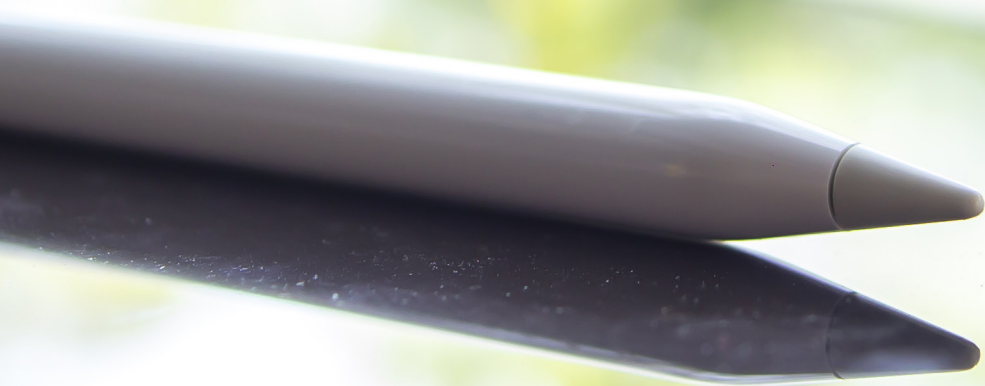


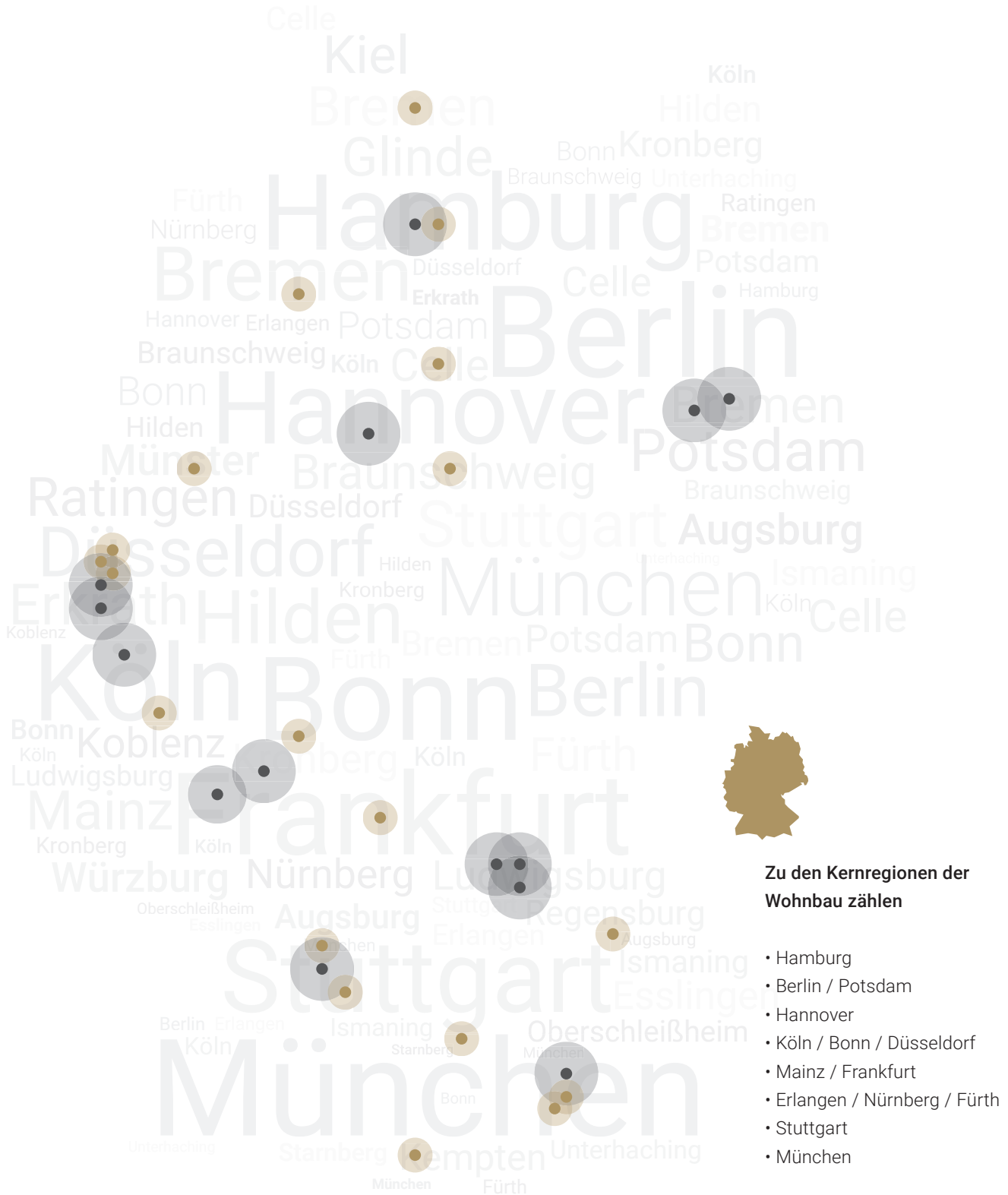


Wohnbau Konzern- Geschäftsbericht 2019



Unsere Standorte

Wohnbau GmbH – langfristige Ausrichtung als Bestandshalter



Inhalt

Organe der Gesellschaft	5
Bericht des Aufsichtsrats	7
Vorwort der Geschäftsführung	9
Informationen zum Geschäftsjahr 2019	
Ankauf und Neubau 2019	14
Projektdaten Ankauf und Neubau	18
Digitalisierung und Mieterservice	23
Hohe Zufriedenheitswerte der Wohnbaumieter	25
WSB – Wohnbau Service Bonn GmbH	30
Stiftung Wohnhilfe	35
Konzern-Lagebericht	40
Konzern-Jahresabschluss für 2019	
Konzern-Bilanz	62
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
Konzern-Kapitalflussrechnung	65
Entwicklung des Anlagevermögens	66
Konzern-Anhang	70
Entwicklung der Verbindlichkeiten	75
Bestätigungsvermerk	81



Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stiftung Wohnhilfe Sie ist eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in München und verfolgt öffentliche Zwecke.

Stiftungszweck

„Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung. Die Stiftung fördert in diesem Rahmen für alte, behinderte oder bedürftige Menschen (§§ 71 SGB XII, 53 AO) die Herstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften und ähnlichen Anlagen sowie die dazugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen.“

Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Jens Bräutigam

Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dierk Ernst – (Vorsitzender) Kaufmann

Prof. Hans Helmut Schetter – (stellvertretender Vorsitzender seit 01.01.2020)

Vorstandsmitglied a. D. Bilfinger S.E.

Dr. Ing. Klaus Peter Keunecke – (stellvertretender Vorsitzender

bis 31.12.2019, Austritt zum 01.01.2020) Sachverständiger

Dipl.-Ing. Architekt Gereon Blass – Freier Architekt

Assessor Klaus-Michael Vogel – Geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied a. D.

der Deutschen Bank Luxembourg S.A.

Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller – Vorstand GAG-Immobilien AG Köln

Prof. Dr. Norbert Herzig – Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Dr. Walter Botermann – (seit 01.01.2020) Kaufmann



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2019 in seinen Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung der Wohnbau GmbH über die Entwicklung und die Lage des Unternehmens sowie alle wichtigen Geschäftsvorfälle eingehend unterrichtet. Dementsprechend konnte er sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Im Geschäftsjahr 2019 ist der Aufsichtsrat dreimal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und der Lagebericht 2019 wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht der Prüfungsgesellschaft und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2019, den Anhang zum Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung für die Gewinnverwendung zustimmend zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2019 festzustellen und dem Gewinnvorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für ihren Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit.

München, im Juni 2020

Dr. Dierk Ernst
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Konzern-Mehrjahresvergleich

	2019	2018	2017
Wohneinheiten zum 31.12. (eigene)	19.730	17.964	17.944
Gewerbeeinheiten (eigene)	248	204	205
Wohneinheiten zum 31.12. (WEG-Verwaltung)	4.061	4.031	4.117
Gewerbeeinheiten zum 31.12. (fremde)	357	357	357
Insgesamt verwaltete Einheiten	24.396	22.556	22.623
Leerstandsquote (eigene Wohneinheiten)	0,57	0,6	0,41
Durchschnittliche Sollmiete pro qm (eigene Wohneinheiten)	8,99	8,62	8,41
Bilanzsumme in Mio €	2.165	1.555	1.533
Eigenkapital in Mio €	638	612	585
Bilanzsumme in €	2.165.409.921	1.554.990.405	1.532.634.863
pRap	5.081.347	2.066.316	2.714.999
Eigenkapital in €	637.825.242	612.043.704	585.363.892
Fremdkapital in €	1.522.503.332	940.880.385	944.555.972
Liquide Mittel in €	285.453	721.893	10.750.036
EK-Quote	29,5 %	39,4 %	38,2 %
bilanzieller Verschuldungsgrad	238,7 %	153,7 %	161,4 %
bilanzieller Verschuldungsgrad effektiv	238,7 %	153,6 %	159,5 %
dynamischer Verschuldungsgrad ¹⁾	21,6	15,6	15,1
Umsatzerlöse in Mio €	190	177,4	173,5
Jahresüberschuss in Mio €	33,8	32,9	33,6
Investitionen in Ankauf Bestand in Mio €	550	0,3	3,2
Investitionen in Neubau in Mio €	63	46	49
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung in Mio €	35	35	35
Cashflow i.e.S. in T€	70.454	60.197	61.668
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€	99.664	84.898	92.725
Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit (FFO) in T€ ²⁾	70.054	63.919	64.479
EBIT in T€ ³⁾	69.324	65.979	64.969
EBITDA in T€	99.374	92.245	90.727
Anzahl Mitarbeiter	237	230	223

¹⁾ (Fremdkapital - Liquide Mittel)/Cash Flow i.e.S.

²⁾ Jahresüberschuss + Abschreibungen + Ertragsteuern +/- Veräußerungsergebnisse

³⁾ ohne neutrales Ergebnis



Vorwort der Geschäftsführung

Die Wohnungswirtschaft ist wieder zu einer Branche geworden, die einmal mehr im Fokus des öffentlichen und politischen Interesses steht. Obwohl sich laut dem Frühjahrsgutachten 2020 der Immobilienweisen der Zuwanderungsdruck in den meisten Metropolen etwas reduziert hat – nicht zuletzt wegen den deutlich gesunkenen Flüchtlingszahlen – bleibt der Wohnungsbedarf in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen hoch. Damit hat sich die jahrzehntelange kontinuierliche Investitions- und Ankaufsstrategie der Wohnbau einmal mehr bestätigt.

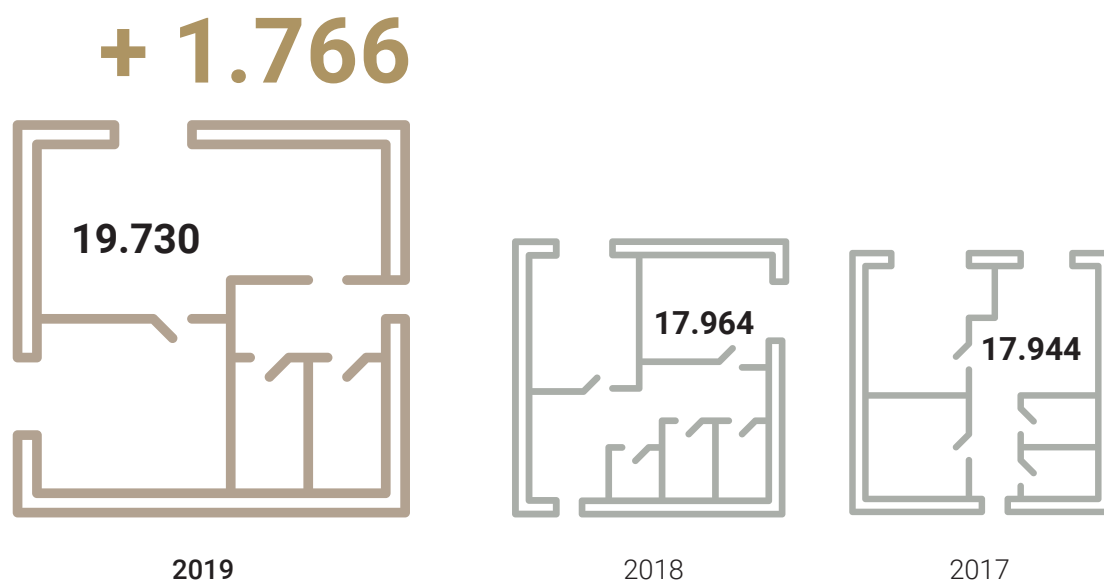
Im Ergebnis liegen heute 85 % unseres Wohnungsportfolios in Metropolregionen wie Hamburg, Berlin/Potsdam, Hannover/Braunschweig, Düsseldorf/Köln/Bonn, Frankfurt/Mainz, Stuttgart, Nürnberg/Erlangen und München. Berücksichtigt man auch den Wohnungsbestand in größeren Hochschulstädten wie Münster, Regensburg oder Würzburg, beläuft sich die entsprechende Quote auf rund 91 %.

Das immobilienwirtschaftliche Standortrisiko geht vor diesem Hintergrund gegen Null – ein Umstand, der bei den Banken für besonders gute Finanzierungskonditionen sorgt. Allerdings ist offen, ob und wieweit sich der weltwirtschaftliche Schaden durch den Lockdown aufgrund der Covid-19 Pandemie auf den Vermietungsmarkt langfristig durchschlägt.

Die Wohnbau kommt entsprechend ihrer Aufgabe ihrer wohnungspolitischen Verantwortung nach, Wohnraum dort zu bewirtschaften, instand zu halten, zu modernisieren und auch neu zu bauen, wo er gebraucht wird. Das gilt insbesondere auch für das Geschäftsjahr 2019. So haben wir in Berlin insgesamt 761 Wohnungen erworben, die zu einem Großteil öffentlich gefördert sind. In München, Unterhaching und Stuttgart konnten wir ein weiteres Portfolio mit insgesamt 736 Wohnungen in hervorragenden Lagen in unseren Bestand implementieren. Weitere 273 Wohnungen kamen durch eigene fertiggestellte Neubauten in Berlin, Köln und Düsseldorf sowie Dachgeschossausbauten (in Hannover und Kiel) hinzu, so dass mit einem Gesamtvolumen von 1.770 Wohnungen der größte Zuwachs seit zehn Jahren erfolgt ist.

Anzahl der Wohnungen

zum 31.12.



Dass uns das angesichts eines sehr hohen Preis- und Baukostenniveaus trotzdem zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen gelungen ist, ist Ergebnis unserer konservativen Geschäftspolitik der Vergangenheit, die uns als mieterorientierter, langfristig agierender Bestandshalter interessant macht für ebenso handelnde Investoren.

Dennoch oder gerade weil wir uns an den Hotspots hoher Wohnungsnachfrage in Deutschland engagieren, stehen wir bei allem, was an mietenpolitischer Regulierung gefordert und dann auf dem Gesetzeswege beschlossen wird, mit im Fokus. So in Berlin, wo seit Februar 2020 der sogenannten Mietendeckel gilt. Aber die investiven Rahmenbedingungen für den Erwerb von Bestandswohnungen haben sich dadurch einschließlich derer für Modernisierungsmaßnahmen eher verschlechtert.

Wir unterstützen die Arbeit der wohnungswirtschaftlichen Verbände, allen voran unseres Spitzenverbands GdW und BBU, der hier unermüdlich und engagiert Aufklärungsarbeit darüber leistet, welches die negativen Begleiterscheinungen solch marktferner Regulierungen sind.

Dass wir sowohl bei den angekauften Portfolios als auch bei unseren Neubauprojekten wieder verstärkt öffentlich geförderte Wohnungen in unseren Bestand integrieren, ist ebenfalls Resultat gelebter gesellschaftlicher Verantwortung. Wir tragen auf diese Weise dazu bei, dass auch Menschen mit mittleren oder niedrigen Erwerbseinkommen sowie Familien in den begehrten Großstädten wohnen (bleiben) können. Zum Ende des Berichtsjahres waren insgesamt 1.277 Wohnungen mit Mietpreisbindungen aus dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau versehen, weitere 502 Wohnungen unterlagen weiteren, sonstigen Preisbindungen.

Langsam aber sicher bewegen wir uns auf die 20.000 Wohneinheiten-Grenze zu.

Zum Ende des Berichtsjahres 2019 wurden insgesamt 19.730 eigene Wohnungen an 35 Standorten bewirtschaftet (Vorjahr 17.964). Im laufenden Jahr 2020 erwarten wir die Fertigstellung von 37 Wohnungen in Hamburg-Altona, 34 Wohnungen in Bonn-Endenich sowie 90 Wohnungen in Düsseldorf-Heerdthaus neben weiteren kleineren Dachausbauten und Nachverdichtungsmaßnahmen.

