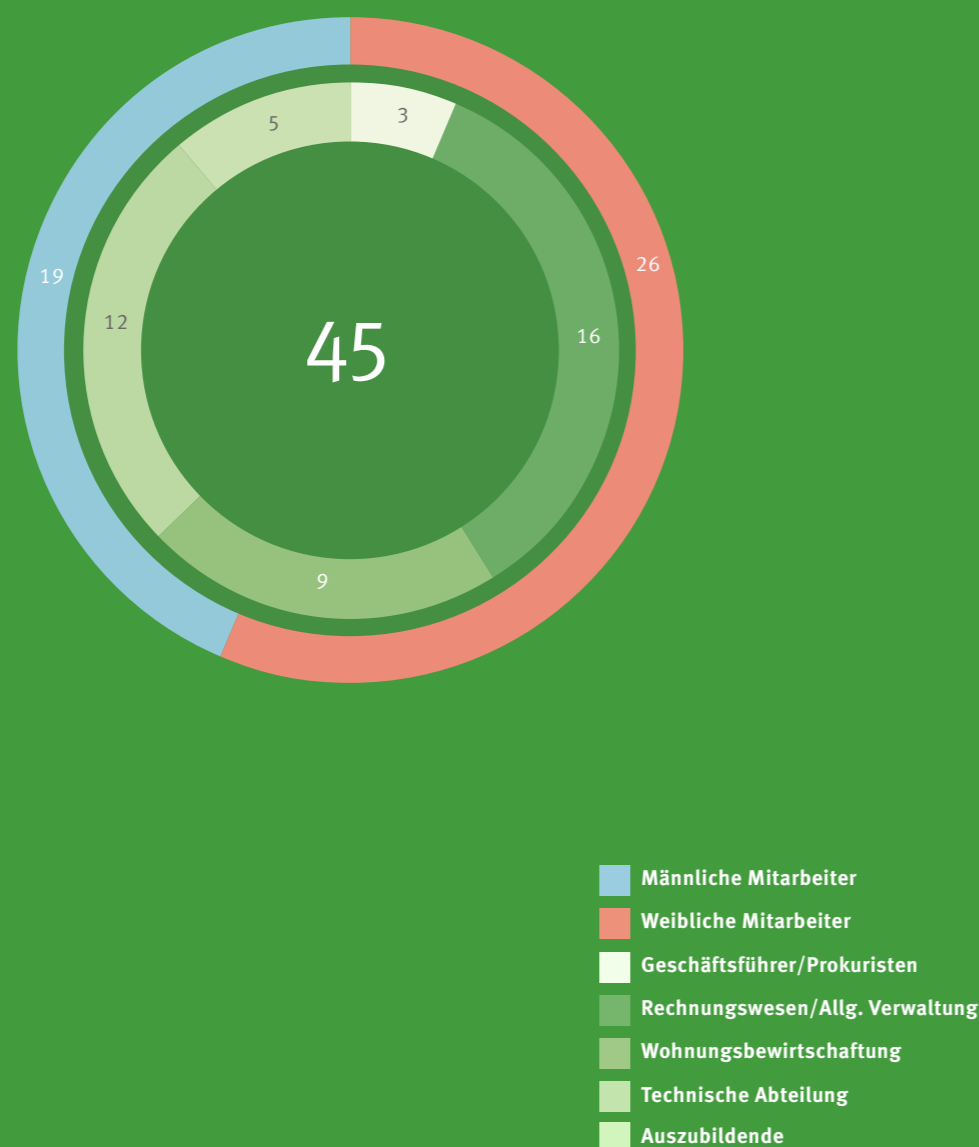
Für das Quartier ist nicht nur der Neubau eines Seniorenheimes geplant. Nach Umzug der Heimbewohnerinnen und -bewohner in den Neubau mit 82 Einzelzimmern in sieben Wohngruppen sollen auch das unter Denkmalschutz stehende Alte Rathaus und hieran angrenzende Gebäude umgebaut und ertüchtigt werden. Neben 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 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.



