

Konzerngeschäftsbericht 2018

urbanes wohnen



Konzern Mehrjahresvergleich

	2018	2017	2016
Wohneinheiten zum 31.12. (eigene)	17.964	17.944	17.814
Gewerbeeinheiten (eigene)	204	205	205
Wohneinheiten zum 31.12. (WEG-Verwaltung)	4.031	4.117	4.150
Gewerbeeinheiten zum 31.12. (fremde)	324	357	357
Insgesamt verwaltete Einheiten	22.523	22.623	22.526
Leerstandsquote (eigene Wohneinheiten)	0,60 %	0,41 %	0,60 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² (eigene Wohneinheiten)	8,62	8,41	8,20
Bilanzsumme in Mio €	1.555	1.533	1.488
Eigenkapital in Mio €	612	585	557
Bilanzsumme in €	1.554.990.405	1.532.634.863	1.487.774.867
pRap	2.066.316	2.714.999	3.384.066
Eigenkapital in €	612.043.704	585.363.892	557.095.465
Fremdkapital in €	940.880.385	944.555.972	927.295.336
Liquide Mittel in €	721.893	10.750.036	5.367.452
EK-Quote	39,4 %	38,2 %	37,4 %
bilanzieller Verschuldungsgrad	153,7 %	161,4 %	166,5 %
bilanzieller Verschuldungsgrad effektiv	153,6 %	159,5 %	165,5 %
dynamischer Verschuldungsgrad 1)	15,6	15,1	19,8
Umsatzerlöse in Mio €	177,4	173,5	166,8
Jahresüberschuss in Mio €	32,9	33,6	25,6
Investitionen in Ankauf Bestand in Mio €	0,3	3,2	0
Investitionen in Neubau in Mio €	46	49	49
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung in Mio €	35	35	36
Cashflow i.e.S. in T€	60.197	61.668	46.638
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€	85.911	92.725	80.264
Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit (FFO) in T€ ²⁾	63.919	64.479	55.018
EBIT in T€ ³⁾	65.979	64.969	58.341
EBITDA in T€	92.245	90.727	83.658
Anzahl Mitarbeiter	230	223	221

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

²⁾ Jahresüberschuss + Abschreibungen + Ertragsteuern +/- Veräußerungsergebnisse

³⁾ ohne neutrales Ergebnis

Inhalt

Editorial	5
01 Informationen zum Geschäftsjahr 2018	9
Die Highlights des Jahres 2018	11
Neubau und Nachverdichtung – Erfolg durch Erfahrung	19
Unsere Projekte: gestern – heute – morgen	24
Wohnen mit Service – auch für Eigentümer	29
Stiftung Wohnhilfe	33
02 Konzerngeschäftsbericht für 2018	39
Organe der Gesellschaft	41
Bericht des Aufsichtsrats	43
Konzernlagebericht	45
03 Konzernjahresabschluss für 2018	59
Konzern Bilanz	60
Konzern GuV	62
Konzern Kapitalflussrechnung	63
Entwicklung des Anlagevermögens	64
Konzernanhang	67
Entwicklung der Verbindlichkeiten	73
Bestätigungsvermerk	79

Zeitraffer online



Editorial

Das wohnungspolitische Klima in Deutschland ist rauer geworden. Immer neue Ideen und Gesetzesvorhaben versuchen, den Mietenanstieg in den großen Wirtschaftsmetropolen zu begrenzen oder mit einem „Mietendeckel“ die Mieten einzufrieren. Ist Letzteres ein offizielles politisches Vorhaben der Berliner Landesregierung, so versucht eine Bürgerinitiative in Berlin zu erreichen, dass alle größeren Wohnungsbestandshalter enteignet werden. Wenig überraschend wird wieder verstärkt an die gesellschaftliche Verantwortung der Wohnungswirtschaft für das friedliche Zusammenleben der Menschen appelliert.

Angesichts großer Emotionalität in der wohnungspolitischen Debatte kommt es zunehmend darauf an, verantwortliches und engagiertes Handeln in unserer Branche auch belegen zu können. Die Wohnbau-Gruppe kann hier selbstbewusst auftreten, engagieren wir uns doch traditionell stark im Neubau, in der energetischen und gleichzeitig sozialen Bestandssanierung und in den letzten Jahren zunehmend auch wieder im geförderten Wohnungsbau. Mit der Stiftung Wohnhilfe als unserer gemeinnützigen Gesellschafterin sind in den letzten Jahrzehnten Dutzende von Behinderteneinrichtungen in Deutschland beim Neubau oder der Wiederherrichtung ihrer baulichen Einrichtungen unterstützt worden.

