



Zuhause sein

ist mehr als wohnen

5.937

Wohnungen

4

Seniorenheime

427.859

qm

Wohn- und Nutzfläche

38,9

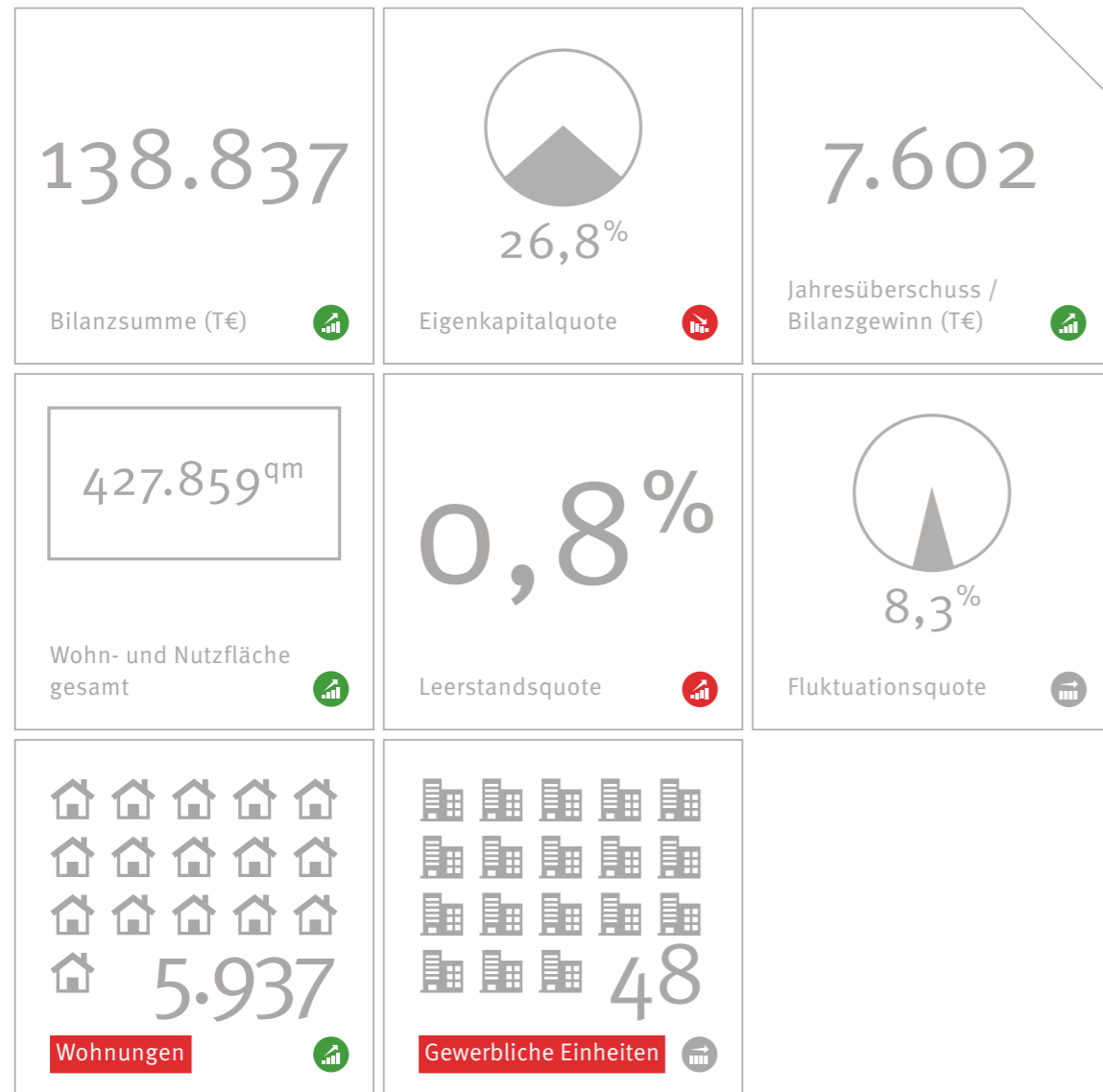
Mio. €

Umsatzerlöse



Belegschaft der Wohnbau Dinslaken GmbH

2018



2017



Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich im Berichtszeitraum 2018 fortgesetzt.

Auf einen Blick

	2018	2017
Bilanzsumme	138.837 T€	137.881 T€
Sachanlagevermögen	118.685 T€	118.856 T€
Eigenkapitalquote	26,8%	27,0%
Eigenkapitalrentabilität	18,8%	18,3%
Gesamtkapitalrentabilität	7,0%	6,9%
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn	7.602 T€	7.463 T€
EBITDA	14.828 T€	14.515 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.443 T€	12.448 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.807 T€	37.885 T€
Wohnungen	5.937	5.911
Seniorenheimplätze	370	370
Gewerbliche Einheiten	48	48
Garagen- / Tiefgaragenplätze	1.946	1.937
Wohn- / Nutzfläche gesamt	427.859 qm	426.070 qm
Leerstandsquote	0,8%	0,7%
Fluktuationsquote	8,3%	8,3%
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,13 €/qm	5,05 €/qm
Instandhaltungskosten	19,61 €/qm	19,56 €/qm

Inhalt

06 Organe der Gesellschaft

10 Bericht des Aufsichtsrates

14 Bericht der Geschäftsführung

Bestandsbewirtschaftung 16 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 26 \
Projektplanung 36 \ Personalwesen / Organisation 38

46 Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 48 \
Darstellung der Lage 52 \ Finanzielle Leistungsindikatoren 56 \ Risikobericht 57 \
Chancen der zukünftigen Entwicklung 60 \ Prognosebericht 61

62 Jahresabschluss 2018

Bilanz 64 \ Gewinn- und Verlustrechnung 66 \ Anhang 67

Kapitel 1
Organe der
Gesellschaft

Organe der Gesellschaft



Vertreterin und Vertreter der Gesellschafter am 11.04.2019

Friedrich-Wilhelm Häfemeier, Wesel
Sparkassendirektor der Niederrheinische
Sparkasse RheinLippe

Hans-Bernd Sarres, Voerde
Ratsherr der Stadt Voerde

Thomas Pingel, Voerde
Provinzial Rheinland Versicherung AG

Dr. Michael Heidinger, Dinslaken
Bürgermeister der Stadt Dinslaken

Frau Monika Schmitz
Mitglied des Kreistages
des Kreises Wesel

Karl-Heinz Geimer, Dinslaken
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Michael Groll, Witten
Bereichsleiter der Vivawest
Wohnen GmbH

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 Niederrheinische 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

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 2018 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 2017. Im Herbst fand eine weitere

Sitzung zur Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2018 sowie Beratungen zum Wirtschaftsplan 2019 und zur mittelfristigen Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2020 bis 2023 statt. Ferner fanden zwei Sitzungen des Bau- und Finanzierungsausschusses zur Beratung über geplante Bauvorhaben und die 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 zweimal zusammen, um sich vornehmlich mit Personalangelegenheiten der Geschäftsführung sowie der Prokuristen zu befassen.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 5. Juli 2018 wurden Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Verwendung des Bilanzgewinnes gefasst. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 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 14. Dezember 2018 beriet und genehmigte der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für das Folgejahr und nahm die mittelfristige Unternehmensplanung 2020 bis 2023 zustimmend zur Kenntnis.

Nach intensiver Beratung des Prüfungsausschusses im Beisein des Jahresabschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11. Juli 2019 den Jahresabschluss, den Lagebericht und



Dr. Michael Heidinger
Vorsitzender

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 11. Juli 2019

Michael Heidinger

Dr. Michael Heidinger
Vorsitzender

Kapitel 3

Bericht der Geschäfts- führung

Bestandsbewirtschaftung 16 \ Bautätigkeit der Gesellschaft 26 \
Projektplanung 36 \ Personalwesen / Organisation 38