Die Zufriedenheit unserer Mieter steht für uns ganz oben auf unserer Prioritätenskala. Nur wenn sich unsere Kunden wohl bei uns fühlen, kann die Wohnbau wirtschaftlich erfolgreich sein. Um das zu überprüfen, haben wir nach acht Jahren im Frühjahr 2020 erneut eine umfassende Mieterbefragung durchführen lassen. Das Ergebnis bestätigt unsere Bemühungen. So konnte die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation bei der Wohnbau gegenüber 2012 – trotz des bereits damals hohen Niveaus - nochmals leicht gesteigert werden. Aktuell sind jeweils neun von zehn der Wohnbau-Mieter mit ihrer „Wohnung/dem Haus“ bzw. „Wohnanlage/Quartier“ zufrieden. Auch äußerten sich über ein Drittel der Befragten explizit „sehr zufrieden“ bzw. neun von zehn Befragten „insgesamt sehr/eher zufrieden“ mit der Wohnbau. Vier von fünf Wohnbau-Mietern bescheinigen uns, „ein fairer Vermieter“ zu sein. Und: 86 % würden die Wohnbau als Vermieterin weiterempfehlen. Ein sicherlich hervorragendes Ergebnis, das uns Verpflichtung für die Zukunft ist.

Das zeigt sich auch an den wohnungswirtschaftlichen Basiswerten für das Geschäftsjahr 2019.

So ist die Fluktuationsrate noch einmal um 0,1 Prozentpunkte auf 9,1 % gesunken. Die Leerstandsquote bewegte sich am Ende des Geschäftsjahres mit 0,57 % erneut auf einem sehr niedrigem Niveau.

Das Sollmietenaufkommen sämtlicher Vermietungsarten wuchs aufgrund der umfangreichen Ankäufe und Neubaufertigstellungen um 9,1 % (bzw. um 12,4 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr und erreichte 2019



insgesamt 149,55 Mio. €. Im Kernbestand, also ohne Berücksichtigung der Vermietungsobjekte aus Ankaufs- und Neubaumaßnahmen, beträgt der Anstieg der Sollmieten zum Vorjahr 3,0 Mio. € bzw. 2,2%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31. Dezember 2019 ist gegenüber dem Vorjahr - bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand - um 0,37 €/m² auf 8,99 €/m² angestiegen.

Die laufende Instandhaltung und wertschaffenden Modernisierungsmaßnahmen stehen weiterhin im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten der Wohnbau. Insgesamt hat die Wohnbau im Berichtsjahr 35,0 Mio. € in ihre Bestände investiert.

Wir freuen uns besonders, dass ein lang geplantes Projekt im Oktober 2019 freigeschaltet werden konnte: Im neuen Mieterportal können unsere Kunden 24/7 ihre Verträge einsehen, Nebenkostenabrechnungen aufrufen, Anträge einreichen und Anfragen gezielt stellen. Über 40 Prozent aller Mieterhaushalte hatten sich Mitte April 2020 bereits registriert. Ebenso digital gestalten wir jetzt seit dem Berichtsjahr das Management von Mietinteressenten. Mit Hilfe einer App können Interessenten online alle notwendigen Selbstauskünfte datenschutzkonform hinterlegen. Die Software steuert dann gezielt die Terminierung von Besichtigungen und den folgenden Prozess bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages.

Unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH verwaltete 2019 insgesamt 4.061 Wohnungen in 103 Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, 3.128 PKW-Stellplätze sowie für einen einzelnen Eigentümer ein Portfolio von 357 Gewerbeobjekten mit 102.583 m² Nutzfläche. Die WSB organisiert darüber hinaus einen Großteil des Hausmeisterservice vor Ort in den Wohnbausiedlungen.

In der gesamten Wohnbau-Gruppe beschäftigten wir Ende des Berichtsjahres 237 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Tatkraft, Kompetenz und Leidenschaft die vorliegenden beeindruckenden Ergebnisse erwirtschaftet haben. Dafür danken wir unserer Belegschaft herzlich. Ebenso bedanken wir uns beim Aufsichtsrat der Wohnbau mit seinem Vorsitzenden sowie unseren Geschäftspartnern, die uns ebenfalls unterstützt und mit Rat und Tat begleitet haben.

Aktuelle Informationen auch über unsere Neubauprojekte finden Sie auf unserer Homepage unter: wohnbau-gmbh.de.

Bonn, im Juni 2020

Matthias Schweizer

Jens Bräutigam

Ankauf und Neubau 2019

Die Wohnbau verfolgt seit vielen Jahren eine kombinierte Wachstumsstrategie, die auf drei Säulen ruht:

- **Neubau im Rahmen von Projektentwicklungen**
- **Nachverdichtungen, Dachausbauten und -aufstockungen in eigenen Bestandsgebäuden**

Auf diese Weise können Marktopportunitäten flexibel erkannt und genutzt werden. Der Aufbau und die Pflege eigener Planungs- und Managementkompetenz bei Neubauvorhaben ist ein wichtiges Asset, das der Wohnbau auch bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zugutekommt. Angesichts allgemein knapper Ressourcen bei bautechnisch qualifizierten Fachkräften ist dies ein strategischer Vorteil.

- **Ankauf von Bestandsportfolios**

Gerade in den letzten Jahren hat der Ankauf von Bestandsportfolios den bedeutendsten Beitrag für das Mengenwachstum der Wohnbau beigetragen. So auch im Berichtsjahr 2019. Im Frühjahr 2019 erfolgte der rechtliche und wirtschaftliche Übergang von zwei Wohnportfolios mit insgesamt 761 Wohnungen in Berlin.

Das eine Portfolio besteht aus sieben Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 670 Wohnungen und einer Gesamt-Wohnfläche von knapp 48.000 m². Bis auf eine Wohnanlage in Rudow mit 82 Wohnungen, die mit Fördermitteln im Rahmen des 2. Förderwegs gebaut wurde, wurden alle Objekte im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau errichtet (1. Förderweg). Der überwiegende Teil der Wohnungen unterliegt noch weitere 12 Jahre den Belegungs- und Mietpreisbindungen des sozialen Wohnungsbaus.

Alle Wohnanlagen liegen in attraktiven Lagen West-Berlins mit guter verkehrstechnischer Anbindung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die meisten Objekte wurden 1996/97 errichtet, ein Objekt mit 200 Wohneinheiten im Jahr 1977.

Das zweite Portfolio setzt sich aus neun freifinanzierten 3-4 geschossigen Häusern mit 91 Wohnungen in Berlin-Lankwitz mit einer Wohnfläche von knapp 6.800 m² zusammen. Trotz verschärfter Mietenregulierung in Berlin ist die Wohnbau nach wie vor der Überzeugung, dass die Bundeshauptstadt ein werthaltiger und perspektivreicher Immobilienstandort ist und bleibt. Berlin bleibt einer der nachfragestärksten Immobilienstandorte in Deutschland.

Außerdem ist es uns gelungen, ein weiteres Portfolio mit 703 Wohnungen in München und Unterhaching und 33 Wohnungen in Stuttgart zu erwerben. An allen Standorten verfügt die Wohnbau über langjährige Marktpräsenz. Das Vermietungsangebot im Großraum München steigt durch diesen Erwerb neben den 703 Wohnungen um 26 Gewerbeeinheiten sowie rund 600 Stell- bzw. Garagenplätze. Sämtliche Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von über 54.000 m² sind freifinanziert. Insbesondere die Wohnanlagen in München zeichnen sich durch ihre sehr guten Lagen rund um den Englischen Garten aus. Viele Wohnanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unseren Bestandsliegenschaften in Schwabing, Schwabing-West, Altstadt-Lehel, Maxvorstadt sowie in Bogenhausen. Alle Objekte präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Insgesamt ist für die Bestandserwerbe im Geschäftsjahr 2019 eine Summe von rund 550 Mio. € investiert worden. Die Wohnbau ist auch weiterhin an interessanten Portfolios in den wachstumsstarken Ballungsräu-





men und in Universitätsstädten interessiert - gerne auch mit Anteilen geförderten Wohnungsbaus. Sie bietet absolute Diskretion, schnelle Entscheidungsfähigkeit und hohe Finanzkraft. Last but not least sind unsere Neumieter in den zugekauften Wohnungsbeständen mit der Wohnbau als neuem Vermieter sehr zufrieden. Unser eingespielter Integrationsprozess bei neuen Wohnungsportfolios versucht, den betroffenen Mietern im Übergang ein größtmögliches Maß an Transparenz zu ermöglichen und „sie mitzunehmen“.

Unsere eigenen Projektentwicklungen tragen kontinuierlich zum Wachstum der Wohnbau bei. Je nach Projektstand und Größe der jeweiligen Projektentwicklung schwanken die Jahreswerte naturgemäß. 2019 wurden insgesamt 273 Wohnungen erstmals nach ihrer Fertigstellung neu vermietet. Im ersten Quartal 2019 fanden die Erstvermietungen in Berlin-Kreuzberg (97 Wohnungen sowie 6 Gewerbeeinheiten) sowie in Köln-Rodenkirchen (65 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten) statt. Zu Beginn des zweiten Quartals startete der Erstbezug des Neubaus in Düsseldorf-Heerdt (103 Wohnungen).

Im 3. Quartal konnte außerdem ein weiteres Bauprojekt in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt akquiriert werden. Der Kaufvertrag für den Neubau im linksrheinischen Stadtteil Düsseldorf-Lörick wurde am 25. September 2019 unterzeichnet. Das Projekt sieht die Errichtung von vier Baukörpern mit insgesamt ca. 221 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte vor. Während ca. 60% der Wohnungen freifinanziert errichtet werden, sind zusätzlich ca. 90 Wohneinheiten im geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen. Das Bauprojekt liegt in der Nähe zu dem im April 2019 erstvermieteten Neubau sowie zur laufenden Neubaumaßnahme in Düsseldorf-Heerdt. Zudem liegt das Business-Quartier Seestern mit seinen mehr als 10.000 Beschäftigten ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Damit bauen wir den für die Wohnbau relativ jungen Standort Düsseldorf weiter aus.



Das vor ein paar Jahren gestartete Programm für die Schaffung neuen Wohnraums durch den Ausbau von Dachgeschossen und im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen auf eigenem Grund und Boden hat 2019 insgesamt acht neue Wohneinheiten beigesteuert. Im Rahmen eines langfristigen Aufwertungsprogramms für unsere Siedlung in Hannover-Zoo wurden zwei Dachgeschosswohnungen geschaffen. In Kiel-Holtenua wurden sechs Wohnungen als Jahrestanche von insgesamt 32 Wohnungen fertiggestellt, die bis 2022 auf den Markt kommen sollen. Insgesamt verzeichnen wir im Geschäftsjahr 2019 den Abgang von vier Wohnungen infolge von Umbaumaßnahmen oder Verkauf.

Die Wohnbau prüft laufend – besonders bei der Planung von größeren Sanierungsmaßnahmen – ob die baulichen Gegebenheiten weitere Dachausbauten oder -aufstockungen bzw. Nachverdichtungen zulassen, wenn auch die Praxis zeigt, dass die Maßnahmen aufwändig sein können - besonders wenn nachträgliche Auflagen zum Brand- und Lärmschutz und zu den Stellplatznachweisen erfüllt werden müssen. Gleichzeitig muss bei den Anwohnern in der Regel intensive Überzeugungsarbeit geleistet werden. Nach Auffassung der Wohnbau liegen in der Nachverdichtung theoretisch durchaus nennenswerte Wohnflächenpotenziale, vor allem in den Innenstädten.

Insgesamt befinden sich ca. 1.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 360 Mio. € im Bau. Weitere Projekte befinden sich in Vorbereitung. In Summe investierte die Wohnbau GmbH 2019 rund 100 Mio. allein in Neubaumaßnahmen. Das Bewirtschaftungsportfolio ist damit im Berichtsjahr bei insgesamt 1.770 Wohnungszugängen um knapp 10 % gegenüber dem Vorjahr auf 19.730 Wohnungen gestiegen.

Projektdata Ankauf und Neubau





München-Unterhaching-Stuttgart

Portfolio-Ankauf (736 Wohnungen)

Erwerbsform: Asset Deal

Sehr gute Lagen rund um den Englischen Garten (Schwabing / Maxvorstadt) in München, Unterhaching und Stuttgart

736 Wohnungen / 26 Gewerbeeinheiten

54.830 m² Wohnfläche / 57.806 m² Nutzfläche

75 m² durchschnittliche Wohnfläche

Besitzübergang 01.10.2019 / 01.12.2019

Wohnungsgemeinde:

67 x 1-Zimmer / 236 x 2-Zimmer / 265 x 3-Zimmer /

161 x 4 Zimmer / 7 x ≥ 5 Zimmer-Wohnungen



Berlin-West

Portfolio-Ankauf (670 Wohnungen)

Erwerbsform: Asset Deal

7 Standorte in Berlin

670 Wohnungen / 7 Gewerbeeinheiten

47.967m² Wohnfläche / 680 Nutzfläche

72 m² durchschnittliche Wohnfläche

Besitzübergang 01.03.2019

Wohnungsgemeinde:

117 x 1-Zimmer / 278 x 2-Zimmer / 223 x 3-Zimmer /

34 x 4-Zimmer / 18 x ≥5-Zimmer-Wohnungen



Berlin-Lankwitz

Portfolio-Ankauf (91 Wohnungen)

Erwerbsform: Asset Deal

gute Lage in Berlin-Lankwitz

91 Wohnungen

6.789 m² Wohnfläche

75 m² durchschnittliche Wohnfläche

Besitzübergang 01.03.2019

Wohnungsgemeinde:

14 x 1-Zimmer / 26 x 2-Zimmer / 32 x 3-Zimmer /

19 x 4-Zimmer-Wohnungen



Düsseldorf-Lörick

Neubau . Niederkasseler Lohweg

221 Wohnungen, davon 90 öffentlich gefördert bzw. preisgedämpft
1 Gewerbeeinheit (Kindertagesstätte)

4 Wohngebäude und eine Kindertagesstätte

Wohn-/Nutzfläche: 16.513 qm

Wohnungsgrößen von 40 m² bis 192 m²

14 x 1 Zimmer / 94 x 2 Zimmer / 90 x 3 Zimmer /
17 x 4 Zimmer / 6 x 5 Zimmer

151 Stellplätze in zweigeschossiger Tiefgarage

Baustandard EnEV 2016

Gesamtinvestition: 91,4 Mio. Euro

Fertigstellung: 3. Quartal 2023



Düsseldorf-Heerd

Neubau . Forum Oberkassel, 2. Bauabschnitt

185 Wohnungen, davon 63 im Rahmen
des preisgedämpften Wohnungsbaus
1 Gewerbeeinheit (Kindertagesstätte)

2 Gebäudeensembles

Wohn-/Nutzfläche: 15.457 qm

Gesamtinvestition: 72,7 Mio. Euro

85 x 2 Zimmer / 62 x 3 Zimmer / 30 x 4 Zimmer / 10 x 5 Zimmer

eine 5-zügige Kita mit 935 qm Nutzfläche

131 Tiefgaragen-Stellplätze

Baustandard EnEV 2016/KfW-55

Fertigstellung: 4. Quartal 2020 / 4. Quartal 2021



Düsseldorf-Düsseltal

Neubau . Grafenberger Allee

41 Wohnungen, öffentlich gefördert

1 Haus

Wohnfläche: 2.095 qm

Wohnungsgrößen von 39m² bis 70m²

31 x 2 Zimmer / 10 x 3 Zimmer

Baustandard EnEV 2016/KfW-55

Gesamtinvestition: 8,3 Mio. Euro

Fertigstellung: 4. Quartal 2021



Bonn-Endenich

Neubau . Sebastianstraße (Schumanns Höhe)

34 Wohnungen

1 Gewerbefläche (Großtagespflege)

2 Häuser

Wohn-/Nutzfläche: 2.510 qm

2 x 1 Zimmer / 18 x 2 Zimmer / 11 x 3 Zimmer / 4 x 4 Zimmer

1 Kindertagesstätte (U3)

Baustandard EnEV 2016

Gesamtinvestition: 11,8 Mio. Euro

Fertigstellung: 3. Quartal 2020



München-Giesing

Nachverdichtung . Chiemgaustraße

48 Wohnungen, davon 16 Wohnungen

als Dachgeschossaufstockung

3 neue Wohngebäude sowie Aufstockung von 4 Bestandsgebäuden

Wohnfläche: 3.509 qm

Wohnungsgrößen von 53m² bis 88m²

5 x 2 Zimmer / 39 x 3 Zimmer / 4 x 4 Zimmer

(davon 1 x 2 Zimmer / 6 x 3 Zimmer / 4 x 4 Zimmer EOF-gefördert)

37 Tiefgaragen-Stellplätze

Baustandard ENEC 2014

Gesamtinvestition: 28,3 Mio. Euro

Fertigstellung: 4. Quartal 2021



Hamburg-Altona

Nachverdichtung . Lawaetzweg/ Jessenstraße

37 Wohnungen

2 Häuser + Aufstockung

Wohnfläche: 3.116 m²

Wohnungsgrößen von 41 m² bis 114 m²

9 x 2 Zimmer / 17 x 3 Zimmer / 11 x 4 Zimmer

Baustandard EnEV 2016/KfW-70

Gesamtinvestition: 14,4 Mio. Euro

Fertigstellung: 3. Quartal 2020



Mit der Mieter-App und dem Mieterportal bieten wir einen Service, der die Kommunikation zwischen unseren Mietern und der Wohnbau einfacher, schneller und flexibler macht.