## Anzahl der Beschäftigten

Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:



## Personalwesen/Organisation

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um einen Mitarbeiter verringert. Von den 45 Beschäftigten sind elf Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig und eine Mitarbeiterin ist geringfügig beschäftigt. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben zwei Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann abgelegt. Davon konnte eine Auszubildende in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Zum 1. August 2020 wurden zwei neue Auszubildende eingestellt.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH konnte sich im Geschäftsjahr 2020 abermals über die private Fortbildungsinitiative von engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern freuen. Zwei Mitarbeiter haben mit Erfolg ihr Studium zum Bachelor of Arts (B.A.) im Studiengang Business Administration abgeschlossen. Die große Fachkompetenz und Motivation der Beschäftigten, die sich durch diese Fortbildungsmaßnahmen er-

geben, ist für unser Unternehmen von großer Bedeutung und wird daher ausdrücklich begrüßt.

### Gesundheitsschutz

Die notwendigen Maßnahmen zum Gesundheitsschutz der Beschäftigten sowie unserer Kundinnen und Kunden vor dem Corona-Virus haben im Jahr 2020 zu vielen Einschränkungen und Veränderungen im Geschäftsbetrieb der Wohnbau Dinslaken GmbH geführt. Das innerbetriebliche Hygiene-schutzkonzept wurde fortwährend angepasst. Zusätzlich musste immer wieder auf die sich ständig ändernden Verordnungen und gesetzlichen Regelungen technisch, organisatorisch und personell reagiert werden. Dies erforderte auch eine kontinuierliche und ausführliche Information der Belegschaft.

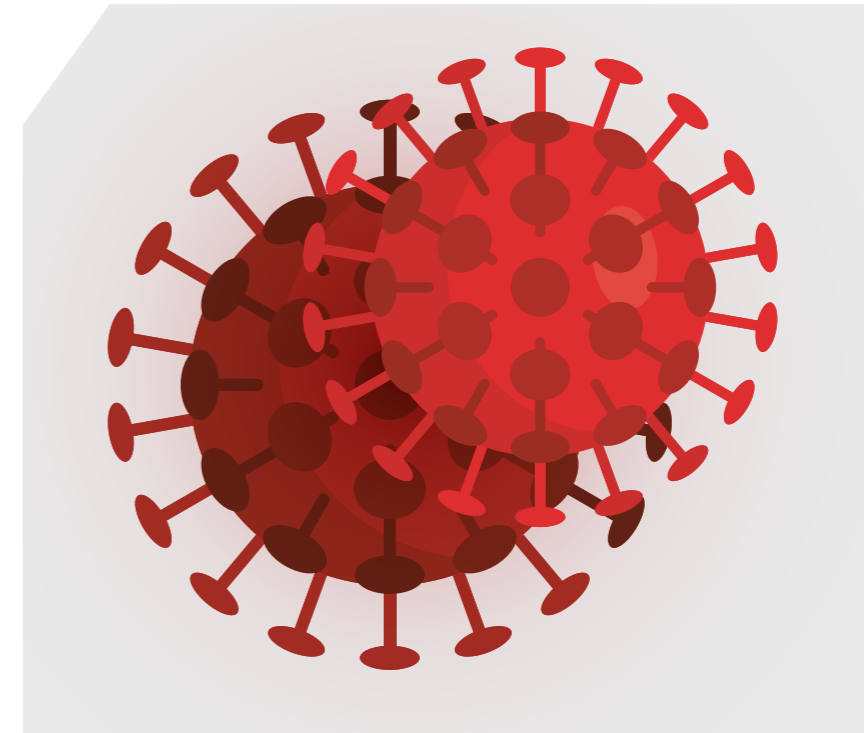
Aufgrund der Schließung des Verwaltungsgebäudes in Dinslaken sowie der Zweigstelle in Friedrichsfeld für den Kundenverkehr wurden separate Kundenberatungsräume mit transparenten Infektionsschutzwänden

eingrichtet, die einen Kundenkontakt nach Vereinbarung eines persönlichen Termins ermöglichen. Die Büros werden in der Regel nur noch als Einzelbüros genutzt. Besprechungen und Sitzungen werden per Video- oder Telefonkonferenz durchgeführt. An Schulungs- und Seminarangeboten wird zunehmend online teilgenommen.