Bericht der Geschäftsführung



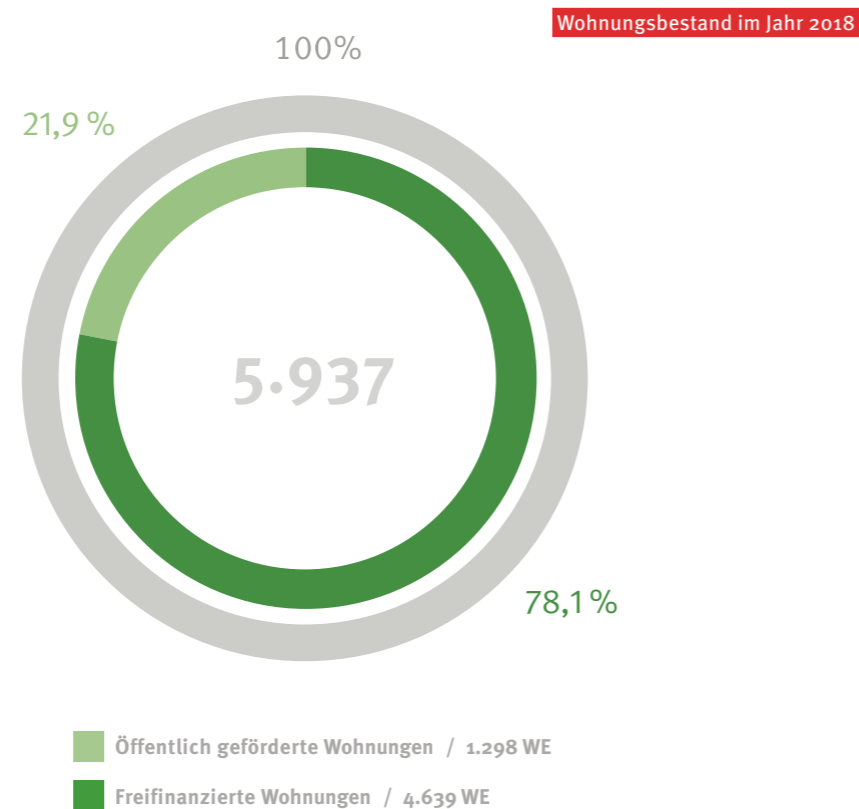
Wilhelm Krechter
Geschäftsführer

Bestandsbewirtschaftung

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

Zusätzlich zum bedarfsgerechten Neubau haben wir rd. 8,4 Mio. € (19,61 €/qm Wohn- und Nutzfläche) in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände investiert. 98,5 % des Betriebsergebnisses von rd. 8,1 Mio. € entfielen auf die Bestandsbewirtschaftung, die damit wie in den Vorjahren das mit Abstand wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft darstellte.

Mit einer Durchschnittsmiete von monatlich 5,13 €/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 5.937 bewirtschafteten Wohnungen sind 1.298 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung. ▶▶



Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 0,8 % gestiegen. Von 5.937 Bestandswohnungen standen zum Stichtag 31. Dezember 2018 insgesamt 50 Wohnungen leer. Berücksichtigt man den maßnahmebedingten Leerstand von 6 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.

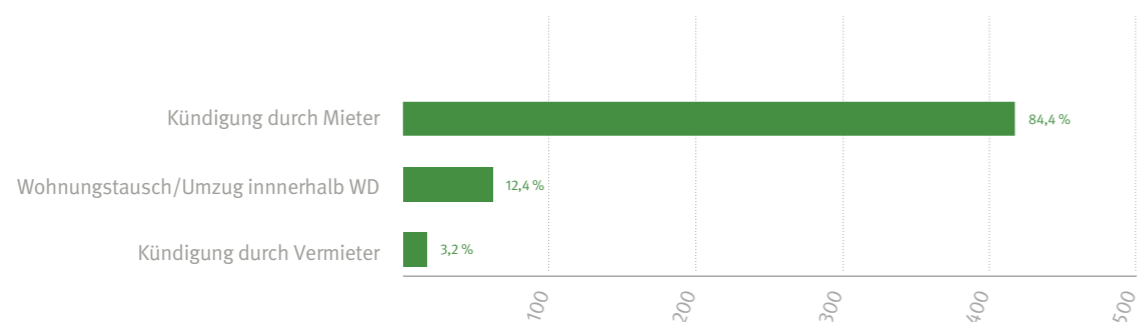


GdW-Sommertour 2018 – „Wohnen jenseits der Metropole“

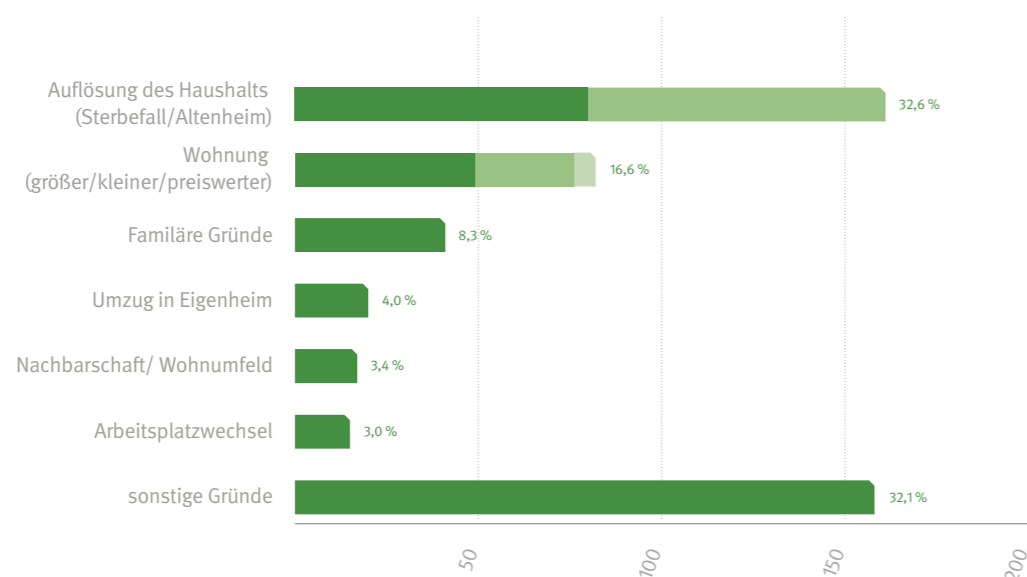
Insofern ist für uns als Kennzahl auch die Entwicklung der Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmieten von entscheidender Bedeutung. Im Geschäftsjahr lag diese Zahl wie im Vorjahr bei lediglich 0,6 %.

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 bei 8,3 % konstant geblieben.

Anzahl der Mieterwechsel im Jahr 2018



Erfasste Kündigungsgründe im Jahr 2018



Veränderungen im Bestand

	Häuser	WE	Heim- plätze	GE	Garagen
Stand am 01.01.2018	995	5.911	370	48	1.937
Zugang infolge Neubau	8	30	-	-	9
Änderung der Nutzungsart	-	-	-	1	-
	1.003	5.941	370	49	1.946
Abgang wg. Verkauf	-	2	-	1	-
Änderung der Nutzungsart	-	2	-	-	-
Stand am 31.12.2018	1.003	5.937	370	48	1.946
Wohn-/ Nutzfläche (qm)		371.993	16.758	6.824	32.284
Gesamtfläche (qm)	427.859				

Im Berichtsjahr konnten 55 Mietern, mit denen seit 35 Jahren ein Mietverhältnis besteht, die Glückwünsche des Unternehmens sowie ein Präsent persönlich überbracht werden. Die Auswertung der Mietverhältnisse hat ergeben, dass 610 Mieter länger als 35 Jahre bei unserer Gesellschaft wohnen.

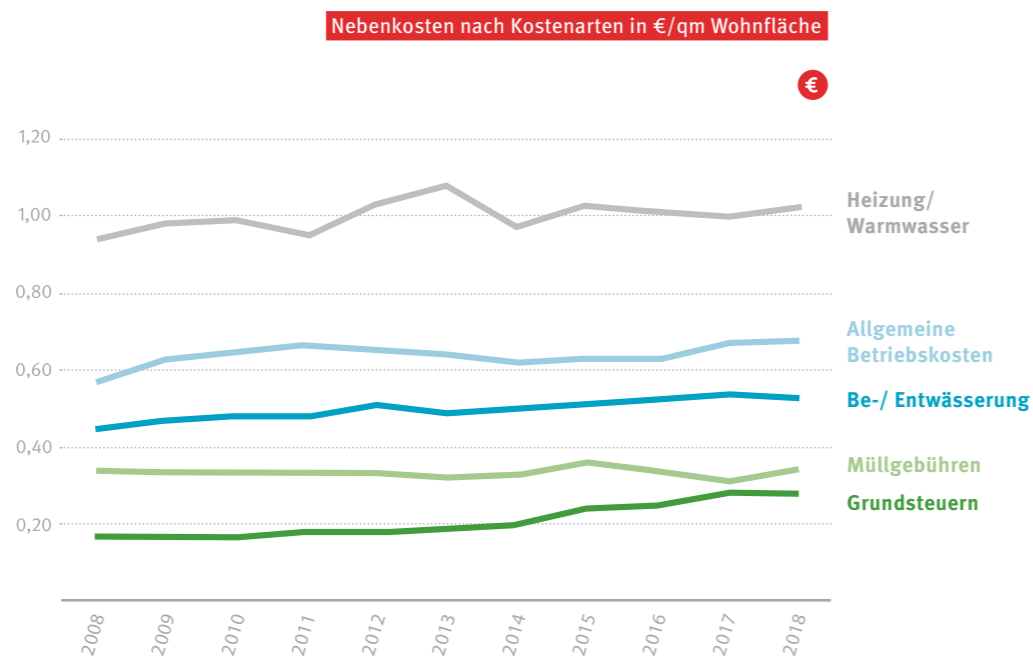
Mietnebenkosten

Die **Mietnebenkosten** sind im Jahr 2018 von 2,80 €/qm im Monat auf 2,85 €/qm im Monat angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Heizung und Warmwasserbereitung, Müllentsorgung und den allgemeinen Betriebskosten.