Die Mieter-App ist verfügbar im App-Store und im Google Play Store unter:
Wohnbau GmbH – Endlich Zuhause

Vorteile – ohne Anruf, E-Mail oder Brief können Sie Folgendes jederzeit auf Ihrem Smartphone/Tablet oder von einem PC aus abwickeln:

- Anliegen, Anregungen, Wünsche oder auch Beschwerden verschicken (inkl. Foto- oder Textanhängen)
- Einsicht in den aktuellen Schriftwechsel und aller Nachrichten
- Zugriff auf den Mietvertrag, auf aktuelle und archivierte Nebenkostenabrechnungen
- Handwerker- und Notfallnummern auf einen Blick – und aus der App heraus direkt abwählbar
- Self-Service-Formulare
- Änderung der Bankverbindung
- Aktualisierung der persönlichen Daten

Digitalisierung und Mieterservice

Erreichbarkeit und Schnelligkeit in der Bearbeitung von Kundenanfragen sind zentrale Maßstäbe, nach denen Kunden- und auch Mieterzufriedenheit gemessen werden. Seit mehreren Jahren verlagert sich das Management von Kundenkontakten zunehmend in Online-Portale. Was Kunden von der Verwaltung ihres Mobilfunkvertrages oder von ihrem Stromlieferanten kennen, wird auch in der Wohnungswirtschaft üblich. Die Wohnbau hat im Oktober 2019 ihr Mieterportal freigeschaltet. Die Mieter wurden sukzessive nach Standorten gestaffelt über das neue Mieterportal informiert. Im April 2020 waren bereits über 40 % aller Mieterhaushalte für die Nutzung des Portals akkreditiert. Das spiegelt die große Akzeptanz dieses modernen digitalen Instrumentes wider und liegt bei der Wohnbau sogar weit über dem Branchendurchschnitt von ca. 20 %. Das Portal kann von den Mietern mobil genutzt werden.

Die App („Wohnbau GmbH-Endlich Zuhause“) ist in den Stores (Android/ iOS) zu finden. Ziel ist es, dass die Fachabteilungen zukünftig direkt mit der Mehrheit der Mieter über das Portal kommunizieren und dadurch die Zahl der Telefonanrufe über das Service-Center in Bonn reduziert werden.

Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen ist die Nutzung des Portals verpflichtend. Ist ein Vertragspartner registriert, werden Schreiben nur noch digital versendet und nicht mehr zusätzlich mit der Post. Das spart nicht zuletzt Verwaltungsaufwand und Portokosten. Mieter können 24/7 Einsicht in alle übermittelten Dokumente nehmen inkl. einer Volltextsuche. Kontoänderungen und andere Stammdaten können leicht selbst hinterlegt, Mietbescheinigungen direkt heruntergeladen werden. Entscheidende Features sind modulare Kontaktformulare mit „Drop-down“-Menüs und der Möglichkeit, Reparaturmeldungen abzugeben, Anträge z. B. auf Untervermietung, Haustierhaltung oder Ratenzahlungen zu stellen oder Beschwerden loszuwerden. Das Portal ist so organisiert, dass die Anfragen direkt zum zuständigen Sachbearbeiter durchgestellt und dort direkt bearbeitet werden. Im Portal selbst ist ständig der aktuelle Bearbeitungsstatus abrufbar, so dass telefonische Nachfragen weitgehend überflüssig werden.

Nachdem die Wohnbau schon sehr frühzeitig auf digitale Prozesse gesetzt hat, z. B. der Einsatz von Tablets bei der Protokollierung von Wohnungsabnahmen und -übergaben, stellt das Mieterportal einen entscheidenden Schritt dar, den Vermietungs- und Bewirtschaftungsprozess lückenlos digital abzubilden. Dazu gehört auch die Applikation Immomio beim Management von Mietinteressenten bis hin zum digital abgeschlossenen Mietvertrag.





Seit Mai 2019 können sich alle, die sich für ein bestimmtes Wohnungsangebot der Wohnbau interessieren, im Portal Immomio registrieren. Interessenten geben dabei ihr detailliertes Suchprofil ein und hinterlegen ihre Selbstauskunft. Das Portal prüft, ob sich die voreingestellten Anforderungen an den potenziellen Mieterkreis mit dem konkreten Bewerber decken. Ist das „Matching“ erfolgreich, kann der Interessent digital gestützt auf ihn passende Wohnungsangebote erhalten und zu einem frei wählbaren Besichtigungstermin eingeladen werden.

In einem Pilotversuch werden seit 2019 auch schlüssellose Türschließenanlagen erprobt. Nach Ablauf der Erprobungsphase wird die Wohnbau prüfen, ob das System ausgereift genug ist, um eingeführt werden zu können.

Auch wird die Wohnbau weiterhin intensiv den Einsatz neuer digitaler Instrumente beobachten, prüfen und ggf. testen. Digitalisierung ist dabei allerdings kein Selbstzweck. Sie muss den veränderten Kundenwünschen und Nutzergewohnheiten entsprechen, und sie sollte den Wohnbau-Beschäftigten Freiräume verschaffen, sich gezielter, effizienter und intensiver um die Mieter zu kümmern – auch um jene, die sich mit der modernen Kommunikationstechnik noch schwer tun, z. B. unsere älteren Mieter.

Hohe Zufriedenheitswerte der Wohnbau-Mieter

Im Januar und Februar 2020 wurden alle Mieterinnen und Mieter angeschrieben, um sie – erstmals seit 2012 – wieder nach ihrer Wohnsituation und den Grad ihrer Zufriedenheit mit der Wohnbau zu fragen. Auch ging es u.a. darum, welche Wünsche sie an ihre Vermieterin haben und wo es evtl. noch hakt. Die Rücklaufquote betrug rund ein Drittel und war damit statistisch aussagekräftig.

Zufriedenheit mit Wohnung und Haus

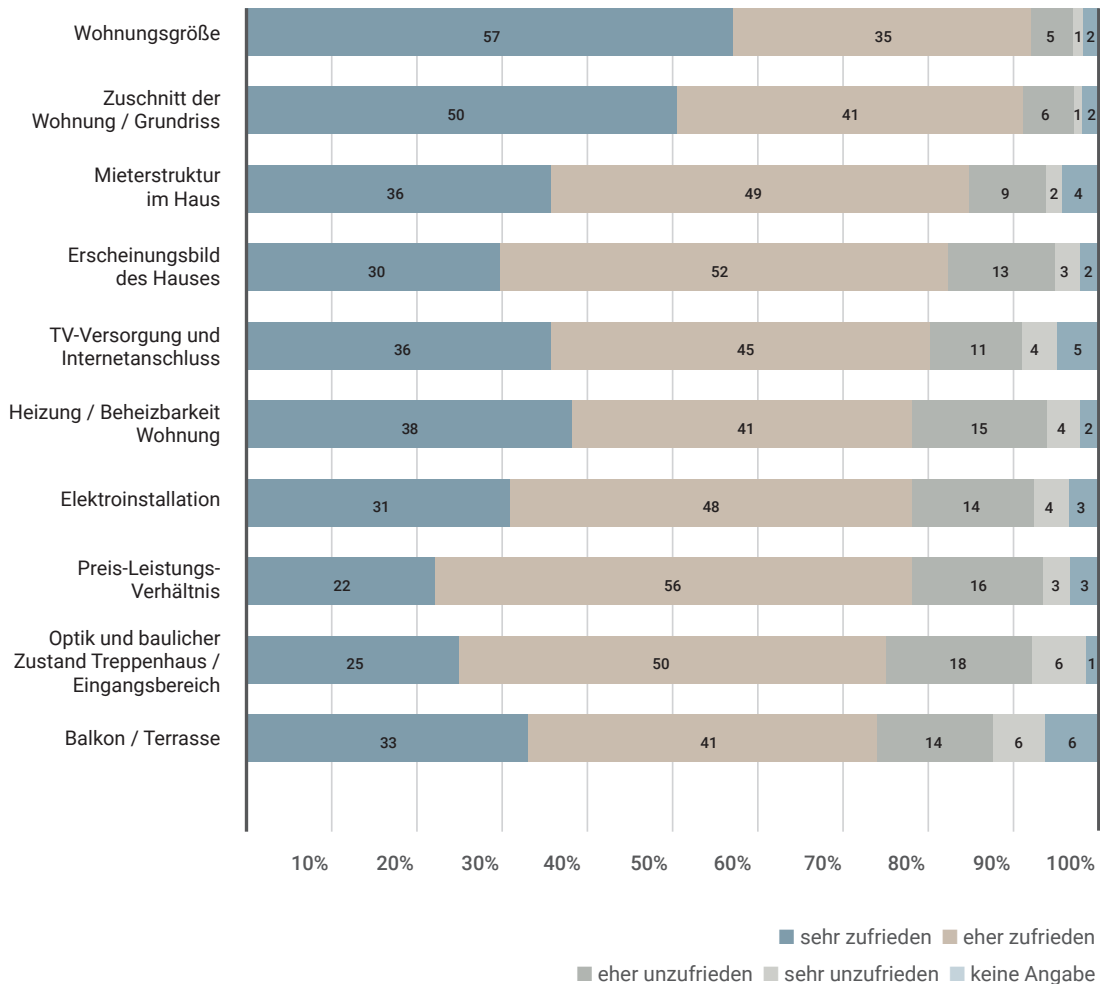
Insgesamt weist die Wohnbau eine hohe Gesamtzufriedenheit in der Mieterschaft mit Wohnung und Haus auf: Neun von zehn Befragten sind insgesamt mit Wohnung und Haus „sehr zufrieden“ (27 %) oder „eher zufrieden“ (64 %). Damit liegt die Wohnbau hier 8 %-Punkte über dem Benchmark des Forschungsinstituts F+B, das die Befragung durchgeführt hat. Auch hinsichtlich vieler Einzelmerkmale weisen die Befragten überwiegend eine hohe Zufriedenheit auf: Wohnungsgröße, Zuschnitt/Grundriss, Mieterstruktur im Haus, Erscheinungsbild des Hauses, TV-Versorgung/Internet und die Heizung sind Aspekte, mit denen jeweils mindestens 80 % der befragten Mieter „sehr/eher zufrieden“ sind.

Der Aspekt „Sauberkeit Treppenhaus/Eingangsbereich“, ein häufiger Grund für Klagen von Mietern anderer Wohnungsunternehmen, liegt mit einer Zufriedenheit von 73 % rund 6 %-Punkte über dem Durchschnitt aller F+B-Befragungen.



Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Punkten Ihrer Wohnung / Ihres Hauses?

Angaben in %



Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist sehr hoch. Dies liegt nicht nur daran, dass wir unseren Bestand zu 91% in nachfragestarken Ballungsgebieten und Universitätsstädten haben, sondern auch an der Nachhaltigkeit, mit der wir Investitionen in die Instandhaltung unserer Objekte und Wohnungen tätigen.

Die Zufriedenheit mit vielen Einzelmerkmalen ist entsprechend hoch: Wohnungsgröße, Zuschnitt/Grundriss, Mieterstruktur im Haus, Erscheinungsbild des Hauses, TV-Versorgung/Internet und die Heizung sind Aspekte, mit denen jeweils mindestens 80% der befragten Mieter „sehr/eher zufrieden“ sind.

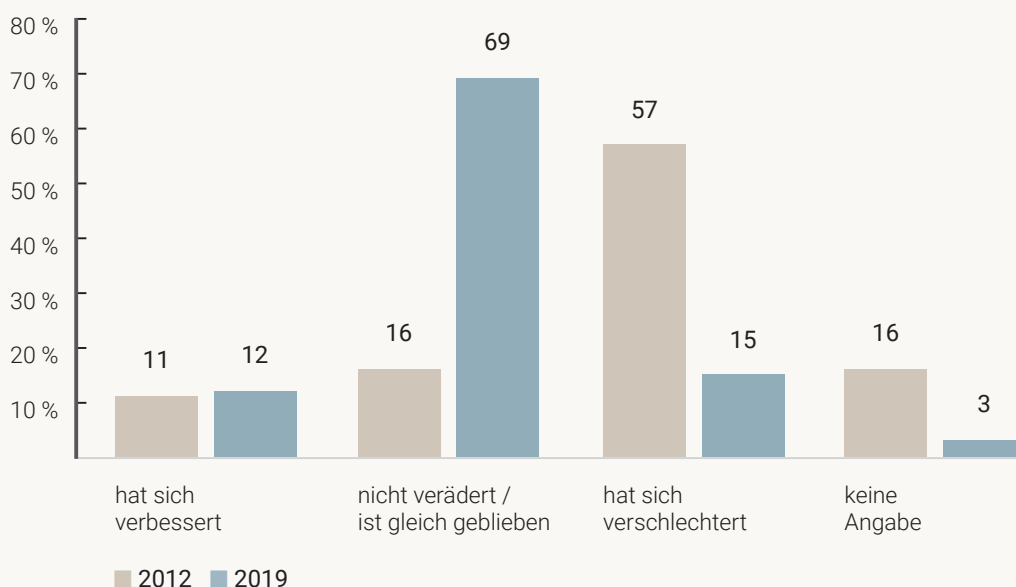
Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und mit dem Quartier

Das nachbarschaftliche Zusammenleben bei der Wohnbau kann auf Basis der Rückmeldungen im Vergleich mit anderen Erhebungen nicht anders als „gut“ beschrieben werden. 90 % der Befragten sind entsprechend mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben in den Häusern der Wohnbau „sehr/eher zufrieden“. Der Anteil enger nachbarschaftlicher Verhältnisse („freundschaftlich und persönlich“) liegt bei immerhin einem Viertel. Die Hinweise auf ein anonymes Zusammenleben („kenne wenige Nachbarn/kaum Kontakte“) sind

mit 13 % eher gering. Auch der Anteil von nur 1 % nachbarschaftlicher Beziehungen mit „Streit und Ärger“ ist im Vergleich zu anderen Befragungen gering (im F+B-Durchschnitt von Befragungen anderer Wohnungsunternehmen ca. 4 % - 5 %). Seit der letzten Befragung 2012 wird das Zusammenleben in der Nachbarschaft sogar noch etwas besser bewertet.

Wie hat sich das Zusammenleben in Ihrer Nachbarschaft in den letzten Jahren verändert?

Angaben in %



Auch bei der Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnanlage und dem Quartier weist die Wohnbau insgesamt eine hohe Gesamtzufriedenheit der Befragten auf: Neun von zehn Befragten sind insgesamt „sehr zufrieden“ (26 %) oder „eher zufrieden“ (65 %). Damit liegt die Wohnbau hier 11 %-Punkte über dem F+B-Benchmark (80 %). Bei der Zufriedenheit mit Einzelmerkmalen weisen insbesondere Infrastruktur-Aspekte wie Bus und Bahn (ÖPNV) (93 % „sehr/eher zufrieden“), die ärztliche Versorgung (86 %) und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (85 %) eine hohe Zufriedenheit auf. Auch die Sauberkeit im Quartier wird mit einem Anteil von 81 % zufriedener Befragter vergleichsweise positiv bewertet.