Eine der wesentlichsten Veränderungen ist jedoch die Einführung des Mobilens Arbeitens. Durch die sukzessive Anschaffung von Laptops wurde dieses den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angeboten, sofern es die Tätigkeit erlaubte. Die Digitalisierung der Mieterakten wurde aus diesem Grund ebenfalls vorangetrieben und ist bereits abgeschlossen. Ein Teil

der Belegschaft arbeitet in der Regel komplett mobil von zu Hause aus. Um jedoch den Geschäftsbetrieb und auch den Kundenservice weitestgehend aufrecht zu erhalten, wurde der andere Teil der Belegschaft in zwei feste Gruppen aufgeteilt, die sich im 3-Tagesrhythmus abwechseln. Dies führt zu einer erheblichen Kontaktreduktion am Arbeitsplatz.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung hat sich glücklicherweise noch keine Mitarbeiterin/kein Mitarbeiter mit dem Corona-Virus infiziert. Die Vielzahl der ergriffenen Maßnahmen und das Zusammenwirken von Geschäftsführung und Belegschaft haben hierzu erfolgreich beigetragen.







## Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2020 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.

# Kapitel 4

# Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 50 \ Darstellung der Lage 54 \  
Finanzielle Leistungsindikatoren 57 \ Risikobericht 58 \ Chancen der zukünftigen Entwicklung 63 \  
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 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes 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 qualitativ hochwertigen 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

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen der Bundesregierung, haben im Jahr 2020 die größte Auswirkung auf die Wirtschaft sowie das öffentliche Leben in der gesamten Bundesrepublik. Unter anderem sind weltweite Reisebeschränkungen in Kraft getreten, der Einzelhandel, Schulen und Kitas sind zeitweise geschlossen und innerhalb Deutschlands gilt ein temporäres Beherbergungsverbot. Die o.g. Maßnahmen haben ebenfalls Auswirkungen auf den Kreis Wesel. Die hiesige Wirt-

schaftslage ist getrübt. So ist während der beiden Lockdown-Phasen im Mai und Dezember die Zahl der Insolvenzeröffnungsverfahren deutlich gestiegen, obwohl Fördermaßnahmen, wie Überbrückungshilfen, vom Bund beschlossen wurden. Der Arbeitsmarkt im Kreis Wesel zeigt sich dennoch recht robust. Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember bei 6,2 %, was einen Anstieg von 0,6 % im Vergleich zu Dezember 2019 bedeutet. Dem entgegen steht die Zahl der offenen Stellen, welche im Kreis Wesel von 7.331 offenen Stellen im Dezember 2019 auf 2.708 im Dezember 2020 gesunken ist.

Für den Kreis Wesel prognostiziert das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) einen Rückgang von 459.311 Einwohnern im Jahr 2020 auf 435.894 Einwohner im Jahr 2040. Dies entspricht einer Verringerung von 5,10 %. 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.

## Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtsjahr 2020 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2020 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,4 Mio. € auf 8,5 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

## Wohnungs- bewirtschaftung

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die Gesellschaft 5.987 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 49 Gewerbeeinheiten und 1.968 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 431.987 qm. Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 944.144 qm. Dabei sind Erbbaurechtsflächen in einer Größe von 33.033 qm enthalten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 auf einem hohen Niveau geblieben.





► Mittlerweile liegt der Anteil an barrierefreien Wohnungen bei 15,5 % des Bestandes der Gesellschaft.

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 492 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 8,2 % (Vorjahr 7,7 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 von 5,17 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 5,28 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt wie im Vorjahr bei 0,6 % der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2020 sinkt gegenüber dem Vorjahr von 0,9 % auf 0,8 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmebedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil sinkt auf 0,5 % (Vorjahr 0,7 %).

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2020 8,6 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.