Lediglich die Kosten für die Be- und Entwässerung verringerten sich im Geschäftsjahr. Der Kennwert für die Grundsteuern betrug wie im Vorjahr 0,28 €/qm im Monat.



► Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Heizung und Warmwasserbereitung, Müllentsorgung und den allgemeinen Betriebskosten. Lediglich die Kosten für die Be- und Entwässerung verringerten sich im Geschäftsjahr.



Modernisierung, Instandhaltung, Energieeffizienz

Im Jahr 2018 erfolgten insgesamt 81 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.

Als weitere Großinstandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2018 bei 19 Objekten Fassaden- und Balkonsanierungen in Form von technischen und gestalterischen Arbeiten und an sechs Objekten energetische Modernisierungen durchgeführt. Dies

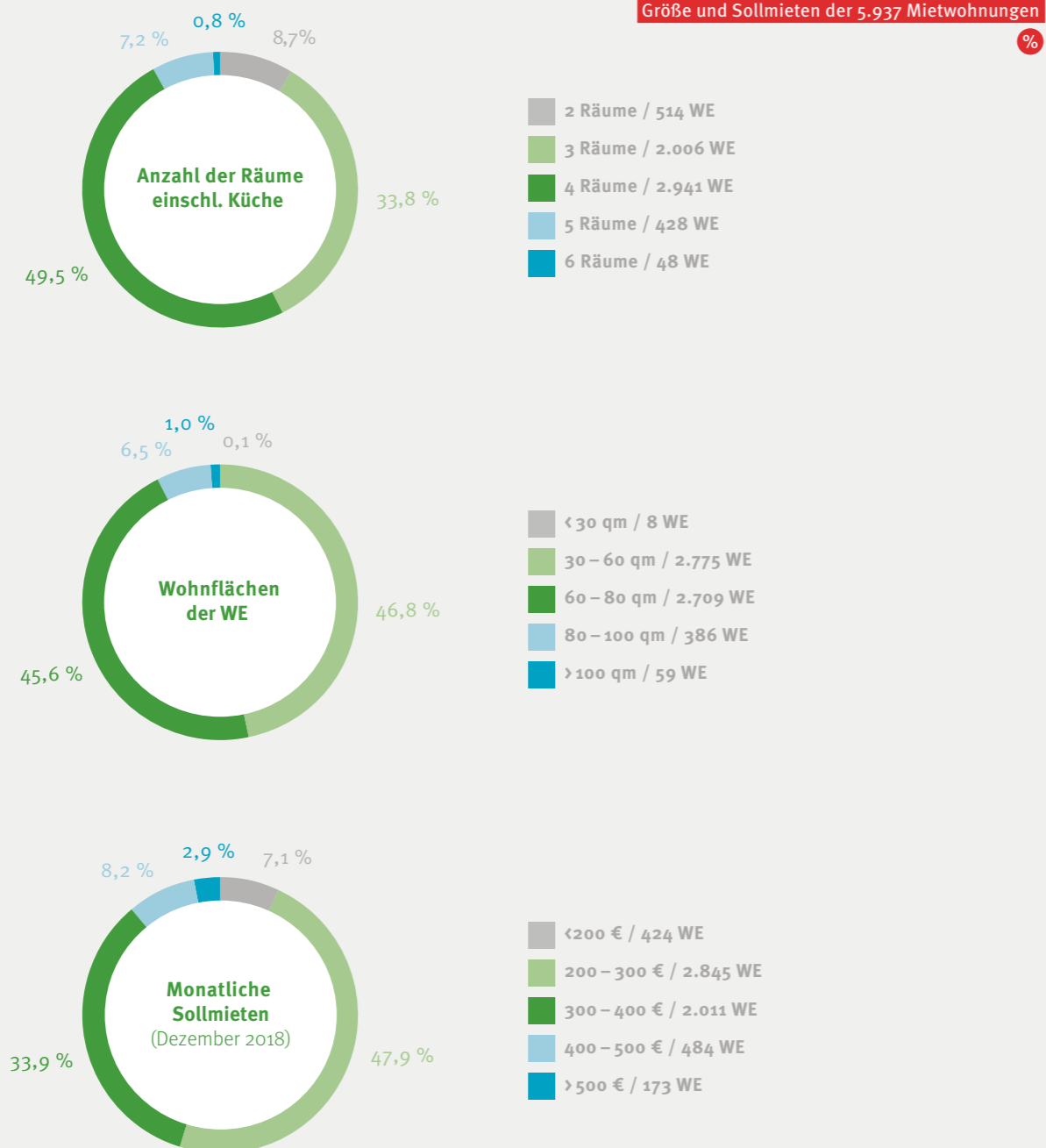
beinhaltet bei 14 Objekten ebenfalls die Erneuerung der Dachflächen.

Im Bereich der Wohnumfeldverbesserungen sind im Jahr 2018 in sieben Wohnanlagen die Außenanlagen saniert, neue Spielplätze sowie Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder erstellt worden.

Die Gesellschaft betreibt zurzeit 62 Aufzugsanlagen in ihren Bestandsgebäuden. Aufgrund der Änderung der Betriebssicherheitsverordnung für Aufzugsanlagen wurden neue Gefährdungsbeurteilungen (GBU) erstellt. Die Auswertung dieser gesetzlich vorgeschriebenen GBU dokumentiert einen umfangreichen Handlungsbedarf.

Mit einer **Durchschnittsmiete von monatlich 5,13 €/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 **5.937 bewirtschafteten Wohnungen sind 1.298 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung.**

Größe und Sollmieten der 5.937 Mietwohnungen

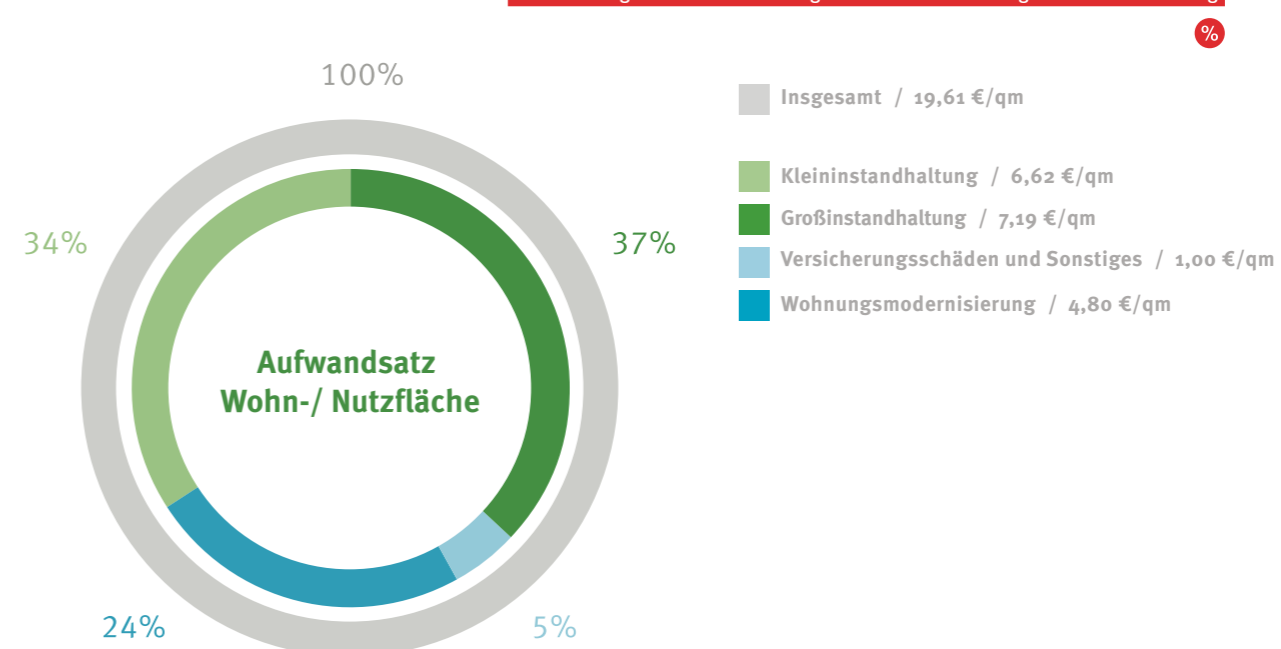


Die in drei Mängelkategorien eingeteilten erforderlichen Maßnahmen sollen in einem Zeitraum von vier Jahren bearbeitet werden. Im Jahr 2018 wurde mit der Ausführung dieser Arbeiten begonnen.