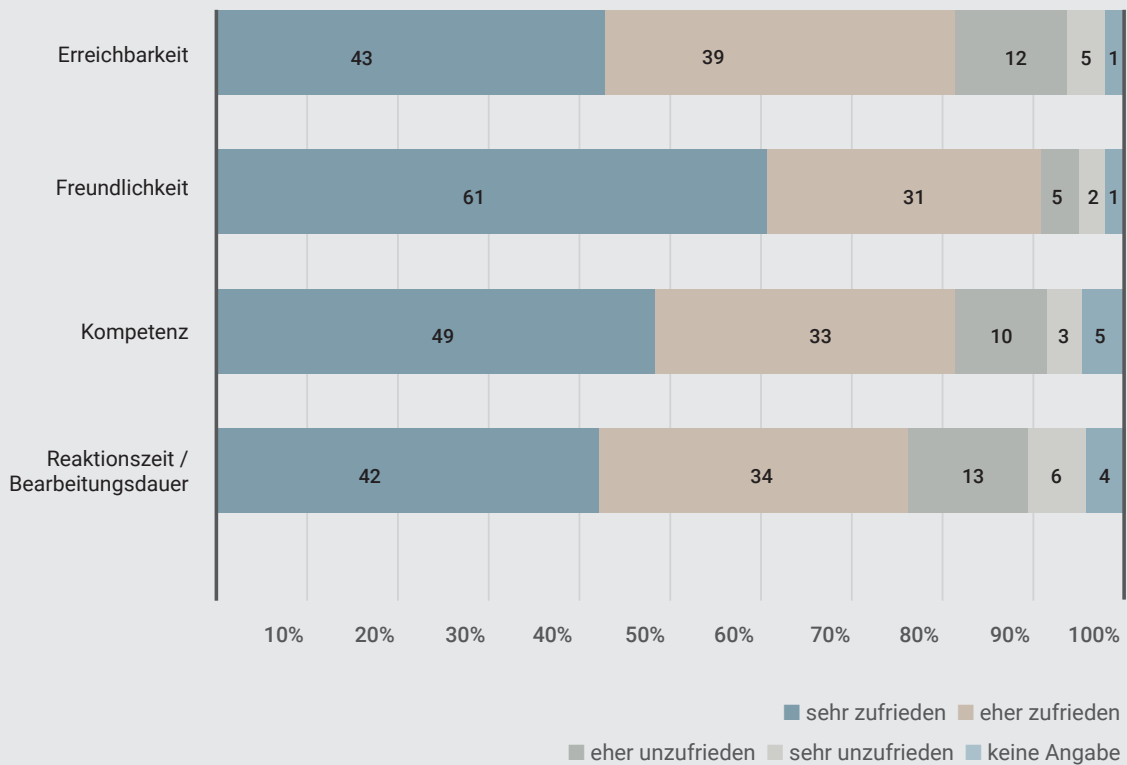
Selbstverständlich greift das Management der Wohnbau auch die an den einzelnen Standorten teilweise geäußerten Kritikpunkte auf und sucht nach Verbesserungsmöglichkeiten.

Zufriedenheit mit den Objektbetreuern/ Hausmeistern

82 % der Befragten sind mit der Erreichbarkeit der Objektbetreuer zufrieden. Dies bewegt sich im Rahmen anderer F+B-Kundenbefragungen. Zum Vergleich: 2012 lag die Zufriedenheit mit der „telefonischen Erreichbarkeit der Hausmeister“ bei 65 %. 91 % sind mit dem Aspekt „Freundlichkeit“ im Rahmen des Kontakts zufrieden, dies ist ein überdurchschnittlich hoher Wert für diese Mitarbeitergruppe. Die Objektbetreuer werden von 82 % der Wohnbau-Befragten ganz überwiegend als kompetent wahrgenommen. Geringer ist demgegenüber die Zufriedenheit mit der Reaktionszeit und der Bearbeitungsdauer (76 %) im Rahmen eines Kundenanliegens. Bei der Gesamtzufriedenheit mit dem Kontakt zum Objektbetreuer liegt die Wohnbau insgesamt aber über dem F+B-Benchmark für Hauswarte.

Objektbetreuer: Wie zufrieden waren Sie mit den folgenden Punkten?

Angaben in %





Zufriedenheit mit dem Mieterservice (Selbstbeauftragung bei Kleinreparaturen)

88 % der Befragten sind mit der Erreichbarkeit des Mieter-Services, also der an vielen Standorten möglichen Selbstbeauftragung von Handwerkern bei Kleinreparaturen, zufrieden. Dies ist laut F+B ein für diesen Aspekt hoher Zufriedenheitswert. Neun von zehn Befragten sind auch mit dem Aspekt „Freundlichkeit“ im Rahmen des Kontakts zufrieden, auch dies ist ein gutes Ergebnis. Der Mieter-Service wird zudem auch ganz überwiegend als kompetent wahrgenommen - 84 % der Wohnbau-Befragten bewerten den Mieter-Service im Rahmen eines konkreten Kontakts entsprechend.

Etwas geringer ist demgegenüber die Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit unseres zentralen Service-Teams in Bonn mit der Kundenhotline, die durch das neue Mieterportal aber signifikant entlastet wird (siehe dazu das Kapitel „Digitalisierung und Mieterservice“).

Hohe Gesamtzufriedenheit mit der Wohnbau

Fast jeder dritte Befragte wohnt bereits seit über 20 Jahren in seiner Wohnung. Schon allein dieser auch im Branchendurchschnitt hohe Wert spricht für die große Bindung vieler Mieterinnen und Mieter an die Wohnbau. Drei Viertel aller Befragten haben geäußert, keine Umzugsplanungen zu hegen. Vor acht Jahren trug sich dagegen noch mehr als die Hälfte mit dem Gedanken, die Wohnung zu wechseln.

Vier von fünf Wohnbau-Mietern bescheinigen der Wohnbau, „ein fairer Vermieter“ zu sein, lediglich jeder Zehnte mag dem „eher/gar nicht zustimmen“. Hohe Zustimmungen erhält die Wohnbau auch bezüglich der Aussagen „Nebenkostenabrechnungen sind verständlich“ (80 % Zustimmung voll und ganz/eher), „Bekanntheit der Ansprechpartner“ (74 %) sowie „gute Instandhaltung“ (75 %). Entsprechend der hohen Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation ist auch die Weiterempfehlungsquote gestiegen: 86 % würden die Wohnbau als Vermieterin jetzt weiterempfehlen.



WSB – Wohnbau Service Bonn GmbH

Mit ihrer 100%igen Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH bietet die Wohnbau-Gruppe bereits seit Ende der 1960er Jahre umfassende Verwaltungsleistungen für Wohnungseigentümergeinschaften an. Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Ende des Berichtsjahrs betrug 4.061 Wohnungen (+ 30 gegenüber dem Vorjahr) und 3.128 PKW-Stellplätze (+ 489 gegenüber Vorjahr) in insgesamt 103 Eigentümergeinschaften an bundesweit rund 40 Standorten. Auch ein großes Portfolio von Gewerbeimmobilien (102.583 qm) wird von der Wohnbau Service Bonn gemanaged. Hinzukommen 31 eigene Wohn- und 23 Gewerbeeinheiten. Aktuell befinden sich außerdem auch zwei Kindertagesstätten in Düsseldorf im Bau, die nach Fertigstellung an einen Betreiber vermietet werden. Neben der reinen WEG- und Gewerbeimmobilienverwaltung erfüllt die WSB folgende Aufgaben:

- Im Bereich Facility Management besorgt sie die Hausmeisterleistungen innerhalb der Wohnbau GmbH. Hier ist auch ein relevanter Anteil der 122 Mitarbeiter beschäftigt.
- Ein wesentlicher Anteil von Umsatz und Ergebnis der Wohnbau Service entfällt auf die Wärmelieferungen der drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Neben der Versorgung der eigenen Wohnsiedlungen mit Nahwärme werden auch Dritte mit Heizenergie beliefert. Der in den Blockheizkraftwerken erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.
- Die Wohnbau Service Bonn GmbH ist u.a. für alle Versicherungsangelegenheiten innerhalb des Konzerns zuständig, unabhängig davon ob es sich um die eigenen oder fremdverwalteten Immobilien bzw. um den Sachschutz von IT und Fuhrpark handelt.



- Ganz wichtig ist darüber hinaus die Zuständigkeit für die gesamte IT-, Daten- und Kommunikationsinfrastruktur der Wohnbau-Gruppe. Ein erheblicher Teil der jährlichen Investitionen entfällt auf die Erneuerung der Server inklusive eines Echtzeitüberwachungssystems des Wohnbau-Netzwerks, die Ausstattung der Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten oder die Einführung neuer Software und Apps.

Bei einer Gesamtleistung von 13,6 Mio. Euro im Berichtsjahr wurde ein Jahresergebnis von knapp 1,6 Mio. Euro erwirtschaftet. Was sind die besonderen Leistungsparameter der Wohnbau Service Bonn?

WEG-Gemeinschaften profitieren von der Einbindung in die Konzernstruktur der Wohnbau. In erster Linie betrifft das die wohnungswirtschaftliche Fachkompetenz der Mitarbeiter, die häufig in der Muttergesellschaft ausgebildet wurden. Sie beraten in allen Fragen der Bewirtschaftung, einschließlich Werterhalt und -steigerung von Kapitalanlagen.

Schon bei den Standardleistungen überzeugt die Wohnbau Service. So existieren schon seit vielen Jahren keine unsicheren Treuhandkonten mehr, sondern genutzt werden ausschließlich offene Fremdgeldkonten, die insolvenz sicher auf den Namen der jeweiligen WEG-Gemeinschaft eingetragen sind. Auch das häufig bei familiengeführten Verwaltern anzutreffende Thema der Unternehmensnachfolge stellt sich bei einem Dienstleister in der Rechtsform der GmbH nicht.



Mit Leidenschaft widmet sich die **WSB** dem Thema Wertentwicklung von Eigentumswohnungen oder ganzer Wohnimmobilien. Dazu zählen u.a.:

- Die Optimierung der Bewirtschaftungskosten
- Die Aufbereitung von Daten für die Steuererklärung
- Die Planung von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen
- Die rechtssichere Vergabe von Handwerkerleistungen
- Regelmäßige Objektbegehungen
- Das Angebot eines Eigentümer-Portals analog dem Mieterportal der Wohnbau-Mutter

Die Wohnbau Service Bonn bietet den gleichen Leistungsumfang natürlich auch für die Verwaltung ganzer Häuser, die als Kapitalanlage von Privatpersonen oder Investoren gehalten werden. In diesem Segment werden auf Wunsch auch die Mietverwaltung bzw. die Mietsonderverwaltung übernommen. Auch Ver- und Entsorgungsfragen oder die Erstellung einer Hausordnung können erfolgen.

Institutionellen Investoren und Projektentwicklern steht ein umfassendes Dienstleistungsspektrum des Asset Managements über den gesamten Lebens- oder Haltezyklus einer Kapitalanlage zur Verfügung – bis zum Exit aus dem Investment. Dank großer Marktnähe und der dezentralen Aufstellung in mehreren Geschäftsstellen ist die Wohnbau Service Bonn in der Lage, Portfolios und Einzelobjekte strategisch zu optimieren und Werte nachhaltig zu entwickeln.

Und zwar über alle Assetklassen, von Wohnen über Büros, Einzelhandel, Gesundheitsimmobilien, Hotels und Logistik. Unterhalb des Asset Managements übernimmt die Wohnbau Service auch alle Aufgaben des Property und Facility Managements, von der Vermietung bis zur Auswahl von immobiliennahen Dienstleistungen vor Ort sowie dem Controlling der entsprechenden Verträge.



Stiftung Wohnhilfe

1976 fassten die damaligen Gesellschafter der Wohnbau aus ihrer christlichen Grundüberzeugung heraus den Entschluss, das treuhänderisch gehaltene Unternehmensvermögen für alle Zeiten und unabhängig von späteren Erben dauerhaft in den Dienst am Menschen zu stellen.

So heißt es in der Satzung: „Die Stifter hatten sich zum Ziel gesetzt, das Eigentum an der Wohnbau GmbH im Grundstockvermögen der Stiftung ein für alle Male gemeinnützig festzulegen, um so das Unternehmen auf Dauer in seinem Bestand zu sichern und seine Erträge unmittelbar gemeinnützigen Zwecken zuzuführen. Sie brachten alle Anteile an der Wohnbau GmbH in die Stiftung ein.“ Ein Kuratorium entscheidet über die Mittelvergabe und kontrolliert die Verwaltung der Stiftung Wohnhilfe.

Die Stiftung verfolgt im Rahmen ihrer Satzung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung. Sie fördert in diesem Rahmen für alte, behinderte oder bedürftige Menschen (§§71 SGB XII, 53 AO) die Herstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften und ähnlichen Anlagen sowie die dazugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen.

Die Stiftung Wohnhilfe hat im Jahr 2019 ca. 90 Projekte mit einem Volumen von über 6,8 Mio. € gefördert.

Kuratorium der Stiftung Wohnhilfe

Klaus-Michael Vogel

(Vorsitzender)

Geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied der Deutschen Bank Luxembourg S.A., a. D.

Prof. Dr. Norbert Herzig

(Stellvertretender Vorsitzender)

Universitätsprofessor (emeritiert)

Dr. Ernst Schön

(ausgeschieden am 19.04.2019)

Persönlich haftender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Freudenberg & Co., i. R.

Dr. Patrick Adenauer

Geschäftsführender Gesellschafter der Bauwens GmbH & Co. KG

Dr. Robert Bachert

Finanzvorstand Diakonisches Werk Württemberg

Dietmar Bock seit 01.07.2018

Dipl. Betriebsw. (FH)

Unternehmensberater der Wohnungswirtschaft



Ausgewählte Projekte 2019

Christopherus Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Laufenmühle e.V.

Die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft wurde vor über 70 Jahren gegründet und bietet Menschen mit Mehrfachbehinderung ein beschütztes Wohn- und Beschäftigungsangebot. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung von zwei Neubauten auf dem Gelände der Dorfgemeinschaft einen Zuschuss gewährt.

AWO Kinder- und Jugendhilfe gGmbH

Die gemeinnützige Gesellschaft ist ein anerkannter Träger der Kinder- und Jugendhilfe und bietet ein breites Spektrum der Hilfe zur Erziehung in einem therapeutischen Kinder- und Jugendhaus sowie mehreren Kindertagesstätten. Die Stiftung Wohnhilfe durch einen Zuschuss die Ausstattung der neuen vollstationären Außenwohngruppe für Kinder von Geburt bis zum sechsten Lebensjahr ermöglicht.

DreisamWerke gGmbH

Die Gesellschaft betreibt seit mehreren Jahren verschiedene Integrationsbetriebe für bzw. mit Menschen mit geistiger Behinderung im Schwarzwald. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Kosten für die Küchenausstattung des neuen Integrationsbetriebs „Seemühle“ in Vaihingen an der Enz übernommen.

Raphael gGmbH

Die Raphael Gesellschaft ist eine anthroposophisch ausgerichtet Einrichtung der Behindertenhilfe und versteht sich als gemeindeintegrierte Lebens- und Arbeitsgemeinschaft für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit besonders hohem Unterstützungsbedarf. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Errichtung eines Ersatzneubaus mit angeschlossener Tagesförderstätte finanziell unterstützt.

**Diakoniewerk Stargard gGmbH**

Die Diakonie Stargard betreibt in der Region Neubrandenburg ambulante, stationäre und teilstationäre Angebote der Behindertenhilfe. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Kosten für die Erneuerung der veralteten Heizungsanlage im Weitiner Wohnheim der Gesellschaft übernommen.

Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Langenfeld

Der SkF ist seit über 40 Jahren im Bereich der Wohnungslosenhilfe tätig und betreut Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Die Stiftung Wohnhilfe hat für den Neubau von sechs Wohnungen mit angeschlossener Fachberatungsstelle und Integrationscafé finanzielle Unterstützung zugesagt.


Villa Wir e.V.

Der junge Verein Villa Wir e.V. ist eine Elterninitiative, die ihren erwachsenen Kindern ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen möchte. Hierfür hat der Verein in einer inklusiven Wohnanlage fünf Appartements gekauft. Die Stiftung Wohnhilfe hat für den Kauf einen Zuschuss gewährt.

Die BÖRNE gGmbH

Die gemeinnützige Gesellschaft betreibt Sonderkindergärten und Fördereinrichtungen für Kinder und Jugendliche mit und ohne Behinderungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für den barrierefreien Ersatzneubau des Sprachheilkindergartens in Harsefeld einen Zuschuss gewährt.





Konzern- Lagebericht 2019



Konzern-Lagebericht für 2019

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft kann auch für das Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit nachlassender Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nur noch um 0,6 % und sank damit unter die Wachstumsraten der beiden vorangegangenen Jahre (2018: + 1,5 % und 2017: + 2,5 %).

Die weiterhin robuste konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch im Jahr 2019 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote auf durchschnittlich 5,0 % (Vj. 5,2 %). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte überwogen die Effekte des demografischen Wandels, sodass im Jahr 2019 die höchste Erwerbstätigenzahl seit der Wiedervereinigung erreicht wurde. Gleichzeitig entwickelten sich auch die Einkommen weiterhin positiv.

Die Europäische Zentralbank verfolgte auch im Berichtsjahr mit ihrer nochmals gelockerten Niedrigzinspolitik die Zielmarke einer Inflationsrate von 2 %. Bei einem verlangsamten Anstieg erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 1,4 % (Vj. 1,8 %). Der geringere Anstieg der Inflation ist gemäß Statistischem Bundesamt maßgeblich auf einen niedrigeren Preisanstieg bei Energieprodukten zurückzuführen.