## Verkaufstätigkeit

Zurzeit wird keine Bauträgermaßnahme durchgeführt.

## Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2020 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von 57 T€ erzielt werden.

## Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die Gesellschaft zusammen mit der Geschäftsführung 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wurden zu diesem Zeitpunkt fünf junge Menschen zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ausgebildet und eine Person geringfügig beschäftigt.



Am Tannengrund, Dinslaken

## 2. Darstellung der Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 874 T€ verringert und beträgt zum Bilanzstichtag 139,9 Mio. €. Die Sachanlagen verringern sich per Saldo um 672 T€. Hierbei stehen Zugänge von 4.080 T€ den Abschreibungen von 4.752 T€ gegenüber. Die Sachanlagenintensität beträgt 85,8 %. Die kurzfristigen Aktiva vermindern sich um 188 T€. Hierbei vermindern sich insbesondere die unfertigen Leistungen um 141 T€ und die flüssigen Mittel um 322 T€. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind um 275 T€ gestiegen.

Das langfristige Eigenkapital hat sich um 468 T€ auf 37.249 T€ vermindert. Dies entspricht einem Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital von 26,6 % (Vorjahr 26,8 %).

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten um 1.912 T€ resultiert aus der Valutierungen von 6.865 T€ abzüglich Tilgungen von 3.471 T€ und Rückzahlungen von 5.305 T€. Die langfristigen Rechnungsabgrenzungs-

posten betreffen Tilgungsnachlässe auf Darlehen. Daneben ergaben sich Erhöhungen im kurzfristigen Bereich vor allem bei den erhaltenen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (288 T€).

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 8,5 Mio. € (Vorjahr 8,1 Mio. €) erzielt.

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

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung erzielte die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Ergebnis von 9,3 Mio. € (Vorjahr 8,8 Mio. €), das im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten bestimmt wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag -104 T€. Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 72 T€ Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von 176 T€ gegenüber.



Kapitalflussrechnung	2020 in T€	2019 in T€
<b>Jahresüberschuss</b>	8.496	8.119
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.775	4.929
Abnahme der Rückstellungen	-6	-183
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-45	-44
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-132	84
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	387	442
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3	-24
Zinsaufwendungen	1.080	1.152
Gezahlte Zinsen	-1.076	-1.147
Ertragsteueraufwand	955	928
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-1.381	-743
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.050</b>	<b>13.513</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3	89
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.817	-7.214
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	6	6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11	-11
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.819</b>	<b>-7.130</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	6.865	6.723
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-8.777	-5.537
Dividendenauszahlung	-7.641	-7.580
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.553</b>	<b>-6.394</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-322</b>	<b>-11</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.559	6.570
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>6.237</b>	<b>6.559</b>

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



Im Bereich der Bauerstellung und Verkaufstätigkeit ergibt sich ein Leistungsergebnis in Höhe von 66 T€ (Vorjahr 2 T€).

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2020 mit 11 T€ (Vorjahr 16 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von 140 T€ (Vorjahr 168 T€).

Mit -4 T€ (Vorjahr -5 T€) schloss das Finanzergebnis in 2020 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2020 46 T€ (Vorjahr 66 T€).

Gegenüber 928 T€ für das Jahr 2019 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2020 auf 955 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.



Am Bauhof, Voerde

### 3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zur Berichtsperiode 2019 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

	2020	2019	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. Est. / EK)	20,5 %	19,9 %	0,6 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. Est. + Zinsaufwand / GK)	7,5 %	7,2 %	0,3 %-Pkt.
EBITDA	15,3 Mio. €	15,1 Mio. €	0,2 Mio. €
Leerstandsquote	0,8 %	0,9 %	-0,1 %-Pkt.
Fluktuationsquote	8,2 %	7,7 %	0,5 %-Pkt.
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,28 €/qm	5,17 €/qm	0,11 €/qm
Instandhaltungskosten	19,95 €/qm	19,97 €/qm	-0,02 €/qm
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.050 T€	13.513 T€	-463 T€

## 4. Risikobericht

### Aktives Risiko- management

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 Wanderungsentwicklung. 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 seniorenfreundlich umgestaltet werden.