Bei der Umstellung auf Nahwärme im Ortsteil Voerde-Friedrichsfeld konnten im Jahr 2018 abschließend weitere 284 Wohnungen angeschlossen werden. Somit endet die seit 2015 durchgeführte klima- und verbrauchs-

effiziente Umstellung des Wohnungsbestands von ca. 1.200 Wohnungen in Voerde-Friedrichsfeld auf ein mit Biomasse betriebenes Nahwärmenetz. Am 18. Juli 2018 besuchte der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Herr Axel Gedaschko im Rahmen seiner Sommertour den Voerder Stadtteil und informierte sich über das Projekt. Die Sommertour stand unter dem Hauptthema „Wohnen jenseits der Metropolen“.

Aufwendungen an Fremdleistungen für Modernisierung und Instandhaltung



Bautätigkeit der Gesellschaft



Spellener Straße, Voerde

In der Nähe des Ortskerns von Voerde-Friedrichsfeld konnten insgesamt 24 Wohnungen an der Spellener Straße im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellt werden.

Die ersten Mieterinnen und Mieter bezogen im April 2018 die barrierefreien Wohnungen in dem dreigeschossigen Gebäude Spellener Straße 27. Die Fertigstellung des Hauses Nummer 29 und der Außenanlagen für beide Gebäude erfolgte im August 2018.

Von den 24 Mieteinheiten wurden 20 Wohnungen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) (unmittelbare Belegung für die Einkommensgruppe A) gefördert. Die restlichen vier Wohnungen wurden nach der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) in der Förderkomponente *-mittelbare Belegung-* gefördert. Diese vier Neubauwohnungen konnten somit bindungsfrei belegt werden. Im Gegenzug haben wir entsprechenden Ersatzwohnraum aus unserem Wohnungsbestand zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern der Stadt Voerde angeboten.

Durch die Errichtung dieses attraktiven Bauvorhabens wurde die letzte städtebauliche Lücke an der Spellener Straße am Ortseingang geschlossen.



Waldacker, Voerde

Waldacker, Voerde

Mit großer Freude nahmen im August und September 2018 die Mieterinnen und Mieter mit ihren Familien die Schlüssel für die sechs Mieteinheiten am Waldacker in Voerde entgegen.

Zur Erreichung sozial durchmischter Belegungsstrukturen in dem Quartier wurden verschiedene Förderrichtlinien angewandt. Vier Eigenheime erfüllen die Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).



Uns kriegt hier
keiner mehr weg.
Hier möchten
wir gerne alt werden!

Familie Laux



Waldacker, Voerde

Für zwei dieser Einheiten wurde, wie beim Bauvorhaben Spellener Straße, die Förderung nach der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) in der Komponente *-mittelbare Belegung-* angewandt. Weitere zwei Einheiten wurden in der Bauform von Doppelhaushälften freifinanziert errichtet.

Die sechs Einfamilienhäuser in moderner Architektur komplettieren unser Quartier Waldacker in Voerde. Insgesamt bewirtschaften wir nun zwischen der Friedrichsfelder Straße und der Bundesbahnlinie 50 Wohneinheiten. Im Rahmen von Bauträgermaßnahmen wurden zwischen 1997 und 2000 zehn Eigenheime und zwölf Eigentumswohnungen errichtet und veräußert.





Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Buckhausen

Danziger Platz/ Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Bruckhausen

Im Sommer 2018 starteten wir die Bauarbeiten zur Errichtung von zwei Bauvorhaben zwischen dem Danziger Platz und dem Gottfried-Hesselmann-Platz in Hünxe-Bruckhausen. Zuvor hatten die Erbbaurechtsgeberinnen Evangelische Kirchengemeinde Hünxe und Gemeinde Hünxe vorhandene Baulichkeiten rückgebaut und die Grundstücke freigeräumt.

Das große Interesse an der Veranstaltung zeugt von hohem Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, auch in dem Hünxer Ortsteil Bruckhausen. Zum Zeitpunkt des Richtfestes waren die acht Wohnungen in den Obergeschossen über der Gewerbeeinheit mit Tagespflegeeinrichtung am Danziger Platz bereits fest vergeben. Der Abschluss der Mietverträge für die 25 barrierefreien Wohnungen in dem dreigeschossigen Wohnhaus am Gottfried-Hesselmann-Platz ist ebenfalls erfolgt.

Dank des zügigen Baufortschrittes konnten wir am 8. März 2019 Richtfest feiern. Unter Teilnahme vieler Gäste, insbesondere Bruckhausener Bürgerinnen und Bürger, wurde der Richtkranz hochgezogen und vom Zimmermann ein zünftiger Richtspruch vorgetragen.

Mit unseren Baumaßnahmen haben wir die städtebauliche Situation im Ortskern von Bruckhausen wesentlich verbessern können. Der Marktplatz wirkt insgesamt geschlossener. Zudem wird der ca. 100 Meter entfernte Gottfried-Hesselmann-Platz besser an das Zentrum angebunden.



Richtfest Danziger Platz, Hünxe-Buckhausen

Helenestraße, Dinslaken

Im Dinslakener Hagenviertel haben wir im Mai 2018 an der Helenestraße die Baustelle zum Neubau von 18 Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum eingerichtet und mit den Bauarbeiten begonnen.

Auf dem ehemaligen Schulgelände der Stadt Dinslaken entstehen nun zwei Baukörper mit elf öffentlich geförderten Wohnungen, dem geförderten Gemeinschaftsraum und sieben freifinanzierten Wohnungen in weitgehend barrierefreier Bauweise.

Sowohl in der Projekt- und Planungsphase als auch bei der Vermietung arbeiten wir neben der Stadt Dinslaken mit dem Verein „Generationenübergreifendes Wohnprojekt GeparDIN e. V.“ zusammen. Der Verein hat sich für dieses Projekt das Ziel gesetzt, ein generationenübergreifendes Zusammenleben für unterschiedliche Einkommensgruppen zu organisieren und zu begleiten. Dabei sollen die individuellen Bedürfnisse und Freiräume jedes Einzelnen berücksichtigt werden.



Helenestraße, Dinslaken

Projektplanung

Heisterweg, Hünxe-Bruckhausen

Aufgrund der Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in der Brömmenkampsiedlung, östlich der L1, Dinslakener Straße in Hünxe-Bruckhausen, hat der Aufsichtsrat im Dezember 2018 das Bauvorhaben acht Wohneinheiten Heisterweg beschlossen. Auf einem Bestandsgrundstück, welches bis 2011 mit einer eingeschossigen Gewerbeeinheit bebaut war, soll dieses Bauvorhaben unseren Bestand arrondieren.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Hünxe basierend auf ein noch zu erstellendes „Gemeindeentwicklungskonzept Wohnen“ die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Zentrum der Siedlung angekündigt.

Rathaus Quartier, Frankfurter Straße, Voerde

Entsprechend des Zeitplanes, der mit unserem Partner Arbeiterwohlfahrt Seniorendienste Niederrhein gGmbH vereinbart wurde, konnten Entwurfs- und Detailpläne zum Ersatzneubau

für 80 Pflegeplätze mit den Aufsichts- und Genehmigungsbehörden soweit abgestimmt und konkretisiert werden, dass voraussichtlich im Herbst 2019 mit den ersten Bauarbeiten begonnen werden kann.

Im ersten Bauabschnitt ist unter Einbeziehung der unter Denkmalschutz stehenden Lindenwirts-kath ein neuer Gebäudekomplex geplant. Dieser soll 80 stationäre Pflegeplätze in sieben Wohngruppen beherbergen, in die derzeitige Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenheimes Altes Rathaus einziehen können.

In der nachfolgenden zweiten Bauphase werden die Altimmobilien für neue Angebote der Seniorendienste sowie Drittanbieter umgebaut und

ertüchtigt. Neben Wohnen und Pflege sollen jeweils Einrichtungen für eine Tages- und für eine stationäre Kurzzeitpflege entstehen. Zudem will die Arbeiterwohlfahrt Seniorendienste Niederrhein gGmbH erstmalig „junge Pflege“ im Kreis Wesel anbieten.