Immobiliensektor

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch im Jahr 2019 insgesamt weiterhin stabil. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % lagen die bundesweiten Nettokaltmieten gemäß Statistischem Bundesamt gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

In regionaler Betrachtung ist die Wohnungsmarktlage auch weiterhin sehr unterschiedlich. Während in den wachsenden Großstädten der Leerstand unter die notwendige Fluktuationsreserve gesunken ist, steigt er in peripheren bzw. strukturschwachen Regionen weiter an.

Neben einem quantitativen Nachfragedruck führen weiter strikte Bauauflagen, Baustandards und die hohen Erwerbsnebenkosten in größeren Kommunen zu steigenden Baupreisen. Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Jahresmittel 2019 lag der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Plus von 4,3 % weiterhin auf einem hohen Niveau (Vj. 4,4 %). Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde bundesweit im Jahr 2019 der Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr beträgt der Anstieg bei Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 4,0 %. Das höhere Niveau bei neu zu errichtenden Wohngebäuden (311.200) ist insbesondere auf die Entwicklung bei Mehrfamilienhäusern

(+ 4,6 %) zurückzuführen. Die daraus folgende Angebotssteigerung reicht jedoch noch nicht aus, um die Nachfrage und das in den vergangenen Jahren entstandene Neubaudefizit zu decken.

Wohnbau-Gruppe

Als langfristig orientierter Bestandhalter wollen wir unser Wohnungsportfolio nachhaltig bewirtschaften und gezielt durch Bestandserwerbe und Neubauprojekte an ausgewählten Standorten ergänzen.

Wir erweiterten im Berichtsjahr 2019 unseren Bestand um insgesamt 1.770 Wohneinheiten aus Erwerbsaktivitäten und Neubaumaßnahmen. Ein solch hoher Wohnungszugang in einem Jahr stellt einen der größten Zuwächse in den letzten 10 Jahren dar.

Das Geschäftsjahr war somit auch geprägt von der Integration der Wohnungsbestände aus drei Portfolio-Ankäufen mit Mietobjekten in Berlin, München, Unterhaching und Stuttgart sowie den Erstbezügen in unseren fertiggestellten Neubauten in Berlin, Köln und Düsseldorf. Zusätzlich ist unser Portfolio durch die Erwerbe (+ 33 GE) und Neubauten (+ 11 GE) im Berichtsjahr um insgesamt 44 Gewerbeeinheiten gestiegen. Des Weiteren sind vier Wohnungen durch Verkauf bzw. Umbau abgegangen.

Im Einklang zu oben genannten robusten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einer nach wie vor hohen Mietwohnungsnachfrage und aufgrund überdurchschnittlicher Mieten in den Wohnungszugängen stieg der durchschnittliche Mietzins zum 31. Dezember 2019 in unserem gesamten Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um + 0,37 €/m² auf 8,99 €/m² (Vj. 8,62 €/m²). Der Anstieg der nur auf den Mietzins von Wohnungen bezogenen Durchschnittsmiete im Berichtsjahr 2019 beträgt 4,3 %. Bei alleiniger Betrachtung der Durchschnittsmiete ohne den Einfluss der unterjährigen Mietenzugänge aus Ankäufen und Neubauten, erreicht das Mietniveau 8,83 €/m² bei einem Plus von + 0,21 €/m² bzw. 2,4 %.

Im Rahmen kontinuierlich durchgeführter Instandhaltungen und qualitativer Verbesserungen unserer Mietraumangebote standen gleichermaßen technische Bau- und Erhaltungsarbeiten sowie Modernisierungsmaßnahmen im Fokus unserer Geschäftstätigkeit (Kapitel Investitionen).

Zusätzlich zu unseren bereits im Jahr 2018 erworbenen Neubauprojekten in Düsseldorf, Berlin und Bonn mit einem Umfang von insgesamt ca. 384 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte konnte im 3. Quartal 2019 ein weiteres Bauprojekt in Düsseldorf-Lörick akquiriert werden. Diese Neubaumaßnahme sieht bis Mitte 2023 die Errichtung von insgesamt ca. 221 Wohneinheiten im freifinanzierten, geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau sowie einer Kindertagesstätte vor.

Im Bereich Verwaltung sehen wir die voranschreitende digitale Transformation weiterhin als chancenreichen Prozess für kontinuierliche Effizienzsteigerungen. Im Berichtsjahr waren größere Projekte im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie die Aktualisierung der bestehenden Server-Infrastruktur sowie der damit verbundenen Virtualisierungstechnologien.

In der Kommunikation mit unseren Mietern führte die Einführung des Customer-Relationship-Management-Systems (CRM) zu einer transparenten Abbildung und Bündelung von Kommunikationsverläufen. Die Nutzung der Plattform Immomio als Interessenten- und Vermarktungsportal trägt zu einer Entlastung unseres Service Centers bei und zielt auf eine rasche Bearbeitung von Anfragen im Zusammenhang mit Vermietungsprozessen.

Umsatz

Hausbewirtschaftung, Vermietung eigener Bestände

Die Umsatzzahlen unserer Konzerngesellschaften bestätigen die positive Entwicklung der Wohnbau GmbH. Auf Basis unserer kontinuierlichen Überprüfung des gebotenen Mieterhöhungspotenzials im Bestand, der quantitativen Verstärkung unserer Vermietungsangebote in Ballungsgebieten sowie marktgerechter Vertragsabschlüsse (unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben) bei Neu- und Erstvermietungen ist das Sollmietenaufkommen aller Vermietungsarten im Berichtsjahr auf insgesamt 149,55 Mio. € (Vj. 137,17 Mio. €) angestiegen (die Wohnungsmieten haben daran einen Anteil von rund 94 %). Gegenüber Vorjahr ist dies ein Zuwachs von knapp 12,4 Mio. €. Der Zuwachs fällt mit gut 9 % insbesondere aufgrund der Sollmietenzugänge aus Ankäufen und Neubaumaßnahmen im Jahr 2019 überdurchschnittlich hoch aus. Im Kernbestand, d.h. ohne Berücksichtigung der Vermietungsobjekte aus Ankaufs- und Neubaumaßnahmen, beträgt der Anstieg der Sollmieten zum Vorjahr 3,0 Mio. € und das prozentuale Sollmieten-Plus beläuft sich auf 2,2 %.

Im Detail setzt sich der gesamte Mietanstieg inkl. der oben aufgeführten Mietveränderungen im Berichtsjahr aus den folgenden Einzelpositionen zusammen:

	Zuwachs (in Mio. €)	Veränderung (in %)
Mieterhöhungen im Bestand (gesamt)	+ 3,0	+ 2,2 %
Auswirkung Bestandsankauf (2019)	+ 6,0	+ 4,4 %
Auswirkung Neubau / Nachverdichtung (2018/2019)	+ 3,4	+ 2,5 %
Gesamt	+ 12,4	+ 9,1 %

Die ganzjährige Auswirkung der Sollmietenzugänge (zwölf Monate) beträgt für die erworbenen und neu errichteten Mietobjekte 17,9 Mio. €.

Zum Jahresende 2019 weisen wir eine Leerstandsquote von 0,57 % aus (Vj. 0,60 %).

Insgesamt standen 113 der 19.730 Wohnungen leer. Im Vorjahr standen bei einem deutlich kleineren Portfolioumfang 108 Wohneinheiten leer.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandszeiten, Mietminderungen und -kürzungen betragen insgesamt 1,7 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €). Dies entspricht einer Quote von 1,16 % (Vj. 0,83 %) am gesamten Sollmietenaufkommen. Mit insgesamt 1.734 Kündigungen bzw. 9,1 % (Vj. 9,2 %) ist die durchschnittliche Fluktuationsrate – gemessen am zeitanteiligen Wohnungsbestand – nochmals minimal gegenüber Vorjahr gesunken und erreicht nun den niedrigsten Stand in den letzten 10 Jahren.

Sonstige Geschäftsfelder

Im Geschäftsfeld der Fremdverwaltung von Immobilien hat die Wohnbau Service Bonn GmbH einen Umsatz von 1.673 T€ (Vj. 1.646 T€) und damit eine Steigerung von ca. 1,6 % erwirtschaftet.

Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Jahresende beträgt 4.061 Wohnungen und 3.128 PKW-Stellplätze in insgesamt 103 Eigentümergemeinschaften. Der für die Komplettbetreuung des Gewerbeportfolios eines großen Fremdeigentümers erzielte Teilumsatz betrug 554 T€ (Vj. 556 T€).

Ein wesentliches Volumen von Umsatz und Ergebnis unserer Service-Gesellschaft entfällt regelmäßig auf die Wärmelieferungen der drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Einschließlich der Bestandsverände-

rungen für noch nicht abgerechnete Lieferungen erzielte diese Sparte eine Leistung von 2.215 T€ (Vj. 1.905 T€) aus Wärmelieferungen an konzernexterne Abnehmer. Infolge laufender technischer Modernisierung war der Betriebsablauf aller Heizwerke weitgehend störungsfrei und die Wärmeversorgung jederzeit sichergestellt.

Investitionen

Für unsere Bestandserwerbe, bestehend aus zwei Portfoliopaketen in Berlin sowie einem Immobilienportfolio mit Beständen in München (inklusive Teilbestand in Stuttgart) haben wir im Geschäftsjahr 2019 eine Summe von rund 550 Mio. € investiert. Die fertiggestellten Bauprojekte in Düsseldorf, Köln und in Berlin sowie aktivierungsfähige Sanierungsmaßnahmen bewirkten im Berichtsjahr zusätzliche Ausgaben für Anlagenzugänge von 12 Mio. €. Mit den darüber hinaus geleisteten Zahlungen in Höhe von 63 Mio. € für laufende, noch im Bau befindliche Anlagen und Nebenkosten tätigte die Wohnbau-Gruppe in 2019 somit ein Immobilieninvestment von rund 625 Mio. € und unterstrich damit deutlich ihre Wachstumsambitionen.

Bestandsentwicklung

Unser Bewirtschaftungsportfolio ist im Berichtsjahr bei insgesamt 1.766 Wohnungszugängen um knapp 10 % gegenüber Vorjahr gestiegen.

Wohnungsbestand am 31.12.2018	17.964 WE
Zugänge aus Ankauf	
Portfolio (Berlin)	670 WE
Portfolio (Berlin-Lankwitz)	91 WE
Portfolio (München, Unterhaching, Stuttgart)	736 WE
	1.497 WE
Zugänge aus Neubaumaßnahmen	
Berlin-Kreuzberg	97 WE
Köln-Rodenkirchen	65 WE
Düsseldorf-Heerdt (1. BA)	103 WE
Kiel-Holtenau / Hannover-Zoo (DG-Ausbau)	8 WE
	273 WE
Umbau / Verkauf	
Hamburg-Altona / Bonn-Heiderhof	- 4 WE
	- 4 WE
Wohnungsbestand am 31.12.2019	19.730 WE

Durch die oben aufgeführten Zugänge aus Ankauf haben wir unsere Marktpräsenz in den Metropolen Berlin und München (inklusive Unterhaching) um 40 % (+ 761 WE) bzw. 25 % (+ 703 WE) merklich ausgebaut. Zugleich stieg unser Wohnungsbestand in Stuttgart um 33 Wohnungen.

Infolge von Neubaufertigstellungen erweiterten wir zudem drei Top-7 Standorte um zusätzlichen Wohnraum. Im ersten Quartal 2019 fanden die Erstvermietungen in Berlin-Kreuzberg (97 WE) sowie in Köln-Rodenkirchen (65 WE) statt. Zu Beginn des zweiten Quartals startete der Erstbezug des Neubaus in Düsseldorf-Heerdt (103 WE).

Somit beträgt unser gruppenweiter Wohnungsbestand zum Jahresende 2019 insgesamt 19.730 Wohnungen – überwiegend in Ballungsgebieten. Darüber hinaus vergrößerte sich im Berichtsjahr aufgrund der umfassenden Portfolioankäufe und Neubaufertigstellungen auch unser gewerblicher Bestand. Bei einem gesamten Zugang von 44 Einheiten halten wir zum Jahresende nunmehr 248 Gewerbeeinheiten in unserem konzernweiten Portfolio.

Im Berlin stieg unser Vermietungsangebot um 13 Gewerbeeinheiten (7 GE aus Erwerben, 6 GE aus Neubaumaßnahmen). Durch unsere Neubaumaßnahme in Rodenkirchen ergänzen 5 Gewerbeeinheiten unseren lokalen Bestand in Köln. In München und Unterhaching erweitern 26 erworbene Mieteinheiten unser Gewerbeangebot.

Neu- und Umbau

Die folgende Übersicht zeigt die fortgeführten, laufenden Neubau- und Nachverdichtungsaktivitäten unserer Unternehmensgesellschaften (Sortierung nach geplanter Fertigstellung):

Standort	Anzahl Wohnungen	Geplante Fertigstellung	Aktueller Status
Hamburg- Altona	37	3. Quartal 2020	Nach erfolgten Rohbauarbeiten laufen Innenausbauarbeiten. Nahezu alle Wohnungen sind bereits vermietet.
Bonn- Endenich	34	3. Quartal 2020	Die Fassadenarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen und der Innenausbau läuft.
Kiel- Holtenau	32	2. Quartal 2021	Im Nachverdichtungsprojekt sind bereits planmäßig 12 Dachgeschoss-Wohnungen fertiggestellt und vermietet. Die Fertigstellung weiterer 20 Wohnungen ist geplant.
Düsseldorf- Heerdt (2. Bauabschnitt)	185	4. Quartal 2020	Im ersten Baufeld mit 90 Wohnungen sowie einer Kindertagesstätte sind die Rohbauarbeiten abgeschlossen, aktuell werden Fassaden- und Innenausbauarbeiten ausgeführt. Der Baubeginn im zweiten Baufeld ist im 1. Quartal 2020 erfolgt.
Düsseldorf- Düsseltal	41	4. Quartal 2021	Nach erfolgten Abbrucharbeiten und der Erstellung der Baugrube sind die Rohbauarbeiten angelaufen.
München- Giesing	48	4. Quartal 2021	Der Baubeginn ist planmäßig im 3. Quartal 2019 erfolgt. Die Verbauarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen, der Rohbau wurde begonnen.
Berlin- Mariendorf	124	3. Quartal 2022	Der Baubeginn im Neubauprojekt ist für das 4. Quartal 2020 geplant.
Düsseldorf- Lörick	221	3. Quartal 2023	Der Bauantrag ist eingereicht, die Abbrucharbeiten sind angelaufen. Das Projekt umfasst auch die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben Neu- und Umbaumaßnahmen stellen regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen an vorhandenen Bestandsgebäuden und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unserer Investitionsausgaben dar. Im Berichtsjahr führten wir in 442 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln durch.

Neben nachfrageorientierten Maßnahmen, wie beispielsweise nachträglichen Balkonanbauten, wollen wir durch Modernisierungsmaßnahmen die Qualität des bestehenden Gebäudestandards nachhaltig bewahren und gezielt die Gebäudesubstanz optimieren. Daher führen wir in unseren Bestandsobjekten kontinuierlich technische Großmaßnahmen durch, von denen im Folgenden exemplarisch drei Projektmaßnahmen aus 2019 aufgeführt sind:

Unterhaching, Fasanenstraße – Energetische Sanierung (48 Wohnungen)

Nachdem in den Jahren 2016 bis 2018 bereits Objekte mit insgesamt 168 Wohnungen energetisch modernisiert wurden, haben wir mit der Modernisierung weiterer Gebäudekörper (48 Wohnungen) im Jahr 2019 die Gesamtbaumaßnahme abgeschlossen.

Insbesondere wurden Fassaden und Kellerdecken gedämmt sowie zusätzlich Eingangsbereiche und Terrassen saniert.

Oberschleißheim, Theodor Körner Straße – Heizungsmodernisierung (16 Wohnungen)

In der Wohnanlage wurden veraltete und wartungsanfällige Gasheizungen (inkl. Warmwasser) gegen energieeffiziente Brennwertheizungen ausgetauscht.

Mainz, Josefstraße/ Lessingstraße – Fenstermodernisierung (53 Wohnungen)

Im Jahr 2019 wurden in der Wohnanlage in Mainzer Stadtteil Neustadt neue Fenster mit hohen energetischen Eigenschaften eingebaut. Im Jahr 2020 wird die Fenstermodernisierung in den verbleibenden 69 Wohnungen fortgeführt.

Die gesamten technischen Arbeiten (ohne Neubauprojekte) hatten in 2019 ein Ausgabevolumen von 35,0 Mio. € (Vj. 34,7 Mio. €). Dies verteilte sich mit 31,3 Mio. € (Vj. 29,1 Mio. €) auf den laufenden Betriebsaufwand für die Hausbewirtschaftung (GuV) und mit 3,7 Mio. € (Vj. 5,6 Mio. €) auf Aktivierungen in der Position Anlagen im Bau.