Gynäkologische Praxis, Voerde



► 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 Brennstoffemissions-handelsgesetz 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. Darüber hinaus will die EU-Kommission die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 gegenüber 1990 um 55 % (statt bisher 40 %) reduzieren. Im Jahr 2025 soll eine Neufestlegung der Zielkorridore für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung erfolgen. Mit Blick auf die Zielerreichung 2030 ist von einem weiteren Anstieg 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 äußerst 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 vermindern sich im Geschäftsjahr 2020 um 1,6 Mio. € auf 92,2 Mio. €. Dabei sind langfristige Darlehen grundsätzlich über Grundpfandrechte gesichert. Im Rahmen der Finanzplanung werden mögliche Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken laufend überwacht und falls notwendig durch geeignete Maßnahmen angepasst.

## Betriebsrisiken

Risiken aus der Abwicklung von Bauvorhaben und großen Modernisierungsvorhaben bestehen für die Gesellschaft nur in geringer Weise. Zur Risikominimierung bei der Rentabilität solcher Vorhaben wird ein mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft abgestimmtes dynamisches Wirtschaftlichkeitsberechnungsverfahren (Discounted Cashflow Verfahren) zugrunde gelegt, das schon vor dem Grundstückserwerb greift und auch ein späteres Controlling im Betrieb mit einbezieht. Die 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 Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 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 5,28 € 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 Baukosten setzt die Gesellschaft auf die Bauabwicklung (Planungsbegleitung, 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 2021 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 9,2 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt wird. Die verhältnismäßig günstige Erlösschmälerungssituation der Gesellschaft wird sich in etwa auf dem guten Niveau des Geschäftsjahres 2020 bewegen.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubauvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 8,7 Mio. € und für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben 2,2 Mio. € vorgesehen.

Die im Bauüberhang aus 2020 befindlichen Neubauprojekte 9 Wohneinheiten Am Bauhof (I. BA) und 24 Wohneinheiten Am Bauhof (II. BA) in Voerde-Friedrichsfeld sollen im Jahr 2021 fertig gestellt werden. Das im Bauüberhang aus 2020 befindliche Neubauprojekt 8 Wohneinheiten Herzogstraße in Dinslaken wird im Jahr 2022 fertig gestellt. Für die vorgenannten Projekte werden noch insgesamt rd. 6,4 Mio. € benötigt.

Der Baubeginn für die Bauvorhaben Ersatzneubau Frankfurter Straße in Voerde und 21 Wohneinheiten Friedhofstraße in Voerde soll im Geschäftsjahr 2021 erfolgen. Für diese Vorhaben beläuft sich das Investitionsvolumen summiert auf ca. 15,0 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 nach aktuellen Einschätzungen weiterhin Einschränkungen. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage besteht daher weiter. Die Entwicklung macht es jedoch schwierig weitere Auswir-

kungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnbau Dinslaken GmbH bestehen können. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung der geplanten Einnahmen sowie Risiken aus steigenden Mietausfällen.

# Kapitel 5 Jahres- abschluss 2020

# Bilanz

zum 31. Dezember 2020



Aktivseite	2020 in €	Summe in €	2019 in €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		37.864,00	51.259,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.839.441,11		117.734.841,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	624.058,96		682.212,96
Grundstücke ohne Bauten	508.624,80		989.142,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	626.431,53		626.431,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.567,73		292.147,00
Anlagen im Bau	1.797.313,92		205.076,96
Bauvorbereitungskosten	321.328,80	120.079.766,85	221.933,29
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		55.175,22	55.537,04
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>120.172.806,07</b>	<b>120.858.582,13</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	12.005.551,57	13.040.893,59	12.147.331,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.351,96		47.426,25
Sonstige Vermögensgegenstände	403.526,79	442.878,75	126.552,35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.237.212,10	6.558.897,28
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.668,41	1.423,87
<b>Bilanzsumme</b>		<b>139.902.458,92</b>	<b>140.775.555,59</b>