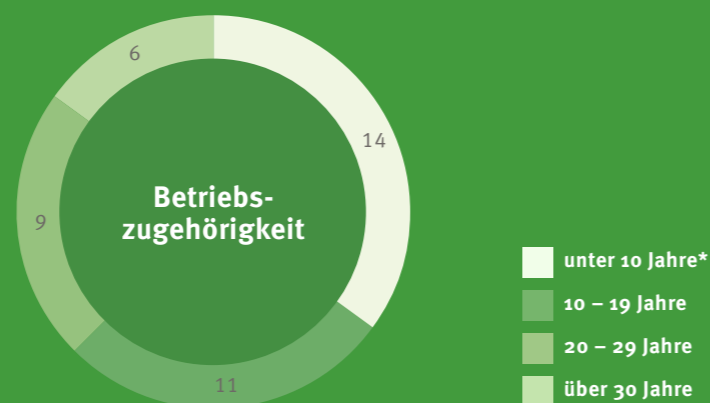
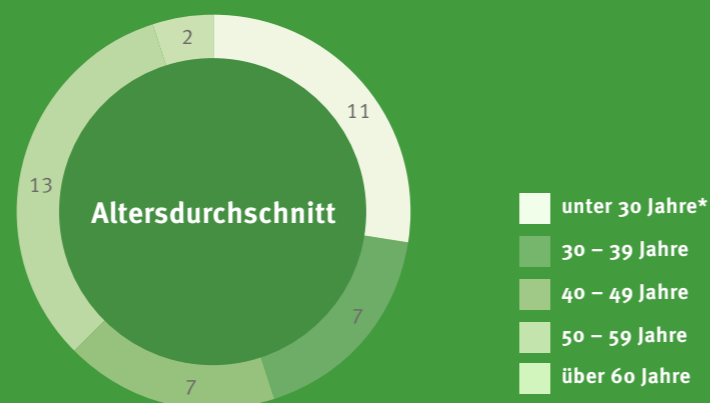
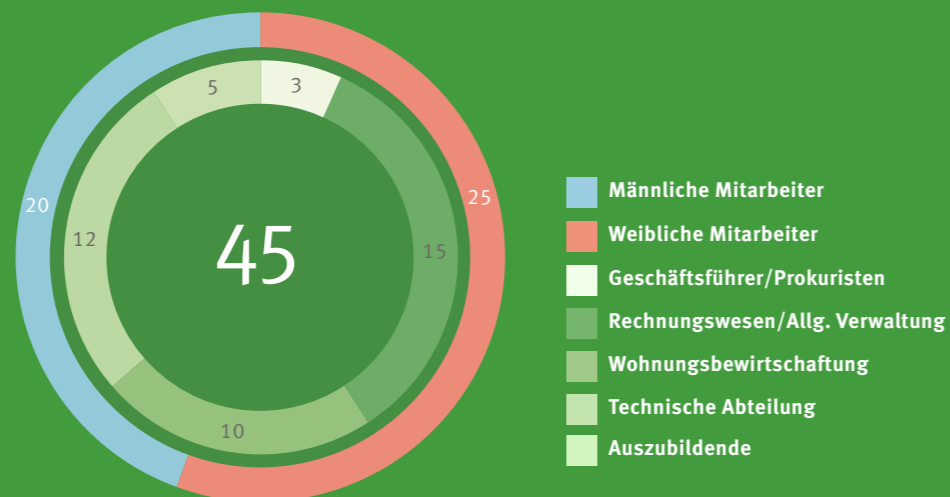
Ergänzend zu unseren Investitionstätigkeiten im Rathaus Quartier hat die Arbeiterwohlfahrt Seniorendienste Niederrhein gGmbH in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Voerde ein Rahmenkonzept zur Quartiersentwicklung über unseren Bestandsbereich hinaus erarbeitet. Ziel ist es, in Kooperation mit bestehenden Diensten und lokalen Akteuren, ein Unterstützungssystem über das Umfeld des Seniorenzentrums hinaus zu schaffen.



Rathaus
QUARTIER

Anzahl der Mitarbeiter

Die Belegschaft unseres Unternehmens setzte sich am 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:



* Nicht aufgeführt sind 5 Auszubildene

Personalwesen/Organisation

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Von den 45 Beschäftigten sind 13 Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben zwei Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann abgelegt. Zum 1. August 2018 wurden zwei neue Auszubildende eingestellt.

Ohne Auszubildende lag Ende 2018 das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten bei 42 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit unverändert bei 17 Jahren.

Der langjährige Prokurist und Geschäftsbereichsleiter der Wohnungsbewirtschaftung Herr Bernfred Tobien wird zum 30. Juni 2019 seine Tätigkeit bei der Wohnbau Dinslaken GmbH beenden und in den Ruhestand eintreten. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Michael Heidinger sprach Herrn Tobien anlässlich seiner letzten Gremiumssitzung am 11. April 2019 seinen Dank aus und würdigte die langjährige engagierte Tätigkeit im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung.

Nach erfolgreicher Einführung einer digitalen Archivrückführung für die einzelnen Geschäftsbereiche geht unser



Dr. Michael Heidinger, Bernfred Tobien, Wilhelm Krechter

Die Mannschaft



Geschäftsbereich Rechnungswesen



Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung



Geschäftsbereich Technik

Unternehmen auch bei Wohnungsabnahmen und -übergaben digitale Wege. Mit der Anschaffung einer mobilen Lösung und den damit verbundenen Vorarbeiten fiel Anfang 2018 der Startschuss, diese auch im Echtbetrieb einzusetzen. Nach erfolgreicher Vorbereitung im ERP-System können Vor-Ort-Termine nun von den technischen Kundenbetreuern mit Hilfe ihrer Tablets wahrgenommen werden. Hierbei liegt der Vorteil in der direkten Verbindung zwischen ERP-System und der mobilen Applikation. Aufgaben werden zuerst auf das Tablet des zuständigen Kundenbetreuers und nach Abschluss von diesem Device wieder zurück ins System übertragen. Eine Nachpflege wird somit überflüssig. Neben der mobilen Wohnungsabnahme sind die Bereiche Bestandsdatenmanagement, Schadensmeldung und Auftragsvergabe Bestandteile dieser mobilen Lösung, die im Rahmen der Prozessoptimierung folgen werden.

Nach Feststellung des Wahlergebnisses der Betriebsratswahlen 2018 konstituierte sich ein neuer Betriebsrat. Herr Tim Fischer wurde als neuer Vorsitzender gewählt. Sein Stellvertreter ist Herr Rico Kossik. Frau Kerstin Ohletz behält das Amt der Schriftführerin.

Compliance/Datenschutz

Am 25. Mai 2018 trat nach einer zweijährigen Übergangsfrist die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft. Durch die DSGVO soll der Schutz der Grundrechte und Grundfreiheiten natürlicher Personen gestärkt werden, insbesondere das Recht auf den Schutz personenbezogener Daten (Art. 1, Abs. 2 DSGVO). Hieraus entstand eine Vielzahl von neuen Anforderungen, die eine umfangreiche Anpassung von bestehenden Prozessen in unserem Unternehmen erforderte. Um dies umsetzen zu können, wurden bereits vorbereitend organisatorische Maßnahmen getroffen. Seit 2010 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VdW Treuhand GmbH, aus