Der o. g. laufende Betriebsaufwand gemäß GuV wiederum beinhaltet Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten.

Vermögens- und Ertragslage

Der Vergleich der Vermögenslage und des Ergebnisses mit dem Vorjahr ist aufgrund der in 2019 zahlreich durchgeführten Bauten und Erwerbe im Portfolio nur eingeschränkt möglich.

Vermögenslage

Infolge der hohen Investitionstätigkeit ergab sich eine signifikante Ausweitung der Bilanzsumme. Verdichtet nach dem Kriterium ‚lang- und kurzfristig‘ ergibt sich zum Jahresende folgende Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immobilien und Bauvorleistungen	2.001.736	92,4	1.406.004	90,4	595.732	42,4
Sonst. langfrist. Vermögen	88.012	4,1	82.211	5,3	5.801	7,1
Kurzfristige Aktiva	75.662	3,5	66.776	4,3	8.886	13,3
	2.165.410	100,0	1.554.991	100,0	610.419	39,3
Kapital						
EK ohne Bilanzgewinn	604.390	27,9	580.789	37,3	23.601	4,1
Fremdmittel f. Investitionen	1.396.034	64,5	827.249	53,2	568.785	68,8
Sonst. langfr. Fremdmittel	63.697	2,9	54.085	3,5	9.612	17,8
Kurzfristige Passiva	101.289	4,7	92.868	6,0	8.421	9,1
	2.165.410	100,0	1.554.991	100,0	610.419	39,3

Das bilanzielle Gesamtvermögen der Wohnbau Gruppe stieg im Vergleich zum Jahresende 2018 von 1.555,0 Mio. € um 610,4 Mio. € auf 2.165,4 Mio. €. Diese Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Ausweitung unseres Immobilienbestands um (saldiert) 1.766 Wohnungen und 44 Gewerbeeinheiten. Die Buchwerte erhöhten sich folglich um 595,7 Mio. € auf 2.001,7 Mio. €. Bei den Sonstigen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich insbesondere um die Technischen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie um eine Kapitalanlage (85,1 Mio. €). Das Anwachsen der kurzfristigen Aktiva um 13,3 % ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Bestände noch nicht abgerechneter Nebenkosten (+ 5,9 Mio. €) und auf übernommene Kautionen aus den Bestandserwerben zurückzuführen.

Der nominelle Anstieg des Eigenkapitals um 23,6 Mio. € auf 604,4 Mio. € resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem vorjährigen Bilanzgewinn gemäß Gesellschafterbeschluss im Sommer 2019. Infolge der hohen grundschuldgesicherten Neuverschuldung sank die Eigenkapitalquote im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag um 9,4 Punkte auf 27,9 %. Die aufgenommenen Fremdmittel zur Immobilienfinanzierung (ohne Kontokorrent) stiegen saldiert um 568,8 Mio. € auf 1.389,5 Mio. € an. Der Nettoneuaufnahme von 797,2 Mio. € in 2019 stehen Regel- und Sondertilgungen von 228,4 Mio. € gegenüber. Ferner beinhalten die bilanziellen Verbindlichkeiten, analog zu den Veränderungen im Vermögen, einen mit dem Erwerb einhergehenden Anstieg der erhaltenen Anzahlungen für Nebenkosten (kurzfristige Passiva) und höhere übernommene Kautionen (sonstige langfristige Fremdmittel).

Werden die voraussichtlich realen Werte unserer Immobilien (Gross Asset Value) von zusammen ca. 4,3 Mrd. € berücksichtigt, ergäbe sich eine Eigenkapitalquote unseres Vermögens von 65 %.

Ertragslage

Auch die Ertragslage des Geschäftsjahres 2019 wurde durch die zahlreichen Neuerwerbe und fertiggestellten Bauten beeinflusst. Die Zugänge zum Anlagevermögen bzw. in die Bewirtschaftung erfolgten weitgehend im ersten und im letzten Quartal.

	2019	2018	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Gesamtleistung	196.881	178.784	18.097	10,1
Betrieblicher Aufwand	127.557	112.804	14.753	13,1
Betriebsergebnis	69.324	65.980	3.344	5,1
Finanzergebnis	-30.302	-28.924	-1.378	4,8
Neutrales Ergebnis	1.165	1.942	-77	-40,0
Steuern vom Ertrag	-6.405	-6.118	-287	4,7
Jahresergebnis	33.782	32.880	902	2,7

Ihre Gesamtleistung hat die Gruppe folglich um 18,1 Mio. € (bzw. 10,1 %) auf 196,9 Mio. € gesteigert. Als wesentlichen Posten aus der Gesamtleistung verbesserten wir die Erlöse aus Nettomieten um 12,4 Mio. € auf 149,6 Mio. €. Zu diesem Anstieg trugen die Bestandsankäufe und Neubauten des Berichtsjahres mit 9,4 Mio. € bei.

Der gesamte Betriebliche Aufwand folgt mit einer Erhöhung um knapp 14,8 Mio. € tendenziell der Leistungsentwicklung. Neben Abschreibungen (30,1 Mio. €, + 3,8 Mio. €) und Personalaufwand (16,3 Mio. €, + 1,8 Mio. €) sind größte Kostenbestandteile in der Position die Betriebs- und Heizkosten (39,7 Mio. €), Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung (30,8 Mio. €) sowie die Kosten für allgemeine Verwaltung (5,5 Mio. €, + 0,7 Mio. €).

Bedingt durch die nominal stärkere Steigung von Leistung gegenüber Betriebsaufwand erhöhte sich das Betriebsergebnis der Wohnbau Gruppe um fast 5,1 % oder 3,3 Mio. € und schließt im Geschäftsjahr 2019 mit einem Saldo von 69,3 Mio. € ab.

Das negative Finanzergebnis verringerte sich von -28,9 Mio. € auf -30,3 Mio. €. Die Investitionen in neue Mietobjekte bedingten zusätzliche Bankdarlehen von 620,4 Mio. €, mit einem hieraus resultierenden Zinsmehraufwand von 1,2 Mio. € im Berichtsjahr.

Gegenüber dem Vorjahr ist mit 1.165 T€ das Neutrale Ergebnis um 40,0 % rückläufig. Wie im Vorjahr werden hier im Wesentlichen die saldierten Ergebnisse von Anlageverkäufen (182 T€) sowie die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (965 T€) als periodenfremde Gewinnanteile ausgewiesen.



Die ausgewiesene Ertragssteuerbelastung beinhaltet mit 6,4 Mio. € die voraussichtliche Körperschaft- und Gewerbesteuerung unserer Organschaft mit der Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH. In der Berechnung sind steuerbilanzielle Modifikationen sowie gewerbesteuerliche Kürzungen und Verlustvorträge berücksichtigt.

Finanzierung

Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnbau Gruppe ist geordnet. Die Gesellschaften konnten und können ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Im Berichtsjahr ergaben sich für uns keinerlei Liquiditätsengpässe. Die ungenutzten, kurzfristig abrufbaren Kreditlinien 2019 betragen zum Jahresende rund 37 Mio. €.

Die Finanzierung der hohen Immobilieninvestitionen im Berichtsjahr können wir auf langfristige, zinsgünstige Darlehensvereinbarungen mit deutschen Finanzinstituten stützen (durchschnittliche Laufzeit von 16,2 Jahren). Sämtliche Neukredite 2019 sind ebenfalls durch erstrangige Grundschulden abgesichert.

Das Anlagevermögen ist grundsätzlich langfristig finanziert. Wir betreiben generell eine ganzheitliche Unternehmensfinanzierung, d. h. Darlehen werden nicht maßnahmen- oder objektbezogen, sondern zur Finanzierung des Unternehmens aufgenommen. Mit den umfangreichen Neuinvestitionen für unser Immobilienportfolio in 2019 ging ein entsprechender Zuwachs der Fremdfinanzierung einher. Durch Umschichtung im Rahmen von Prolongationen bzw. der Rückzahlung hochpreisiger Darlehen konnten wir den durchschnittlichen Zinssatz Ende 2019 auf 2,32 % verringern.

Die Fremdfinanzierung ist komplett dinglich gesichert und valutiert ausschließlich in Euro, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang abgebildet.

Herkunft und Verwendung der im Berichtsjahr erwirtschafteten Liquidität werden saldiert in den folgenden Kapitalflusskomponenten nach DRS 21 deutlich:

Cashflow aus	2019	2018
	T€	T€
Laufender Geschäftstätigkeit	99.664	84.898
Investitionstätigkeit	-631.285	-55.073
Finanzierung	531.184	-39.853
Summe	-437	-10.028
Finanzmittelstand 01.01.	722	10.750
Finanzmittelstand 31.12.	285	722

Die vorstehenden Ergebnisse zeigen die hohe Finanzierungsfähigkeit der Wohnbau Gruppe und die Verwendung der Mittel. Im Rahmen der Innenfinanzierung sind insbesondere die konstanten Mieteinnahmen Garant für den generell hohen Cash-Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (in 2019: 99,7 Mio. €). Die Summe errechnet sich im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaften, vor Abzug von Abschreibungen und Zinsen.

In den Modulen „Investitionstätigkeit“ und „Finanzierung“ ist der Cashflow eines Immobilienunternehmens grundsätzlich von der Bautätigkeit und dem Erwerb geprägt (Kapitel 3. Investitionen). Der gesamte saldierte Mittelabfluss des Berichtsjahres für Investitionstätigkeit in Sach- und Finanzanlagen betrug 631,3 Mio. €. Der im Vorjahr saldierte Zahlungsabfluss im Modul „Finanzierung“ weicht im aktuellen Berichtsjahr einem jetzt hohen Mittel-Zufluss aus der Außenfinanzierung (+ 531,2 Mio. €). Zusätzlich zur Nettoneuverschuldung bei Banken von 568,8 Mio. € am Jahresende sind (mindernd) die Dividendenzahlung für 2018 (8,0 Mio. €) sowie der Zinsaufwand in 2019 (29,5 Mio. €) hierin enthalten.

Mit einem saldierten gesamten Cashflow von - 437 T€ verringerte sich der Bestand liquider Mittel zum Jahresende von 722 T€ in 2018 auf 285 T€ im Berichtsjahr.

Mitarbeiter

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sowie zur Übernahme von übergeordneten Funktionen in der Verwaltung greifen wir auf ein Team an fachkundigen Mitarbeitern zurück. Während die Unternehmensverwaltung und die Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen in Nord- und Westdeutschland von unseren Unternehmenssitz in Bonn aus erfolgt, betreiben wir zur Verwaltung der Immobilienbestände im Osten und Süden Deutschlands auch eigene Niederlassungen in Berlin, München und Erlangen.

Die Anzahl unserer Mitarbeiter im Konzern ist im Geschäftsjahr 2019 um sieben Arbeitnehmer angestiegen. Neue, zusätzliche Stellen gab es in den Bereichen projektbezogene Bauplanung sowie – aufgrund der deutlichen Ausweitung unseres Vermietungsangebots – im Bereich der kaufmännischen und technischen Hausbewirtschaftung, der Hausmeister Services sowie der Nebenkostenabrechnungen. Ferner wurde eine Stelle im Bereich Social Media neu geschaffen.

Der gesamte Aufwand für Personalkosten, einschließlich der Aufwendungen zur Altersvorsorge, erhöhte sich im Gesamtjahr in Summe um 1.750 T€. Darin enthalten ist die Weiterabgabe der tarifangelehnten, prozentualen Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,7 %, die zum 1. Juli 2019 sowie außerordentliche Erhöhungen mit Wirkung zum 1. April 2019.

Von den insgesamt 237 Mitarbeitern (Vj. 230) beschäftigten wir am Ende des Geschäftsjahres 189 in Vollzeit (Vj. 180) und 17 in Teilzeit (Vj. 18). Im Rahmen ihrer Ausbildungstätigkeit waren 14 Auszubildende (Vj. 15) bei uns angestellt. Die wöchentliche Stundenzahl unserer 17 Teilzeitkräfte entspricht umgerechnet der vereinbarten Arbeitszeit von 12,85 Vollzeitstellen (Vj. 12,66).

Im Personalwesen haben wir die weitere Digitalisierung der Prozesse fortgesetzt. Beispielsweise wurden bislang analoge Prozesse bei der Zeiterfassung auf einen softwaregestützten digitalen Workflow umgestellt. Auch für den Bereich der Personalrekrutierung wurde die Einführung einer entsprechenden Software vorbereitet.

Risikomanagement

Der Unternehmensverbund ist grundsätzlich dem generellen Branchen- und Konjunkturrisiko ausgesetzt, wengleich der Wohnimmobilienmarkt weniger volatil ist als andere Wirtschaftszweige. Der Erfolg der Wohnbau-Gesellschaften zeigt sich ausschließlich langfristig abhängig von konjunkturellen Entwicklungen. Bedeutende immobilienmarktbezogene Herausforderungen resultieren aus dem prognostizierten demografischen und gesellschaftlichen Wandel in Deutschland sowie regulatorischen Markteingriffen, deren Auswirkungen von uns stetig bewertet werden.

Im Einzelnen lassen sich Risiken bzw. wesentliche Kontrollmaßnahmen der Wohnbau-Gruppe wie folgt beschreiben:

- Das Portfoliomanagement hat bei uns einen hohen strategischen Stellenwert und ist in sämtlichen wichtigen Entscheidungen zur Auswahl und Ablaufsteuerung unserer Immobilienprojekte sowie zur laufenden Gebäudeverwaltung einbezogen. Grundlage ist die permanente Markt- und Umfeld-Beobachtung unseres räumlich diversifizierten Standortportfolios.
- Risiken im Zusammenhang mit unserer intendierten Ausweitung des Wohnungsbestands durch Zukauf und Neubau beschränken sich im Wesentlichen auf Leerstandsrisiken. Durch selektive Auswahl an Investitionsstandorten und Fokussierung auf Ballungsgebiete mit positiven Bevölkerungsprognosen können wir das Risiko von Leerstand und entsprechenden Mietausfällen auf ein Minimum senken. Sämtliche investiven Wohnungszugänge im Ankauf und Neubau befinden sich in Agglomerationsbereichen mit wirtschaftlich starken Strukturen.
- Als Wachstumsrisiko ist die verstärkt restriktive Gesetzgebung zur Mietpreisgestaltung zu nennen. Jüngst wurden die Regelungen zur Mietpreisbremse vom Bundestag um weitere fünf Jahre verlängert und bzgl. Rückzahlungsansprüchen der Mieter bei Überschreitung der zulässigen Mieten verschärft. In Berlin ist zu Ende Februar 2020 der für fünf Jahre geplante Mietendeckel (MietenWoG Bln) für nicht preisgebundene Wohnungen in Kraft getreten. Zu den wesentlichen Regelungen gehören ein Mietenstopp, Mietobergrenzen, Mietabsenkungen und die Begrenzung der Modernisierungsumlage.

Das Berliner Gesetz könnte Signalwirkung haben und unter anderem aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion zum Thema der Bezahlbarkeit von Mietpreisen in ähnlicher Form auch in anderen Bundesländern eingeführt werden.

- Zur Beurteilung eines Finanzierungsrisikos findet im Rahmen der Liquiditätsvorsorge eine fortwährende Überwachung des Cash-Flows und der Kapitaldienstfähigkeit statt. Zugleich analysiert unser Darlehensmanagement kontinuierlich das gesamte Kreditwesen und die Zinsentwicklungen an den Finanzmärkten. Mögliche Szenarien eines Zinsanstiegs werden regelmäßig geprüft und auf ihre Belastungswirkung kalkuliert.
- Die zunehmende Digitalisierung von Arbeitsprozessen setzt hohe Anforderungen an eine nachhaltige Funktionsfähigkeit von DV-technischen Systemen. Neben Performance-Steigerungen bei Netzwerkooperationen werden drohende Engpässe oder Ausfälle des Netzwerkes frühzeitig identifiziert und durch Gegensteuerungsmaßnahmen vermieden. Die neue Infrastruktur stellt eine stabile, redundante und ausfallsichere Plattform auch für mobiles, ortsunabhängiges Arbeiten zur Verfügung.
- Ein Compliance Management System (CMS) soll die Wohnbau-Gesellschaften sowie deren Beschäftigte systematisch vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten schützen. Führungskräfte und Beschäftigte werden regelmäßig im Rahmen von Erfahrungsaustauschen zu Integrität und Compliance geschult. Die Wirksamkeit des Compliance-Systems wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen und bei Bedarf an neue rechtliche Anforderungen angepasst.