Passivseite	2020 in €	Summe in €	2019 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	13.227.843,89
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	478.440,85		–
Jahresüberschuss	8.496.131,73	8.974.572,58	8.119.268,85
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>46.213.492,80</b>	<b>45.358.189,07</b>
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	8.498,00		134.060,54
Sonstige Rückstellungen	601.795,00	610.293,00	603.602,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.664.265,71		67.967.037,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.897.530,12		9.507.493,91
Erhaltene Anzahlungen	14.385.370,42		14.096.405,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	627.658,14		588.581,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.625.283,86		1.286.364,96
Sonstige Verbindlichkeiten	2.931,96	92.203.040,21	307.908,76
davon aus Steuern: 2.931,96 €			306.797,89
Rechnungsabgrenzungsposten		875.632,91	925.911,41
<b>Bilanzsumme</b>		<b>139.902.458,92</b>	<b>140.775.555,59</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung



für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 in €	Summe in €	2019 in €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	40.141.889,87		39.431.173,97
b. aus Verkauf von Grundstücken	56.268,00		–
c. aus Betreuungstätigkeit	57.240,08		57.240,08
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.432,71	40.295.830,66	41.679,57
<b>Verminderung (Vorjahr: Erhöhung)</b>			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		-141.780,12	127.265,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		72.200,00	240.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		969.227,72	1.129.143,74
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.539.348,76	20.756.629,19
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.656.129,50</b>	<b>20.269.873,36</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	2.455.504,26		2.335.236,89
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	604.284,51	3.059.788,77	600.978,56
davon für Altersversorgung: 163.263,29 €			164.512,54
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.775.595,24	4.929.065,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		982.638,74	915.535,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		130,84	212,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.079.845,69	1.152.452,24
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		955.281,58	928.214,91
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>9.803.110,32</b>	<b>9.408.601,55</b>
Sonstige Steuern		1.306.978,59	1.289.332,70
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>8.496.131,73</b>	<b>8.119.268,85</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		478.440,85	–
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>8.974.572,58</b>	<b>8.119.268,85</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## 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 2020 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 beschrieben. Umfassend modernisierte Gebäude werden über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren beschrieben. Die Anschaffungskosten erworbener, nicht selbst errichteter Gebäude werden ebenfalls nach einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ab Zeitpunkt des Erwerbs beschrieben. Die im Geschäftsjahr 2009 angekauften Wohnbauten werden linear über 25 Jahre beschrieben. Weiterhin wird bei den Garagenbauten eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren angenommen.

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

Das eigene Verwaltungsgebäude wird auf eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren beschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % jährlich beschrieben. Wirt-

schaftsgüter 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 beschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe beschrieben 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 1,6 % 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 (12.005.551,57 €).