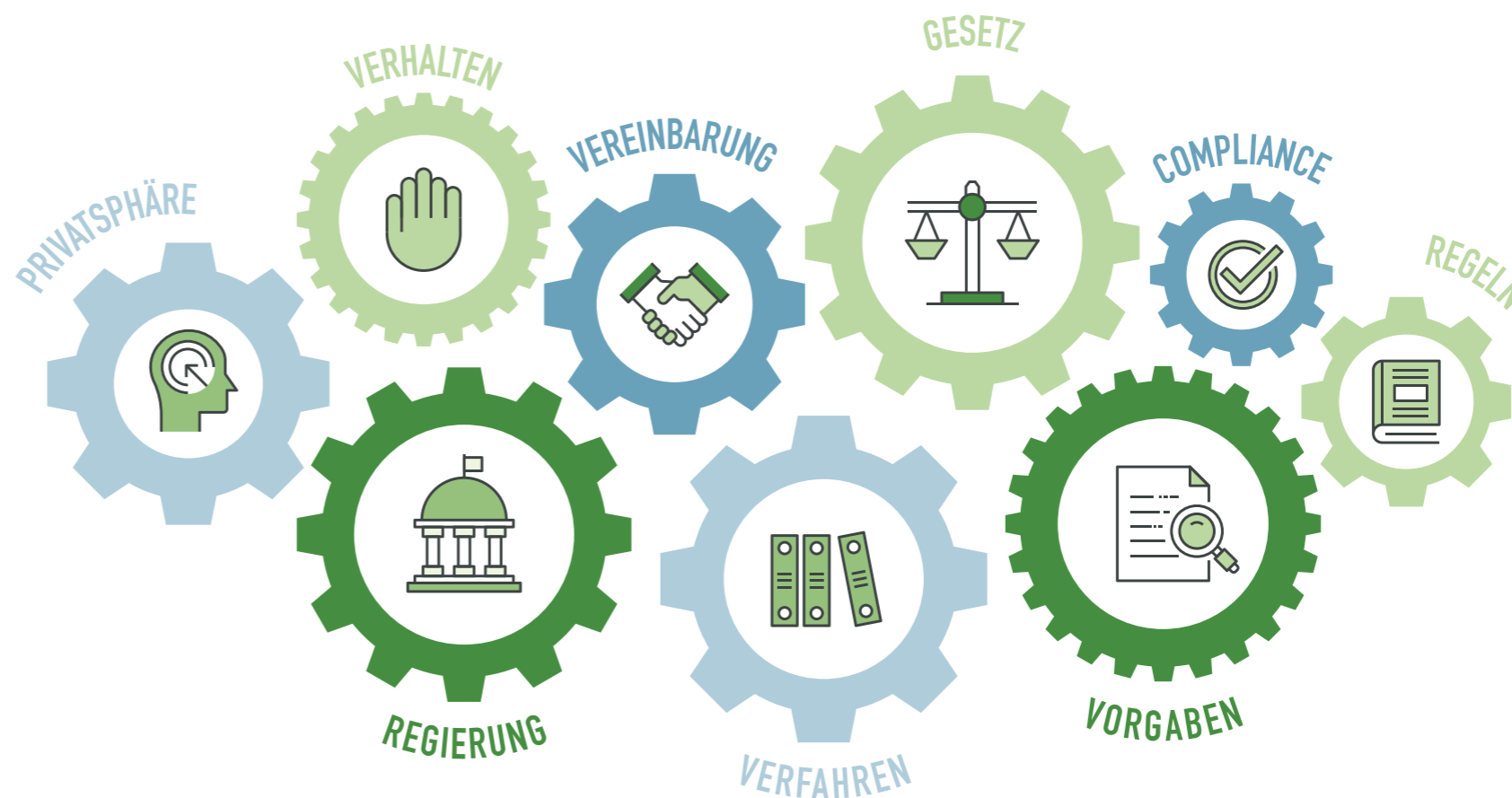
dem sich die Bestellung des externen Datenschutzbeauftragten ergab. Des Weiteren erfolgte die Ernennung einer Ansprechpartnerin im Hause, der Datenschutzkoordinatorin.

In gemeinsamen Gesprächen wurden die Ziele definiert und die Verantwortlichkeiten festgelegt. Die Ziele im Einzelnen sind:

- ▶ die hohe Priorität des Schutzes und der Sicherheit von personenbezogenen Daten,
- ▶ die Einhaltung der Regeln der EU-DSGVO und des neuen Bundesdatenschutzgesetzes,
- ▶ die Transparenz und Gesetzeskonformität der Verarbeitung von personenbezogenen Daten.

Der Aufbau eines Datenschutzmanagementsystems erfolgte als Teilbereich der Compliance-Organisation. Die neuen datenschutzrelevanten Informationen und Regeln wurden im Rahmen einer Datenschutzrichtlinie sowie einer IT-Sicherheitsrichtlinie dargestellt. Aktualisierungen der Datenschutzerklärung und der Datenschutzhinweise auf Vertragsvordrucken, im Intranet und Internet wurden ebenfalls vollzogen.

Eine unserer Hauptaufgaben war 2018, neben der Erstellung des Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten, die Anpassung des Prozesses der Wohnungsbewerbung bzw. Vermietung, um den Schutz der Daten unserer Interessenten und Mieter auch zukünftig ausreichend gewährleisten zu können.



In unserer Pflicht als Arbeitgeber haben wir die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die neuen gesetzlichen Regelungen informiert. Eine weitere Sensibilisierung der Beschäftigten erfolgte über eine In-House-Schulung in den jeweiligen Geschäftsbereichen. Zur Sicherstellung der weiteren Umsetzung der EU-DSGVO und unserer unternehmerischen Zielsetzung erfolgen jährliche Datenschutz-Audits.

Kunst-, Kultur- und Sportförderung

Auch im Geschäftsjahr 2018 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.

Wilhelm Krechter
Geschäftsführer



Kapitel 4

Lagebericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 48 \ Darstellung der Lage 52 \
Finanzielle Leistungsindikatoren 56 \ Risikobericht 57 \ Chancen der zukünftigen Entwicklung 60 \
Prognosebericht 61

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 qualitäts-vollen 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

Bei Betrachtung der Konjunktur im Euroraum im Jahr 2018 ist zunächst eine kräftige Expansion im ersten Halbjahr erkennbar. Allerdings entwickelt sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der ersten Jahreshälfte unterdurchschnittlich positiv. Die Konjunktur schwächt sich im zweiten Halbjahr des Berichtsjahres ab, wofür ein Nachlass der Exportdynamik ursächlich ist. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2018 um 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die nach wie vor expansiv ausgerichtete Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat einen seit März 2016 unveränderten Hauptrefinanzierungssatz von 0,0 %. Diese Geldpolitik stützt die Konjunktur im Euroraum weiterhin. Die insgesamt positive Entwicklung des BIP im Berichtsjahr zeigt sich ebenfalls bei der Betrachtung der Arbeitslosenquote im Euroraum. Denn diese folgt weiterhin dem Trend der vorangegangenen Jahre und sinkt um 0,4 Prozentpunkte auf 8,2 %.

Die deutsche Wirtschaft hat im sechsten Jahr in Folge ein Wachstum zu verzeichnen. Dieses hat allerdings an Schwung verloren, was durch die Wachstumsrate des BIP von + 1,7 % (Vorjahr + 2,2 %) verdeutlicht wird. Die Wachstumsimpulse der deutschen Wirtschaft kommen im Berichtsjahr 2018 vor allem durch die Binnenwirtschaft, welche wiederum durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Auch die gestiegenen privaten Konsumausgaben sowie die Konsumausgaben des Staates bleiben kräftig und haben die Konjunktur mit einem Anstieg von 1,0 % begünstigt. Die Wirtschaftsleistung ist hingegen durch eine verlangsamte Konjunktur der Absatzmärkte im Euroraum, welche sich durch eine stagnierende Auslastung der Produktionskapazitäten entwickelt hat, gedämpft worden. In der Berichts-

periode 2018 bleiben die Kreditzinsätze für Kredite unter 1 Mio. Euro annähernd konstant bzw. erhöhen sich bei größeren Kreditvolumina. Wie bereits erwähnt ist die Beschäftigungsrate am deutschen Arbeitsmarkt im Jahr 2018 weiter gestiegen und erreicht in der Berichtsperiode den höchsten Stand seit 1991. Dies bedeutet eine erneute Verringerung der Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 4,9 % im Dezember 2018. Der Abwärtstrend der vorangegangenen Berichtsjahre wird fortgeführt. Die Arbeitslosenquote im Kreis Wesel liegt mit 5,7 % im Dezember 2018 (Vorjahr 6,1 %) allerdings über dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote im Gebiet der Stadt Duisburg liegt, trotz einer Verringerung um 0,9 Prozentpunkte, wie in den Vorjahren deutlich über dem Bundesdurchschnitt mit 10,6 % im Dezember 2018.

Immobilienwirtschaft

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft kann im Berichtsjahr 2018 ein Wachstum von 1,1 % erzielen und erzeugt damit einen Anteil von 10,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Die Bauinvestitionen erreichen in der Berichtsperiode eine Wachstumsrate von 3,0 % (Vorjahr 2,6 %) und die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe liegt im 4. Quartal 2018 bei 81,0 %. In den Neubau und die ►►

Modernisierung der Wohnungsbestände sind 215 Mrd. € im Jahr 2018 geflossen. Dies ist mit dem günstigen Zinsumfeld sowie der vorteilhaften Arbeitsmarktentwicklung zu begründen. Die o. g. hohe Kapazitätsauslastung hat im Baugewerbe zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt, welcher sich im November des Berichtsjahres 4,8 % über dem Vorjahresniveau befindet und somit den stärksten Anstieg der Baupreise seit über 10 Jahren markiert. Im Jahr 2018 sind 352.000 Genehmigungen für neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden, was einem Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Geschäftsergebnis

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich

im Berichtsjahr 2018 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2018 verbesserte sich der Jahresüberschuss um 0,1 Mio. € auf 7,6 Mio. €. Zu Einzelheiten wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

Wohnungs- bewirtschaftung

Am 31. Dezember 2018 bewirtschaftete die Gesellschaft 5.937 Wohnungen, 370 Seniorenheimplätze, 48 Gewerbeeinheiten und 1.946 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 427.859 qm. Der bebaute sowie

unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 950.228 qm. Dabei sind Erbbaurechtsflächen in einer Größe von 33.033 qm enthalten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Bestandsbereich der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 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 14,8 % des Bestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr fanden 494 Mieterwechsel statt. Bezogen auf die Anzahl der Bestandswohnungen resultiert hieraus eine Fluktuationsquote von 8,3 % (Vorjahr 8,3 %). Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 von 5,05 € je qm Wohn- und Nutzfläche auf 5,13 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Erlösschmälerungsquote liegt wie im Vorjahr bei 0,6 % der Netto-Sollmieten. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2018 stieg gegenüber dem Vorjahr von 0,7 % auf 0,8 %. Hierbei beinhalten beide Kennzahlen auch die maßnahmebedingten Erlösschmälerungen infolge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungs-

maßnahmen. Die nachfragebedingte Leerstandsquote ohne den maßnahmebedingten Anteil liegt bei 0,7 %.