- Mit der Implementierung eines steuerlichen Kontroll- und Management-Systems (Tax-CMS) im Geschäftsjahr 2018 in der gesamten Wohnbau-Gruppe haben wir ein Regelwerk zur pflichtgemäßen Erfüllung der steuerlichen Vorgaben. Die hierfür notwendigen Strukturen und Organisationen in der Verwaltung und in den betrieblichen Abläufen werden fortlaufend überwacht.
- Die Gesellschaften der Wohnbau-Gruppe haben sich gegen Risiken ihres laufenden Geschäftes in erforderlichem Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von der Wohnbau Service Bonn GmbH betreut. Sämtliche Haftpflicht- und Sachversicherungen werden mit gängigen Deckungssummen unterhalten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind – wie auch in den Jahren zuvor – keinerlei Großschäden aufgetreten.
- Der Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH bzw. der Wohnbau Service Bonn GmbH und die Geschäftsführung berieten auch im vergangenen Geschäftsjahr wesentliche Fragestellungen regelmäßig und vollumfänglich in den turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen. Zugleich wurde der Aufsichtsratsvorsitzende von der Geschäftsführung zeitnah und vollständig über bedeutende Entwicklungen und anstehende Entscheidungen in regelmäßigen, persönlichen Gesprächen unterrichtet.
- Risiken, die den Fortbestand der Konzern-Gesellschaften gefährden, bestanden nicht. Auch werden für die überschaubare Zukunft keinerlei Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gesehen. Für konkret erkennbare finanzielle Belastungen wurden ausreichend bilanzielle Rückstellungen gebildet.

Chancen

Vor allem in den Großstädten, die in der Regel ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten und hohe Lebensqualität bieten, überwiegt die Nachfrage nach gemietetem Wohnraum bei zugleich geringen Eigentümerquoten. Entsprechend attraktiv bleibt auch künftig die Bewirtschaftung von Mietwohnungen.

- Im Berichtsjahr 2019 hat die Wohnbau-Gruppe ihr Wohnraumangebot an großen Wirtschaftsstandorten wie München, Stuttgart, Köln, Berlin und Düsseldorf durch Zukauf und Neubautätigkeit um 1.770 Wohnungen ausgebaut. Aufgrund der Bevölkerungszugewinne und steigender Haushaltszahlen bei geringen Wohneigentumsquoten in den Ballungsgebieten sieht die Wohnbau die Vermietung von Wohnraum als nachhaltig attraktiv an.
- Bei Investitionen im Ankauf wie auch bei Neubauprojektierungen rücken zunehmend mietpreisreduzierte oder geförderte Wohnimmobilien in den Fokus. Mittels – zumindest partiell – staatlich und/oder kommunalen Förderungen und entsprechenden Mietpreisbindungen, die bestimmte Grenzen nicht überschreiten dürfen, kann die Wohnbau dazu beitragen, dass auch Menschen mit mittlerem oder niedrigem Einkommen zentral in Großstädten wohnen können.
Diese Förderbedingungen bieten zudem aufgrund ihrer langen Bindungsfristen und der nachhaltigen Nachfrage nach preisreduziertem Wohnraum verlässliche Mieteinnahme-Prognosen und nach Auslauf regelmäßig Mietsteigerungspotenzial.

- In den Konzerngesellschaften werden generell ansteigende Mieterträge mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage erwartet. Vorteilhaft wirkt sich die hohe Diversifikation der Immobilien bzgl. Wohnungsgemeinde, Baualter sowie (Wohn-) Lagen aus. Deutschland verfügt entgegen anderen europäischer Staaten über eine Multi-Metropolen-Struktur mit zahlreichen prosperierenden, kaufkraftstarken Großstädten.
Zum Jahresende 2019 liegen 85 % unseres Wohnungsportfolios in Metropolregionen wie Hamburg, Berlin/Potsdam, Hannover/Braunschweig, Düsseldorf/Köln/Bonn, Frankfurt/Mainz, Stuttgart, Nürnberg/Erlangen und München. Unter weiterer Berücksichtigung unseres Wohnungsbestandes in größeren Hochschulstädten wie Münster, Regensburg oder Würzburg beläuft sich die entsprechende Quote auf rund 91 %.
- Durch die regionale Verteilung mit einer Streuung unseres gruppenweiten Wohnungsbestands auf überwiegend urbane Wachstumsregionen können Teilmarktrisiken aufgefangen werden. Während sämtliche übergeordneten Aufgaben zentral an unserem Hauptsitz in Bonn zusammengefasst sind, werden auch eigene Niederlassungen in Berlin, München und Erlangen unterhalten.
- Mit einer entsprechend regionalen Präsenz der Hausbewirtschaftung gewinnt die Wohnbau nicht nur eine marktspezifische Expertise, sondern schafft gleichzeitig die Basis für lokale Mieterbetreuung und -gewinnung. Die konzerninterne Wohnanlagenbetreuung durch Hausmeisterdienstleistungen vor Ort gewährleistet einerseits eine umfassende Betreuung der Wohnanlagen und andererseits eine Betreuung unserer Mieter in allen Anliegen.
- Bestands- und Neubauakquisitionen sind ein integraler Bestandteil der Geschäftspolitik. Gleichmaßen wird die Ausweitung des Wohnraumangebots durch nachverdichtende Projektmaßnahmen auf eigenen Grundstücken gezielt vorangetrieben. Mit Lückenbebauungen, Dachgeschossausbauten oder -aufstockungen leistet die Wohnbau-Gruppe ihren Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in Ballungsgebieten und profitiert zusätzlich von der Verjüngung des bestehenden Wohnungsportfolios.
- Infolge unseres nachhaltigen, auf den Produktlebenszyklus ausgerichteten Sanierungsprogramms, erreichen die Unternehmensgesellschaften eine Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer ihrer Bestandimmobilien. Gleichzeitig wird die Voraussetzung für langfristige Attraktivität des zur Verfügung gestellten Wohnraums mit entsprechend fortwährender Nachfrage nach deren Mietangeboten geschaffen.
- Auf Grundlage einer soliden Finanz- und Kapitalstruktur sehen wir die unternehmerische Handlungsfähigkeit der Wohnbau-Gruppe als nachhaltig stark und damit gesichert an. Zusätzlich zur Ausstattung mit liquiden Eigenmitteln verfügen die Gesellschaften auch nach den umfangreichen Neuinvestitionen in 2019 noch über Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten, welche die Realisierung interessanter Ankaufsofferten auch kurzfristig ermöglichen.

Ausblick

Unberücksichtigt der weltwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Pandemie sind führende Wirtschaftsforschungsinstitute noch zu Jahresschluss mit ihren Prognosen in der Spannweite von + 0,6 % bis + 1,4 % davon ausgegangen, dass sich der konjunkturelle Aufschwung auch im Jahr 2020 fortsetzen werde. Die Prognosen für den Arbeitsmarkt seien mit einer Arbeitslosenquote von 5,0 % bei zugleich steigender Erwerbstätigkeit (+ 190.000 Erwerbstätige) weiterhin positiv. Auch für die nominalen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte wurde ein Zuwachs von 2,8 % antizipiert.

Seit dem sich Anfang 2020 das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet hat, ist es seit Februar 2020 auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Lebensbereich als auch im Wirtschaftsleben gekommen. Von einer starken Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist sicher auszugehen. In Deutschland wurde der Shutdown ab Mitte März schrittweise wirksam. Durch die verringerte Wertschöpfung dürfte die Wirtschaftsleistung bereits im Durchschnitt des ersten Quartals merklich eingebrochen sein. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in den Folgemonaten verstärkt fortsetzt und die Corona-Krise auch substantielle Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt haben wird. Auch wenn erste Schutzmaßnahmen danach wieder etwas gelockert werden könnten, wird die Konjunktur mutmaßlich sehr gedämpft verlaufen und sich nur entsprechend langsam beleben. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung prognostiziert in seinem Konjunkturbarometer aus Ende März einen Rückgang der Wirtschaftsleistung von rund 6 %.





In Berlin werden durch das vom Berliner Senat angestoßene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau begrenzt. Am 23. Februar 2020 traten die Regelungen dieses sogenannten Mietendeckels – ungeachtet der verfassungsrechtlichen Bedenken – in Kraft. In unserem Berliner Wohnungsbestand sind abzüglich der Ausnahmen (Neubau und öffentliche Förderung) knapp 65 % bzw. 1.800 Wohnungen vom Mietendeckel betroffen. Während eines 5-jährigen Geltungszeitraums des Mietendeckels würde die prognostizierte Mieteinbuße in Form verminderter Grundmieteinnahmen in unserem Bestand ca. 3,2 Mio. € betragen. Zusätzlich entgehen uns mutmaßlich Mieterhöhungen, welche mit Inkrafttreten des Mietendeckels künftig nicht mehr umgesetzt werden können.

Im Rahmen unserer Umsatzprognose berücksichtigen wir für das Jahr 2020 einen Zugang aus Mieten im Umfang von ca. 11,9 Mio. €. Die restriktive Auswirkung des Berliner Mietendeckels ist hierin berücksichtigt. Somit erwarteten wir unberücksichtigt der Auswirkungen der Pandemie ein voraussichtliches Sollmietenaufkommen ca. 161 Mio. €. Den größten (zeitanteiligen) Zuwachs erwarten wir mit ca. 9 Mio. € aus den im Vorjahr getätigten Bestandserwerben und erstvermieteten Neubaumaßnahmen.

In Anbetracht der Qualität der gehaltenen Wohnungsbestände, der wiederholt sehr niedrigen Leerstandsquoten (0,57 %) sowie des jüngst erfolgten und weiteren Ausbaus des gruppenweiten Immobilienportfolios an entwicklungsstarken Metropolregionen, sehen wir gleichwohl auch für die Zukunft solide Umsatzperspektiven bei der Hausbewirtschaftung.



Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist von Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaften auszugehen. Zu rechnen ist insbesondere mit längeren Leerstandzeiten, einem Anstieg der Mietausfälle sowie erhöhten Mieterforderungen.

Neue wohnraumschaffende Projektmaßnahmen bieten uns die Gelegenheit, unseren Beitrag zur Behebung der Wohnraumknappheit in deutschen Großstädten zu leisten. Zusätzlich zu unseren bereits im Jahr 2018 erworbenen Neubauprojekten mit einem Umfang von insgesamt ca. 384 Wohneinheiten in Düsseldorf (226 WE), Bonn-Endenich (34 WE) und Berlin-Mariendorf (124 WE), erweitern wir mit einem weiteren, im Berichtsjahr erworbenen Bauprojekt bis Mitte 2023 unseren Bestand in Düsseldorf um 221 Wohneinheiten. Mit dem jüngst erworbenen Wohnprojekt verstärken wir unser Engagement, auch Wohnraum im geförderten und preisgedämpften Segment in Großstädten anzubieten.

Im Bereich Fremdverwaltung betreuen wir weiterhin umfänglich Immobilienbestände im Eigentümerauftrag. Unser Verwaltungsbestand weist mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Parkflächen nach wie vor ein diversifiziertes Spektrum aus.

Um den hohen Anforderungen einer sicheren und kosteneffizienten Wärmelieferung gerecht zu werden, sind auch im Jahr 2020 die laufende Instandhaltung und Modernisierung unserer Heizwerke und der Versorgungsleitungen ein festes Planungsprogramm.

Im Rahmen weiterer digitaler Transformationen von Arbeitsprozessen werden kontinuierlich Digitalisierungsprojekte in unserer Verwaltung identifiziert. Die jüngst erfolgte mobile Ausstattung der Mitarbeiter mit



mobilen Endgeräten gewährleistet ortsunabhängiges Arbeiten. Durch die COVID-19 Situation werden auch hier Prioritäten verändert. Zur nachhaltigen Sicherstellung der Betriebsabläufe stehen Projekte zum mobilen Zugriff als auch zur mobilen Arbeitsweise nunmehr im Fokus.

Wir sehen den Fortgang des Geschäftsverlaufs weiterhin als nachhaltig und stabil und sind bestrebt, auch in den kommenden Wirtschaftsjahren an die guten positiven Geschäftsergebnisse anzuknüpfen und den Unternehmenserfolg auszubauen. Unter Berücksichtigung einer erstmals ganzjährigen Wirkung der Anlagenzüge 2019 und der oben genannten neuen Entwicklungen und Wachstumsvorhaben erwartet die Wohnbau GmbH für das Jahr 2020 eine Umsatzsteigerung des Konzerns um fast 7 % auf rund 203 Mio. €. Gemäß Wirtschaftsplan soll damit ein Jahresüberschuss nach Steuern von 38,5 Mio. € erzielt werden. Umsatzprognosen und Wirtschaftsplan berücksichtigen nicht die finanziellen Folgen der Corona-Krise, da mögliche Auswirkungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht prognostizierbar sind.

Das am 25. März 2020 beschlossene Gesetz zur Abmilderung der Covid-19 Folgen sieht Hilfen durch Mietstundungen vor, die noch keine Konsequenzen auf die Erlösplanung 2020 hätten. Auch wegen des geringen Anteils der Gewerbeeinheiten am Gesamtbestand (1,2 %) werden sich die behördlichen Lockdown-Maßnahmen kaum auf die Gesamterlöse des Konzerns auswirken.

Bonn, 31. März 2020


gez.

Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.

Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer





Konzern- Jahresabschluss 2019

Aktiva

Konzernbilanz zum 31.12.2019

in €	2019	2018
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	140.043,64	109.718,38
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.869.591.750,28	1.262.594.633,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.845.665,56	29.275.703,06
Grundstücke ohne Bauten	1.698.230,10	1.698.230,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	6.904.216,13
Technische Anlagen und Maschinen	734.048,05	807.602,38
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.692.439,44	939.046,46
Anlagen im Bau	18.882.526,32	40.967.882,45
Bauvorbereitungskosten	238.902,22	94.198,75
Geleistete Anzahlungen	50.574.341,69	64.469.124,70
	2.004.162.119,79	1.407.750.638,00
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	304.097,27	321.841,80
Andere Finanzanlagen	85.141.313,00	80.031.761,00
	85.445.410,27	80.353.602,80
	2.089.747.573,70	1.488.213.959,18
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	44.016.530,52	38.068.296,14
Andere Vorräte	246.516,25	117.133,10
	44.263.046,77	38.185.429,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	557.234,95	550.322,99
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.823,84	23.777,76
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	780.849,59	665.967,01
Sonstige Vermögensgegenstände	29.501.344,61	26.441.706,05
	30.853.252,99	27.681.773,81
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	285.453,95	721.893,05
	75.401.753,71	66.589.096,10
Rechnungsabgrenzungsposten	260.594,33	187.350,18
Bilanzsumme	2.165.409.921,74	1.554.990.405,46

Passiva

Konzernbilanz zum 31.12.2019

in €	2019	2018
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	425.099.060,85	401.502.079,24
Rücklage für Bauinstandhaltung	178.000.000,00	178.000.000,00
	603.099.060,85	579.502.079,24
Konzernbilanzgewinn	33.435.712,44	31.254.894,80
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
Nicht beherrschende Anteile	267.878,50	264.139,61
	637.825.241,91	612.043.703,77
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	29.198.562,07	26.081.662,07
Steuerrückstellungen	1.660.567,00	843.728,22
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.391.962,00	1.541.962,00
Sonstige Rückstellungen	4.787.874,45	1.948.687,44
	37.038.965,52	30.416.039,73
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.390.133.844,59	821.210.100,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.899.819,91	6.038.649,88
Erhaltene Anzahlungen	47.529.741,89	44.397.043,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.416.546,82	25.936.820,64
Verbindlichkeiten aus Betreuung	284,56	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.045.036,41	12.542.995,85
Sonstige Verbindlichkeiten	439.093,06	338.735,37
	1.485.464.367,24	910.464.345,43
Rechnungsabgrenzungsposten	5.081.347,07	2.066.316,53
Bilanzsumme	2.165.409.921,74	1.554.990.405,46

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für 2019

in €	2019	2018
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	185.638.456,26	173.267.556,16
b) aus Betreuungstätigkeit	1.672.338,37	1.646.035,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.725.403,02	2.506.491,12
	190.036.197,65	177.420.082,68
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	5.953.207,32	652.971,65
Andere aktivierte Eigenleistungen	891.728,24	710.818,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.337.067,27	2.229.302,57
	8.182.002,83	3.593.092,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-70.517.486,49	-62.790.175,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	-915.968,11	-563.548,83
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.568.009,77	-11.540.436,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-3.735.901,35	-3.014.254,22
davon für Altersversorgung EUR 1.555.730,83 (Vj. EUR 1.017.249,90)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-30.049.704,48	-26.266.010,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.583.317,89	-4.821.829,89
	-123.370.388,09	-108.996.255,84
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.358.225,21	2.198.896,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	105.317,89	8.118,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-32.766.004,86	-31.130.622,29
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 3.229.046,00 (Vj. EUR 2.783.019)		
	-30.302.461,76	-28.923.606,48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.405.342,95	-6.117.805,67
Ergebnis nach Steuern	38.140.007,68	36.975.506,91
Sonstige Steuern	-4.358.469,44	-4.095.695,30
Konzernjahresüberschuss	33.781.538,24	32.879.811,61
Konzerngewinnvortrag	31.254.894,80	32.844.015,52
Ausschüttung an Gesellschafter	-8.000.000,00	-6.200.000,00
Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	-23.596.981,61	-28.264.025,65
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-3.738,99	-4.906,68
Konzernbilanzgewinn	33.435.712,44	31.254.894,80