## 2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene Vermögensgegenstände	596.635,59	10.090,41	43.531,49	-	563.194,51	545.376,59	23.485,41	43.531,49	-	-	525.330,51	37.864,00	51.259,00
	<b>596.635,59</b>	<b>10.090,41</b>	<b>43.531,49</b>	<b>-</b>	<b>563.194,51</b>	<b>545.376,59</b>	<b>23.485,41</b>	<b>43.531,49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>525.330,51</b>	<b>37.864,00</b>	<b>51.259,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	301.641.069,24	1.996.463,64	-	700.826,45	304.338.359,33	183.906.227,35	4.592.690,87	-	-	-	188.498.918,22	115.839.441,11	117.734.841,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	-	-	-	3.021.604,21	2.339.391,25	58.154,00	-	-	-	2.397.545,25	624.058,96	682.212,96
Grundstücke ohne Bauten	1.042.321,94	-	-	-480.517,66	561.804,28	53.179,48	-	-	-	-	53.179,48	508.624,80	989.142,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	626.431,53	-	-	-	626.431,53	-	-	-	-	-	-	626.431,53	626.431,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.491.081,19	171.685,69	113.648,66	-	1.549.118,22	1.198.934,19	101.264,96	113.648,66	-	-	1.186.550,49	362.567,73	292.147,00
Anlagen im Bau	205.076,96	1.809.043,10	-	-700.826,45 +484.020,31	1.797.313,92	-	-	-	-	-	-	1.797.313,92	205.076,96
Bauvorbereitungskosten	221.933,29	102.898,16	-	-3.502,65	321.328,80	-	-	-	-	-	-	321.328,80	221.933,29
	<b>308.249.518,36</b>	<b>4.080.090,59</b>	<b>113.648,66</b>	<b>-</b>	<b>312.215.960,29</b>	<b>187.497.732,27</b>	<b>4.752.109,83</b>	<b>113.648,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192.136.193,44</b>	<b>120.079.766,85</b>	<b>120.751.786,09</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Sonstige Ausleihungen	55.537,04	5.940,27	6.302,09	-	55.175,22	-	-	-	-	-	-	55.175,22	55.537,04
	<b>55.537,04</b>	<b>5.940,27</b>	<b>6.302,09</b>	<b>-</b>	<b>55.175,22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.175,22</b>	<b>55.537,04</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>308.901.690,99</b>	<b>4.096.121,27</b>	<b>163.482,24</b>	<b>-</b>	<b>312.834.330,02</b>	<b>188.043.108,86</b>	<b>4.775.595,24</b>	<b>157.180,15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192.661.523,95</b>	<b>120.172.806,07</b>	<b>120.858.582,13</b>

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnbau Dinslaken GmbH vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

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 Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres  in €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres  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	–	13.227.843,89
	<b>31.222.520,22</b>	<b>–</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. 23 % der sonstigen Rückstellungen)
- ▶ den Belegschaftsbereich (ca. 60 % 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 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	66.664.265,71 (67.967.037,78)	4.268.415,36 (3.830.179,05)	62.395.850,35 (64.136.858,73)	9.587.797,30 (11.218.538,47)	52.808.053,05 (52.918.320,26)	66.664.265,71 (67.967.037,78)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.897.530,12 (9.507.493,91)	1.017.827,00 (609.965,33)	7.879.703,12 (8.897.528,58)	2.300.345,66 (2.811.261,45)	5.579.357,46 (6.086.267,13)	8.897.530,12 (9.507.493,91)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	14.385.370,42 (14.096.405,45)	14.385.370,42 (14.096.405,45)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	627.658,14 (588.581,71)	627.658,14 (588.581,71)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.625.283,86 (1.286.364,96)	1.625.283,86 (1.286.364,96)					
Sonstige Verbindlichkeiten	2.931,96 (307.908,76)	2.931,96 (307.908,76)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>92.203.040,21</b> <b>(93.753.792,57)</b>	<b>21.927.486,74</b> <b>(20.719.405,26)</b>	<b>70.275.553,47</b> <b>(73.034.387,31)</b>	<b>11.888.142,96</b> <b>(14.029.799,92)</b>	<b>58.387.410,51</b> <b>(59.004.587,39)</b>	<b>75.561.795,83</b> <b>(77.474.531,69)</b>	

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 6,4 Mio. €, die durch Finanzierungszusagen gedeckt sind.

Aus Erbbaurechtsverträgen bis zum Jahr 2116 bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 8,9 Mio. €.

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	10
Technische Mitarbeiter	11	1
	<b>27</b>	<b>11</b>

Aus Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 68 T€.

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

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 1 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 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 2020 insgesamt 2.052.705,24 €.

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

	2020 in €	2019 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	745,34	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.374.102,48	9.308.335,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	179.999,96	183.343,77

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

#### Geschäftsführung

Der Alleingeschäftsführer Wilhelm Krechter hat im Geschäftsjahr 2020 Bezüge in Höhe von 142.500,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2019 erhielt er aufgrund seiner Tätigkeit erfolgsabhängig 53.000,00 €. 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 2019 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.