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2018 rd. 8,4 Mio. € an Fremdleistungen aufgewandt.

Verkaufstätigkeit

Zurzeit wird keine Bauträgermaßnahme durchgeführt.

Sonstige Wohnungsverwaltung

In der Berichtsperiode 2018 konnten für die ausgeübten Betreuungstätigkeiten Umsatzerlöse in Höhe von rd. 57 T€ erzielt werden.

Personal- und Sozialwesen

Zum 31. Dezember 2018 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. Darüber hinaus waren sieben geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 für das Unternehmen tätig.



2. Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Wohnbau Dinslaken GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 956 T€ erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag rd. 138,8 Mio. €. Die Sachanlagen verringern sich per Saldo um 171 T€. Hierbei stehen sich Zugänge von 5,311 T€, Abschreibungen von 5,080 T€ und Buchwertabgänge von 402 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital hat sich um 21 T€ und die langfristigen Verbindlichkeiten um 324 T€ erhöht. 118,7 Mio. € der Bilanzsumme sind in Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens gebunden. Die Sachanlagenintensität beträgt 85,5 %. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,8 % zum Bilanzstichtag 2018.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 7,6 Mio. € (Vorjahr rd. 7,5 Mio. €) erzielt.

Dabei betrug das Betriebsergebnis rd. 8,1 Mio. € (Vorjahr rd. 7,9 Mio. €).

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung erzielte die Wohnbau Dinslaken GmbH ein Ergebnis von rd. 8,0 Mio. € (Vorjahr rd. 7,8 Mio. €), das im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten bestimmt wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag rd. -73 T€. Dabei stehen den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von rd. 174 T€ Aufwendungen für technische und kaufmännische Eigenleistungen von rd. 247 T€ gegenüber.

Im Bereich der Bauerstellung und Verkaufstätigkeit ergibt sich ein Leistungsergebnis in Höhe von rd. 2 T€ (Vorjahr rd. 12 T€).

Die Betreuungstätigkeit trug in der Berichtsperiode 2018 mit rd. 13 T€ (Vorjahr 14 T€) zum Unternehmensergebnis bei.

Kapitalflussrechnung	2018 in T€	2017 in T€
Jahresüberschuss	7.602	7.463
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.109	4.964
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	73	13
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-26	-16
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-437	-378
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	118	681
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-254	-284
Zinsaufwendungen	1.288	1.367
Gezahlte Zinsen	-1.283	-1.362
Ertragsteueraufwand	830	720
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-577	-720
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.443	12.448
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	371	1.174
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.402	-6.457
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	5	5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.026	-5.278
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.006	3.825
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-6.109	-4.440
Dividendenauszahlung	-7.461	-6.858
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.564	-7.473
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	853	-303
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.717	6.020
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.570	5.717

Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Bilanzstichtag eine Höhe von rd. 183 T€ (Vorjahr rd. 192 T€).

Mit rd. -4 T€ (Vorjahr rd. -5 T€) schloss das Finanzergebnis in 2018 ab.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Geschäftsjahr 2018 rd. 313 T€ (Vorjahr rd. 299 T€).

Gegenüber rd. 720 T€ für das Jahr 2017 beziffern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Jahr 2018 auf rd. 830 T€.

Insgesamt ist die Ertragslage der Wohnbau Dinslaken GmbH gesichert.



3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zur Berichtsperiode 2017 stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren der Wohnbau Dinslaken GmbH zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

	2018	2017	Veränderung
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. / EK)	18,8 %	18,3 %	0,5 %-Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss v. ESt. + Zinsaufwand / GK)	7,0 %	6,9 %	0,1 %-Pkt.
EBITDA	14,8 Mio. €	14,5 Mio. €	0,3 Mio. €
Leerstandsquote	0,8 %	0,7 %	0,1 %-Pkt.
Fluktuationsquote	8,3 %	8,3 %	0,0 %-Pkt.
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,13 €/qm	5,05 €/qm	0,08 €/qm
Instandhaltungskosten	19,61 €/qm	19,56 €/qm	0,05 €/qm
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach DRS 21)	12.443 T€	12.448 T€	-5 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.



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

Bereits ab 2030 werden im Kreis Wesel etwa 38 % der Bevölkerung älter als 60 Jahre sein. Insofern ist längerfristig mit Erlösschmälerungen infolge zunehmender Leerstände zu rechnen, wenn die Bestandswohnungen nicht in ausreichender Anzahl zumindest seniorengerecht umgestaltet werden.

Marktrisiken

Seit einigen Jahren ist festzustellen, dass neben den Nettokaltmieten auch die Betriebskosten stetig steigen. Sollte diese Entwicklung sich in gleicher Weise fortsetzen, besteht das Risiko, dass sich 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 Bankratings 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 blieben im Geschäftsjahr 2018 nahezu unverändert bei 92,3 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 2018 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Auch für die kommenden Jahre sind keine solchen Risiken erkennbar.



Kranichweg, Dinslaken

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 14,8 % 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 5,13 € pro qm mtl. Wohn- bzw. Nutzfläche im gesamten Bestand kann die Gesellschaft Wohnraum in allen Preisklassen anbieten. Dabei wird besonders auch 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 (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 2019 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 8,3 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 2018 bewegen.

Für das Geschäftsjahr 2019 sind weitere Investitionen in den Bestand als auch in Neubauvorhaben geplant. Für die Instandhaltung sind 8,4 Mio. € und für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben 0,9 Mio. € vorgesehen.

Die im Bauüberhang aus 2018 befindlichen Neubauprojekte, 18 Wohneinheiten und 1 Gemeinschaftsraum Helenenstraße in Dinslaken, 25 Wohneinheiten Gottfried-Hessel-

mann-Platz in Hünxe-Bruckhausen und 8 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit Danziger Platz ebenfalls in Hünxe-Bruckhausen, werden im Jahr 2019 fertig gestellt. Hierfür werden noch rd. 6,4 Mio. € benötigt.

Der Baubeginn für die Bauvorhaben Ersatzneubau Seniorenheim Frankfurter Straße in Voerde und 8 Wohneinheiten Heisterweg in Hünxe-Bruckhausen soll im Geschäftsjahr 2019 erfolgen. Für diese Vorhaben beläuft sich das Investitionsvolumen summiert auf ca. 12,7 Mio. €.

Die Wohnbau Dinslaken GmbH kann mit Zuversicht in die kommenden Vermietungsjahre blicken. Sowohl die nach wie vor guten Branchenaussichten, als auch die strategische Ausrichtung der Gesellschaft werden sich weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Kapitel 5 Jahres- abschluss 2018

Bilanz

zum 31. Dezember 2018



Aktivseite	2018 in €	Summe in €	2017 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		80.065,00	96.830,10
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.306.805,08		114.593.099,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	740.716,96		799.300,96
Grundstücke ohne Bauten	508.624,80		508.624,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	662.962,19		779.702,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.151,00		334.096,00
Anlagen im Bau	2.194.575,65		1.576.971,82
Bauvorbereitungskosten	4.817,30	118.685.652,98	264.784,73
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		49.741,61	53.020,96
Anlagevermögen insgesamt		118.815.459,59	119.006.430,62
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.035.342,02		1.035.342,02
Unfertige Leistungen	12.020.066,50	13.055.408,52	11.790.552,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.747,14		40.902,95
Sonstige Vermögensgegenstände	340.339,46	395.086,60	291.147,20
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.569.591,67	5.717.020,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.708,75	-
Bilanzsumme		138.837.255,13	137.881.395,61