Konzernkapitalflussrechnung

für 2019

in T€	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	33.782	32.880
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	30.050	26.266
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	6.623	1.053
Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-182	-1.345
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-9.324	-2.209
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	9.229	-135
Zinsaufwendungen / Zinserträge	29.486	28.388
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	99.664	84.898
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	254	1.648
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-626.480	-51.829
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-83	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	23	41
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.765	-2.772
Erhaltene Zinsen	115	23
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-2.349	-2.184
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-631.285	-55.073
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-8.000	-6.200
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	797.185	55.341
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-228.400	-60.581
Gezahlte Zinsen	-29.601	-28.413
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	531.184	-39.853
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-437	-10.028
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	722	10.750
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	285	722
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	285	722
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	285	722

Entwicklung des Konzernanlagevermögens für 2019

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
in €	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	2.694.066,10	83.457,90	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.662.329.984,46	405.765.353,03	121.182,16	229.342.810,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.991.852,12	16.316.524,91	0,00	9.766.990,61
Grundstücke ohne Bauten	1.698.230,10	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.344.412,14	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.415.363,85	1.123.327,39	76.963,30	0,00
Anlagen im Bau	41.107.433,89	17.400.227,20	0,00	-39.485.583,33
Bauvorbereitungskosten	94.198,75	144.703,47	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	64.469.124,70	185.729.434,33	0,00	-199.624.217,34
	1.841.354.816,14	626.479.570,33	198.145,46	0,00
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	321.841,80	4.813,32	22.557,85	0,00
Andere Finanzanlagen	80.031.761,00	5.109.552,00	0,00	0,00
	80.353.602,80	5.114.365,32	22.557,85	0,00
	1.924.402.485,04	631.677.393,55	220.703,31	0,00

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
31.12.2019	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
2.777.524,00	2.584.347,72	53.132,64	0,00	2.637.480,36	140.043,64	109.718,38
2.297.316.965,39	399.735.350,49	28.043.036,53	53.171,91	427.725.215,11	1.869.591.750,28	1.262.594.633,97
82.075.367,64	26.716.149,06	1.513.553,02	0,00	28.229.702,08	53.845.665,56	29.275.703,06
1.698.230,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1.698.230,10	1.698.230,10
6.904.216,13	0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13	6.904.216,13
2.344.412,14	1.536.809,76	73.554,33	0,00	1.610.364,09	734.048,05	807.602,38
7.461.727,94	5.476.317,39	366.427,96	73.456,85	5.769.288,50	1.692.439,44	939.046,46
19.022.077,76	139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	18.882.526,32	40.967.882,45
238.902,22	0,00	0,00	0,00	0,00	238.902,22	94.198,75
50.574.341,69	0,00	0,00	0,00	0,00	50.574.341,69	64.469.124,70
2.467.636.241,01	433.604.178,14	29.996.571,84	126.628,76	463.474.121,22	2.004.162.119,79	1.407.750.638,00
304.097,27	0,00	0,00	0,00	0,00	304.097,27	321.841,80
85.141.313,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.141.313,00	80.031.761,00
85.445.410,27	0,00	0,00	0,00	0,00	85.445.410,27	80.353.602,80
2.555.859.175,28	436.188.525,86	30.049.704,48	126.628,76	466.111.601,58	2.089.747.573,70	1.488.213.959,18

Konzern- Anhang



Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden abweichend von § 298 Abs.1 HGB i.V.m. § 266 Abs. 2 und 3 sowie § 275 Abs. 2 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Des Weiteren ist § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB Gebrauch angewendet worden.

Zur Klarheit und Übersichtlichkeit des Konzernabschlusses haben wir einzelne Posten der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert erläutert. Die für einzelne Positionen geforderten Zusatzangaben haben wir ebenfalls in den Anhang übernommen. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellten wir nach dem Gesamtkostenverfahren auf.

Registerinformationen

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma Wohnbau GmbH mit Sitz in München im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter der Nummer HRB 7684 eingetragen.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Wohnbau GmbH, München, und die inländische Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH, Bonn, (Beteiligung 100 %, vollkonsolidiert). Darüber hinaus sind seit dem 1. September 2015 die NOSTRO Grundstücks GmbH & Co. Von-der-Trenck-Straße KG, Bonn, (Beteiligung 94,44 %) sowie die Wohnbau Service Verwaltungs GmbH, Bonn, (Beteiligung 100 %) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss der Wohnbau GmbH, München, einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Realisations- und Imparitätsprinzip wurden beachtet; Vermögensgegenstände bewerteten wir höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Dabei werden die Abschreibungen, mit Ausnahme von einem Gebäude-Objekt, das degressiv abgeschrieben wird, grundsätzlich linear vorgenommen. In die Herstellungskosten selbsterstellter Sachanlagen werden neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten einbezogen.

Bei den Gebäuden wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 25, 30 oder 50 Jahren ausgegangen; bei den Außenanlagen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 10 Jahre.

Fremdkapitalzinsen wurden bei Neubauten oder Modernisierungen nicht aktiviert.

Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über eine Nutzungsdauer zwischen 5 und 25 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten die Geringwertigkeitsgrenze von EUR 250,00, nicht jedoch EUR 1.000,00 übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Wirtschaftsjahr seiner Bildung sowie in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils 20 % aufwandswirksam aufgelöst.

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt. Die Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen werden mit dem Rückkaufwert bilanziert.

Vorräte bewerteten wir zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die unfertigen Leistungen enthalten Einzelkosten zuzüglich angemessener Gemeinkosten. Die unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Betriebsstoffe werden nach Fifo-Verbrauchfolgeverfahren oder zu niedrigeren Tagespreisen am Bilanzstichtag aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten abzüglich der Wertabschläge für Einzelrisiken bilanziert. Für die nicht in die Einzelwertbetrachtung einbezogenen Mietforderungen (unterhalb EUR 1.000,00) wurde eine pauschale Wertberichtigung vorgenommen.

Liquide Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach der projizierten Einmalbeitragsmethode, unter Verwendung der „Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 2,71 % (Vj.: 3,21 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3 % und erwartete Rentensteigerungen mit 1 % bei Neuzusagen bzw. 2 % bei Altzusagen berücksichtigt. Die Fluktuation wurde als gering eingestuft.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung, die objektbezogen berechnet werden, berücksichtigen diejenigen Aufwendungen, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher, oder hinsichtlich ihrer Höhe oder des

Zeitpunktes ihres Eintritts unbestimmt sind. Diejenigen Aufwendungen, die auf das Geschäftsjahr entfallen, wurden durch Rücklagenzuführung berücksichtigt. Vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde teilweise Gebrauch gemacht. Die Inanspruchnahme der zum 1.1.2010 noch vorhandenen Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Die tatsächlich in der Periode angefallenen Instandhaltungsausgaben werden in voller Höhe unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern auf Einzelabschlussebene aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet. Aktive und passive Steuerlatenzen werden dabei saldiert. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt unter Ausübung des Wahlrechts in den Einzelabschlüssen. Auf Konzernebene werden ebenfalls keine latenten Steuern bilanziert.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der Gesellschaft der erstmalig in 2015 konsolidierten Gesellschaften erfolgte auf Basis der Neubewertungsmethode; bis zum Inkrafttreten des BilMoG wurde zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung im Rahmen der Kapitalkonsolidierung die Buchwertmethode angewendet. Die auf die Minderheitsgesellschafter bei der NOSTRO Grundstücks GmbH & Co. Von-der-Trenck-Straße KG entfallenden Teile am Eigenkapital sind in einem separaten Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert. Zwischenergebnisse ergaben sich nicht.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagenspiegel dargestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Geschäftsjahr 2012 wurden erstmals gemäß § 298 Abs. 1 HGB i.V.m. § 248, § 255 Abs. 2a Satz 1 HGB selbst geschaffene Softwareapplikationen in Gesamthöhe von TEUR 121 zum 1. Oktober 2012 aktiviert, welche über 5 Jahre linear abgeschrieben wurden.

Hierauf erfolgten in 2013 und 2014 noch Aktivierungen in Höhe von TEUR 130. In den nachfolgenden Geschäftsjahren erfolgten keine weiteren Aktivierungen mehr.

Hierauf folgten in den Jahren 2013/14 weitere Aktivierungen in Höhe von TEUR 130. In den nachfolgenden Geschäftsjahren ergaben sich keine weiteren aktivierungsfähigen Kosten.

Erst im aktuellen Berichtsjahr wurden Softwarelizenzen in Höhe von TEUR 66 sowie eine Verlängerung der Firewall in Höhe von TEUR 17 aktiviert und linear über 3 bzw. 5 Jahre abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertig gestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2019, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von TEUR 17,5.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten TEUR 85.141 (Vj. TEUR 80.032) „Andere Finanzanlagen“. Hierbei handelt es sich um Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen, die so lange im Vermögen der Wohnbau verbleiben sollen, bis sie zur planmäßigen Tilgung von Darlehen herangezogen werden können. Aktiviert wurden seit 1996 die geleisteten Einzahlungen in die Kapitalversicherungen. Die Position wird mit dem zum Jahresende bestehenden Rückkaufwert bilanziert.

Vorräte

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Als „Andere Vorräte“ werden nach dem Fifo-Verfahren (§ 256 HGB) bewertete Heizölbestände ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden erhaltene Mieterkautionen in Höhe von TEUR 28.627 (Vj. TEUR 25.303) ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin sind keine Disagios mehr enthalten (Vj. TEUR 3).

Latente Steuern

Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts. Latente Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Grundstücke m./o. Bauten	37.598	38.045
Sonstige Aktiva	126	138
Rückstellung für Pensionen	2.698	2.200
Rückstellung für Bauinstandhaltung	518	567
	40.940	40.95
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
6b-Rücklage	-26	-140
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-10
Technische Anlagen	-16	-19
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	17	510
Latente Steueransprüche netto	40.915	41.291

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16,95 % für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Der Vorjahreswert „Grundstücke m./o. Bauten“ wurde an den veranlagten Steuerbilanzwert angepasst. Ende 2019 bestehen gemäß Steuerberechnung noch gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 105, die in der Steuerveranlagung 2020 verbraucht sein werden.

Gewinnrücklagen

Aufgrund der Satzungsänderung der Wohnbau GmbH vom 13. November 2009 wird seit dem 1. Januar 2010 die notwendig erachtete Vorsorge für Bauinstandhaltung (inkl. Schönheitsreparaturen) in der Rücklage für Bauinstandhaltung als Unterposition der Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt TEUR 4.219, für dessen Berechnung der Marktzinssatz der letzten sieben Jahre (1,97 %; Vj. 2,32 %) verwendet worden ist. Dieser unterliegt keiner Ausschüttungssperre, da die frei verfügbaren Rücklagen diesen Wert übersteigen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Personalkosten (TEUR 480; Vj. TEUR 369), unterlassene Instandhaltung (3-Monatsrückstellung) gem. § 249 Abs. 1 Nr. 2 HGB (TEUR 2.236; Vj. TEUR 1.424) sowie ausstehende Lieferanten- und Heizkostenrechnungen (TEUR 2.072; Vj. TEUR 155) gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt (Betragsangaben in TEUR).

Restlaufzeit

Art der Verbindlichkeit	gesichert				Gesamt	
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	mit *	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	62.022 (185.587)	99.815 (48.264)	1.228.297 (587.359)	1.390.134 (821.210)	1.390.134	821.210
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	140 (139)	575 (569)	5.185 (5.331)	5.900 (6.039)	5.900	6.039
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	47.530 (44.397)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	47.530	44.397
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	29.416 (25.937)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	29.416	25.937
Verbindlichkeiten aus Betreuung und Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	12.045 (12.543)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	12.045	12.543
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	439 (339)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	439	339
- davon aus Steuern (Vorjahr)	224 (151)	0 (0)	0 (0)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr)	0 (0)	0 (0)	0 (0)			
	151.592 (268.942)	100.390 (48.833)	1.233.482 (592.690)	1.396.034 (827.249)	1.485.464	910.465

* Die Verbindlichkeiten sind gesichert durch Grundpfandrechte.

Passive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden künftige Erträge für die Einräumung von Belegungsrechten sowie Erträge für Anschlüsse von Fernwärmeleitungen. Die erhaltenen Entgelte werden über die Laufzeit der Belegungsrechte linear bzw. bei Abgang der Objekte komplett aufgelöst. Im Konzerngeschäftsjahr wurden wie im Vorjahr TEUR 566 vereinnahmt. Die eingezahlten und passivierten Beiträge für den Anschluss von Fernwärmeleitungen werden über eine Laufzeit von 20 Jahren linear aufgelöst bzw. p.a. mit TEUR 12 vereinnahmt.

Haftungsverhältnisse

Aufgrund des Kreditvertrages vom 27. November 2012 sowie des Nachtrags vom 3. Juli 2019 gewährte die Deutsche Bank den gesamtschuldnerisch haftenden Kreditnehmern Wohnbau GmbH und Wohnbau Service Bonn GmbH eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von TEUR 15.000. Zum Bilanzstichtag erfolgte seitens beider Gesellschaften eine Inanspruchnahme von TEUR 13.724 (Vorjahr TEUR 6.764).

Seit 2019 besteht eine Kontokorrentkreditlinie der Aareal Bank in Höhe von TEUR 5.000. Diese wurde mit TEUR 1.979 belastet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2021)	412	294
b) Software- und Betreuungsvertrag (p.a.)	160	328
c) Erbbaupachtzinsen (p.a.)	48	47
	620	669

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2019		2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	185.639	97,7	173.268	97,7
aus Betreuungstätigkeit	1.672	0,9	1.646	0,9
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.725	1,4	2.506	1,4
	190.036	100,0	177.420	100,0

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende wesentliche aperiodische Erträge:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	185	1.353
Auflösung/Entnahme von Rückstellungen für die Instandhaltung	218	272
Auflösung von Pensionsrückstellungen	653	65
Auflösung von Wertberichtigungen	91	205
Darlehenszuschuss KfW	0	90
Sonstige periodenfremde Erträge	91	27

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die ausgewiesene Ertragsteuerbelastung berücksichtigt bestehende Organschafts-beziehungen, steuerbilanzielle Modifikationen, Verlustvorträge und die Regeln der gesetzlichen Mindestbesteuerung und erweiterten Kürzung.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Ertragsteuern bzw. Zinsen wurden in Höhe von TEUR 6.405 (Vj. TEUR 6.118) bzw. TEUR 29.486 (Vj. TEUR 28.388) erfasst.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bilanzposten „Liquide Mittel“.

Bedeutende zahlungsunwirksame Investitionsvorgänge betreffen den Zugang einer Zinsgutschrift der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen.

Erläuterungen zum Eigenkapital Spiegel

Der Betrag aus dem erwirtschafteten Konzern-Eigenkapital, der an die Gesellschafter ausgeschüttet werden kann, wird durch Gesellschafterbeschluss festgelegt. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft schlägt vor, eine Dividende an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 10.000 auszuzahlen und den Rest, einschließlich den Gewinnen aus Anlageverkäufen, in die Gewinnrücklagen einzustellen. Auf die Minderheitsgesellschaft entfallen vom gesamten Konzerneigenkapital TEUR 268.



Sonstige Angaben

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr zu berechnende Gesamthonorar beträgt für Abschlussprüfungsleistungen ca. TEUR 81 (netto). Darüber hinaus wurden für die Steuerberatung der Konzerngesellschaften TEUR 25 (netto) veranschlagt.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt (Teilz.besch.)	davon WB (quotal)	und WSB (quotal)	2018 Gesamt (Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	107 (18)	67 %	33 %	108 (17)
Technische Mitarbeiter	25 (0)	92 %	8 %	24 (1)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	59 (17)	0 %	100 %	54 (19)
	191 (35)	50 %	50 %	186 (37)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres unverändert zum Vorjahr durchschnittlich 14 Auszubildende ausgebildet.

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist im Konzern-Geschäftsjahr 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Konzerngesellschaften können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Bonn, 31. März 2020

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der Wohnbau GmbH, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern Kapitalflussrechnung und dem Konzern Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzern-Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Wohnbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzern zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger



Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;

- holen wir ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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.

Köln, 5. Juni 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ueberschär
Wirtschaftsprüfer

Misko
Wirtschaftsprüfer

Gestaltung und Art Direction

adfacts . integrierte Kommunikation KG
adfacts.de

Text „Informationen zum Geschäftsjahr“

F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH

Bildnachweis

© adobe stock
© Dirk Holst
© Kilian Mandetzky
© Sven Peter
© Gunther Willinger
© Unsplash