#### Mitglieder des Aufsichtsrates, Beisitzer und Gesellschaftervertreter

Name, Vorname	Summe in €
Borkes, Karl	2.300,00
Buschmann, Dirk	1.700,00
Cirener, Thomas	1.150,00
Geimer, Karl-Heinz	2.100,00
Goldenbeld, Claudia	3.000,00
Groll, Michael	3.200,00
Haarmann, Dirk	3.000,00
Häfemeier, Friedrich-Wilhelm	1.900,00
Heidinger, Michael, Dr.	2.634,00
Johann, Nicole	–
Körner, Dieter, Dr.	3.000,00
Kuster, Martin	200,00
Lantermann, Gerd	200,00
La Torre, Michele	1.900,00
Meyer, Horst	200,00
Palotz, Thomas, Dr.	–
Paradowski, Detlef	200,00
Piechula, Monika	750,00
Pingel, Thomas	200,00
Sarres, Hans-Bernd	200,00
Sarres, Mark	1.900,00
Schmitz, Monika	–
Schneider, Fabian	1.150,00
Schneider, Georg	2.100,00
Serhat, Haluk	1.700,00
Sprey, Ralf, Dr.	400,00
Süselbeck, Michael	200,00
Vahnenbruck, Heinrich	1.700,00
Wansing, Heinrich	950,00

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar (Prüfthonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

	Leistungen in T€
Abschlussprüfung	39,2
Steuerberatung	7,4
	<b>46,6</b>

#### 7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 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.

#### 8. Vorschlag zur Gewinnverwendung

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

a) Ausschüttung einer Dividende von 149 % auf das Stammkapital von 6.016.400,00 €	8.964.436,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	10.136,58 €
	<b>8.974.572,58 €</b>

### 9. Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wilhelm Krechter

### 10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Haarmann (Vorsitzender seit 11.11.2020)

Bürgermeister der Stadt Voerde

Karl Borkes

Kämmerer des Kreises Wesel

Dirk Buschmann

Bürgermeister der Gemeinde Hünxe

Thomas Cirener (seit 25.06.2020)

Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Uwe Eichner (seit 06.01.2021)

Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Michaela Eislöffel (seit 24.11.2020)

Bürgermeisterin der Stadt Dinslaken

Karl-Heinz Geimer

Ratsherr der Stadt Dinslaken

Claudia Goldenbeld (stellv. Vorsitzende / Mitglied bis 31.12.2020)

Sprecherin der Geschäftsführung der Vivawest GmbH

Michael Groll

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Friedrich-Wilhelm Häfemeier

Sparkassendirektor der Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Dr. Michael Heidinger (Vorsitzender / Mitglied bis 19.10.2020)

Bürgermeister der Stadt Dinslaken

Dr. Dieter Körner

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Rico Koske (seit 24.11.2020)

Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Monika Piechula (bis 25.06.2020)

Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Mark Sarres

Ratsherr der Stadt Voerde

Fabian Schneider (seit 25.06.2020)

Ratsmitglied der Stadt Dinslaken

Georg Schneider

Ratsherr der Stadt Voerde

Haluk Serhat

Geschäftsführer der Vivawest GmbH

Michele La Torre (bis 24.11.2020)

Ratsherr der Stadt Dinslaken

Heinrich Vahnenbruck

Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Heinrich Wansing (bis 25.06.2020)

Ratsherr der Stadt Dinslaken

Dinslaken, den 9. März 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, 26. März 2021  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer



Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer



# VIELEN DANK

...an die zahlreichen **haupt- und ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer**, die die Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenheims St. Christophorus in Voerde-Friedrichsfeld bei dem Brand am 4. Februar 2021 gerettet und versorgt haben. Durch Ihr **beherztes Engagement** sind glücklicherweise keine Personen zu Schaden gekommen.



## 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](http://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  
olga\_sweet, iStockphoto (831903100)  
marina\_ua, depositphotos (339667102)

## Gestaltung

TR\D  
Lanterstraße 9  
46539 Dinslaken  
[www.thorbenroth.de](http://www.thorbenroth.de)

## Druck

Heinrich Matten GmbH & Co. KG  
Bülówstraße 5 + 19  
46562 Voerde-Friedrichsfeld  
[www.matten-online.de](http://www.matten-online.de)