Passivseite	2018 in €	Summe in €	2017 in €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital			
		6.016.400,00	6.016.400,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.008.200,00		3.008.200,00
Bauerneuerungsrücklage	14.986.476,33		14.986.476,33
Andere Gewinnrücklagen	13.206.091,68	31.200.768,01	13.203.575,75
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		7.602.416,21	7.462.851,93
Eigenkapital insgesamt		44.819.584,22	44.677.504,01
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	154.827,00		44.659,00
Sonstige Rückstellungen	782.130,00	936.957,00	705.438,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.949.808,27		63.945.779,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.631.805,73		12.311.731,60
Erhaltene Anzahlungen	13.839.541,86		13.843.317,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	531.223,03		542.546,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.244.429,29		1.500.320,48
Sonstige Verbindlichkeiten	111.501,57	92.308.309,75	5.223,85
davon aus Steuern: 109.746,89 €			5.211,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
		772.404,16	304.875,00
Bilanzsumme		138.837.255,13	137.881.395,61

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018



	2018 in €	Summe in €	2017 in €
Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	38.806.944,10		37.885.256,06
b. aus Betreuungstätigkeit	57.416,73		57.505,08
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.461,48	38.906.822,31	47.932,78
Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung)			
des Bestandes unfertigen Leistungen		229.514,11	353.071,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		173.600,00	172.100,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.193.683,63	1.084.228,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.456.149,56		20.087.708,60
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–	20.456.149,56	2.628,80
Rohergebnis		20.047.470,49	19.509.756,84
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.465.233,14		2.245.592,51
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	570.334,49	3.035.567,63	562.236,55
davon für Altersversorgung: 156.604,32 €			149.048,25
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.108.786,13	4.963.819,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		902.243,33	914.284,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		450,97	12,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.288.131,90	1.367.568,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		829.761,56	720.210,30
Ergebnis nach Steuern		8.883.430,91	8.736.057,54
Sonstige Steuern		1.281.014,70	1.273.205,61
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn		7.602.416,21	7.462.851,93

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 und dem GmbH-Gesetz (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 2018 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 31 T€. Außenanlagen werden mit 10 % bzw. 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. Ab 2008 werden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 150 Euro, aber nicht mehr als 1.000 Euro betragen, die beweglich, abnutzbar

und selbstständig nutzbar sind, 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 150 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 wurden 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 2,32 % 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 (12.020.066,50 €).

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	635.458,79	11.828,60	-	-	647.287,39	538.628,69	28.593,70	-	-	-	567.222,39	80.065,00	96.830,10
	635.458,79	11.828,60	-	-	647.287,39	538.628,69	28.593,70	-	-	-	567.222,39	80.065,00	96.830,10
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	289.142.170,90	995.083,29	577.481,69	3.913.109,23	293.472.881,73	174.549.071,83	4.925.122,51	308.117,69	-	-	179.166.076,65	114.306.805,08	114.593.099,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.021.604,21	-	-	-	3.021.604,21	2.222.303,25	58.584,00	-	-	-	2.280.887,25	740.716,96	799.300,96
Grundstücke ohne Bauten	561.804,28	-	-	-	561.804,28	53.179,48	-	-	-	-	53.179,48	508.624,80	508.624,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	779.702,18	-	116.739,99	-	662.962,19	-	-	-	-	-	-	662.962,19	779.702,18
Betriebs- und Geschäftsaustattung	1.525.445,18	45.234,92	115.339,43	-	1.455.340,67	1.191.349,18	96.485,92	99.645,43	-	-	1.188.189,67	267.151,00	334.096,00
Anlagen im Bau	1.576.971,82	4.265.928,33	-	-3.913.109,23 +264.784,73	2.194.575,65	-	-	-	-	-	-	2.194.575,65	1.576.971,82
Bauvorbereitungskosten	264.784,73	4.817,30	-	-264.784,73	4.817,30	-	-	-	-	-	-	4.817,30	264.784,73
	296.872.483,30	5.311.063,84	809.561,11	-	301.373.986,03	178.015.903,74	5.080.192,43	407.763,12	-	-	182.688.333,05	118.685.652,98	118.856.579,56
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	53.020,96	2.147,74	5.427,09	-	49.741,61	-	-	-	-	-	-	49.741,61	53.020,96
	53.020,96	2.147,74	5.427,09	-	49.741,61	-	-	-	-	-	-	49.741,61	53.020,96
Anlagevermögen insgesamt	297.560.963,05	5.325.040,18	814.988,20	-	302.071.015,03	178.554.532,43	5.108.786,13	407.763,12	-	-	183.255.555,44	118.815.459,59	119.006.430,62

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnbau Dinslaken GmbH
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

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	13.203.575,75	2.515,93	13.206.091,68
	31.198.252,08	2.515,93	31.200.768,01

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. 10 % der sonstigen Rückstellungen),
- ▶ den Belegschaftsbereich (ca. 70 % 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 sind periodenfremde Posten in Höhe von 254 T€ aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens enthalten. In den 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	65.949.808,27 (63.945.779,98)	3.630.786,91 (2.562.973,09)	62.319.021,36 (61.382.806,89)	10.340.270,25 (10.111.208,20)	51.978.751,11 (51.271.598,69)	65.949.808,27 (63.945.779,98)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.631.805,73 (12.311.731,60)	691.347,10 (835.084,46)	9.940.458,63 (11.476.647,14)	2.627.006,78 (2.984.769,52)	7.313.451,85 (8.491.877,62)	10.631.805,73 (12.311.731,60)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	13.839.541,86 (13.843.317,59)	13.839.541,86 (13.843.317,59)					
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	531.223,03 (542.546,10)	531.223,03 (542.546,10)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.244.429,29 (1.500.320,48)	1.244.429,29 (1.500.320,48)					
Sonstige Verbindlichkeiten	111.501,57 (5.223,85)	111.501,57 (5.223,85)					
Gesamtbetrag	92.308.309,75 (92.148.919,60)	20.048.829,76 (19.289.465,57)	72.259.479,99 (72.859.454,03)	12.967.277,03 (13.095.977,72)	59.292.202,96 (59.763.476,31)	76.581.614,00 (76.257.511,58)	

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 9,1 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	16	11
Technische Mitarbeiter	10	2
	26	13

Darüber hinaus waren durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 7 geringfügig Beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 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 2018 insgesamt 1.924.457,31 €.

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

	2018 in €	2017 in €
Sonstige Vermögensgegenstände	124.410,90	86.889,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.718.929,62	8.332.343,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	186.680,14	189.886,92

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	2.100,00
Geimer, Karl-Heinz	1.900,00
Goldenbeld, Claudia	3.400,00
Groll, Michael	3.400,00
Haarmann, Dirk	3.600,00
Heidinger, Michael, Dr.	3.400,00
Körner, Dieter, Dr.	2.800,00
Lantermann, Gerd	–
La Torre, Michele	1.700,00
Limke, Wilfried	400,00
Meyer, Horst	200,00
Palotz, Thomas, Dr.	400,00
Paradowski, Detlef	–
Piechula, Monika	1.700,00
Pingel, Thomas	200,00
Sarres, Hans-Bernd	200,00
Sarres, Mark	1.500,00
Schmitz, Monika	200,00
Schneider, Georg	2.100,00
Serhat, Haluk	2.100,00
Sprey, Ralf, Dr.	200,00
Vahnenbruck, Heinrich	2.100,00
Wagner, Rolf	2.100,00
Wansing, Heinrich	1.900,00

Geschäftsführung

Der Alleingeschäftsführer Wilhelm Krechter hat im Geschäftsjahr 2018 Bezüge in Höhe von 102.000,00 € als erfolgsunabhängiges Jahresgrundgehalt erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2017 erhielt er aufgrund seiner Tätigkeit erfolgsabhängig 88.000,00 €. 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 2017 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 9.473,64 € geltend gemacht.

6. Das vom Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar (Prüfthonorare nach § 285 Nr. 17 HGB) ohne Umsatzsteuer schlüsselte sich folgendermaßen auf:

	Leistungen in T€
Abschlussprüfung	38,4
Steuerberatung	8,4
	46,8

7. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 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 126 % auf das Stammkapital von 6.016.400,00 €	7.580.664,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	21.752,21 €
	7.602.416,21 €

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 (seit 15.12.2018)
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

Rolf Wagner (bis 14.12.2018)
Mitglied des Vorstandes der Niederrheinischen Sparkasse RheinLippe

Heinrich Wansing
Ratsherr der Stadt Dinslaken

Dinslaken, den 5. März 2019
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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.2018 bis zum 31.12.2018 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 1.1.2018 bis zum 31.12.2018 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 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1.2018 bis zum 31.12.2018 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, 15. März 2019
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer



Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

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
Martin Büttner, Dinslaken
Christian Verhoeven, Voerde
Klima-Bündnis e. V.

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

www.wohnbau-dinslaken.de