Die Wohnbau verfolgt einen Mittelweg zwischen der ökonomischen Notwendigkeit, Investitionen refinanzieren zu müssen, und einer Geschäftspolitik der Fairness und des Servicegedankens gegenüber unseren Mietern. Dass diese Strategie erfolgreich ist, zeigt die Fluktuationsrate, die 2018 mit 9,2 % den niedrigsten Stand seit 10 Jahren erreicht hat. Die Leerstandsquote

bewegte sich am Ende des Geschäftsjahres mit 0,6 % ebenfalls weiter auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die aus unserer Sicht aber beste und wirkungsvollste Antwort auf Wohnungsnot und Mietpreissteigerungen in den Metropolstädten ist der innerstädtische Neubau. Nur eine wirkungsvolle Ausweitung des Angebots kann helfen, Nachfrageüberhänge abzubauen und durch Sockereffekte auch einkommensschwächere Bevölkerungsschichten zu entlasten. Deshalb haben wir auch unsere Nachverdichtungsstrategie thematisch zum Schwerpunkt dieses Geschäftsberichts gemacht. Im Berichtsjahr 2018 wurde eine ehemalige Gewerbefläche in München-Untersending in eine Wohnung umgewandelt, weitere 19 Wohnungen in Würzburg, Kiel und München wurden in ausgebauten Dachgeschossen neu errichtet. Damit wurden am Stichtag der Konzernbilanz 17.964 eigene Wohneinheiten an 34 Standorten von uns bewirtschaftet.

Im Frühjahr 2019 wurden 265 Neubauwohnungen in Köln, Berlin und Düsseldorf fertiggestellt. Insgesamt befinden sich 770 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von 270 Mio. € im Bau, weitere Projekte befinden sich in Vorbereitung. Nähere Informationen dazu finden Sie im nachfolgenden Bericht.

Erneut – und trotz eines überwiegend überhitzten Preisgefüges auf den von uns bevorzugten Core-Standorten – konnte die Wohnbau-Gruppe im Herbst 2018 in Berlin zwei Wohnungspakete mit insgesamt 761 Wohnungen erwerben, deren wirtschaftlicher Besitz im Frühjahr 2019 übertragen wurde.



Aufgrund unseres nachhaltigen Geschäftsmodells, unserer starken Finanzkraft und der Fähigkeit, schnelle Entscheidungen zu treffen, sind wir immer wieder in der Lage, attraktive Wohnungsbestände und Projektentwicklungen zu erwerben. Dabei können wir insbesondere bei Verkäufern, die ihre Mieter auch über den Verkauf hinaus schützen wollen, den Vorteil unseres langfristigen und nachhaltigen Geschäftsmodells in Verbindung mit einer Stiftung als Gesellschafterin voll ausspielen.

Voraussetzung ist nach wie vor, dass die Angebote unsere Kriterien und internen Vorgaben in Bezug auf Kaufpreis, Rentabilität und bautechnischer Qualität erfüllen. Portfolios müssen zudem in den wachstumsstarken westdeutschen Metropolregionen sowie in Berlin liegen und dürfen gerne auch geförderte Wohnungen enthalten.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 sind für uns überaus zufriedenstellend und bilden ein von Grund auf solides Wohnungsunternehmen ab. Das Sollmietenaufkommen wuchs um 3,6 % gegenüber dem Vorjahr bzw. um 4,72 Mio. € und ist 2018 auf 137,17 Mio. € gestiegen. Die Erstvermietung von 97 Wohnungen in Köln-Ossendorf sowie durch Nachverdichtungsmaßnahmen geschaffene 25 Wohneinheiten trugen allein 1,33 Mio. € zu diesem Umsatzwachstum bei.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31. Dezember 2018 ist gegenüber dem Vorjahr – bezogen auf den Gesamtbestand – um 2,5 % bzw. 0,21 €/m² auf 8,62 €/m² angestiegen.

Neben Neubau, Projektentwicklung und Ankäufen widmet sich die Wohnbau-Gruppe nach wie vor intensiv der laufenden Instandhaltung und der wertschöpfenden Modernisierung des Wohnungsbestandes. Neben der energetischen Ertüchtigung im Sinne des Klimaschutzes geht es dabei in der Regel um eine zeitgemäße Ausstattung von Wohnungen, den Anbau von Balkonen oder die Herrichtung von Treppenhäusern und Außenanlagen. Insgesamt haben wir im Berichts-

jahr 34,7 Mio. € in unsere Bestände investiert, davon 29,1 Mio. € (Vorjahr 28,0 Mio. €) in die Instandhaltung und Modernisierungen.

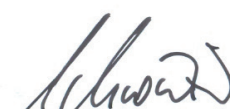
Die Mieterzufriedenheit steht für uns im Zentrum unseres Handelns. Ständig arbeiten wir an der Verbesserung unserer Erreichbarkeit, auch mithilfe neuer digitaler Instrumente. Letztendlich sind unsere eigenen Hausmeister vor Ort, unsere Geschäftsstellen und das Tempo, mit dem wir Reparaturen veranlassen oder Beschwerden nachgehen, entscheidend für unser gutes Verhältnis zu den Kunden. Gerade bei den sensiblen Nachverdichtungsprojekten binden wir unsere Mieter frühzeitig ein und berücksichtigen deren Wünsche und Bedenken.

Unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH verwaltete 2018 insgesamt 4.031 Wohnungen in 106 Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, 2.639 PKW-Stellplätze sowie für einen einzelnen Eigentümer ein Portfolio von 357 Gewerbeobjekten mit 102.000 m² Nutzfläche.

Auch für das abgelaufene Geschäftsjahr bedanken wir uns bei unseren 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit hoher Leistungsbereitschaft und Innovationsfreude den ökonomischen Erfolg der Wohnbau-Gruppe überhaupt erst ermöglicht haben. Ebenso danken wir unserem Aufsichtsrat sowie unseren Geschäftspartnern, die uns bei der Umsetzung der Unternehmensstrategie und der vielen Bauprojekte unterstützt haben.

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

Bonn, im Juli 2019


Matthias Schweizer


Jens Bräutigam

98 Jahre

Immobilien-geschichte



Rund

18.000

bewirtschaftete Wohnungen
bundesweit



2018

230

Mitarbeiter
an 34 Standorten



INFORMATIONEN ZUM GESCHÄFTSJAHR



Die Highlights des Jahres 2018

Wir befinden uns weiterhin auf klarem Wachstumskurs in den prosperierenden und wachstumsstarken Ballungsräumen. Die Wohnbau versteht darunter ein quantitatives Wachstum sowohl durch Nachverdichtungen/Lückenbebauungen, Dachaufstockungen und Projektentwicklungen als auch durch den Ankauf von Wohnungspaketen, die die strengen Ankaufrkriterien erfüllen. Auf deren Basis erfolgt eine standardisierte, gleichwohl aber intensive und sorgfältige Ankaufrprüfung. Einerseits konzentriert sich die Wohnbau auf attraktive Groß- und Universitätsstädte mit positiven Bevölkerungsprognosen, in denen das Leerstandsrisiko auch langfristig sehr niedrig ist.

So lagen Ende Dezember 2018 82 % des konzernweiten Wohnungsportfolios in Metropolregionen wie Hamburg, Berlin/Potsdam, Hannover/Braunschweig, Köln/Bonn, Frankfurt/Mainz, Stuttgart, Nürnberg/Erlangen und München. Unter weiterer Berücksichtigung des Wohnungsbestandes in größeren Hochschulstädten wie Münster, Regensburg oder Würzburg belief sich die entsprechende Quote auf rund 88 %.

Wohnbau als ideale Partnerin für sozial verantwortliche Eigentümer mit Verkaufsabsichten

Innerhalb dieser Standorte sind andererseits attraktive Mikro-Lagen gefragt, deren demografische Entwicklung positiv eingeschätzt wird und bei denen sich ggf. ein Aufwertungspotenzial schon abzeichnet.

Während übermäßig hohe Anteile von Gewerbeflächen ein Ausschlusskriterium darstellen, sind geförderte Wohnungen ein Ausdruck von gesellschaftlicher Ver-

antwortung und auch betriebswirtschaftlich für die Wohnbau ein langfristig attraktives Investment.

Vor diesem Hintergrund ist die Wohnbau-Gruppe eine attraktive Partnerin für verkaufswillige Kommunen, Kirchen, Genossenschaften oder andere, soziale Verantwortung übernehmende, Wohnungseigentümer. Und da Verkaufsprüfungsprozesse (Due Diligence) heute immer schneller werden, sind auch die Ausstattung mit liquiden Eigenmitteln und vorhandenen Kreditlinien starke Argumente, wenn es um die kurzfristige Realisierung interessanter Ankaufofferten geht. Kurz: Die Wohnbau ist eine langfristig orientierte Bestandshalterin, die sowohl neu gebaute als auch Bestandswohnungen nachhaltig entwickelt und erfolgreich bewirtschaftet.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre wurden mehrere große Wohnungspakete mit insgesamt über 4.200 Wohnungen erworben. Im Berichtsjahr wiederum konnte die Marktpräsenz der Wohnbau-Gruppe in dem zurzeit nachfragestärksten Immobilienstandort Deutschlands – in Berlin – noch einmal deutlich ausgebaut werden.

Neben dem Ankauf eines Wohnportfolios mit insgesamt 670 Mietwohnungen – verteilt über das ganze Berliner Stadtgebiet – und einer Gesamtwohnfläche von knapp 48.000 m² wurde der Kaufvertrag für eine Wohnanlage in Berlin-Lankwitz mit 91 Wohnungen und einer Wohnfläche von knapp 6.800 m² unterzeichnet. Der wirtschaftliche Übergang der insgesamt 761 Wohnungen erfolgte zum Frühjahr 2019.

Angesichts der wohnungspolitischen Diskussion über die erheblichen Nachfragerüberhänge in den urbanen Zugzugsregionen prüft die Wohnbau Bonn kontinuierlich



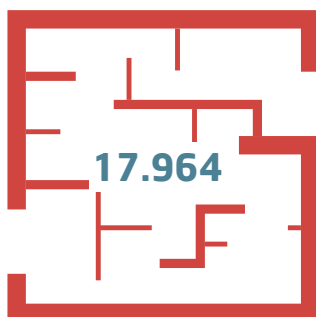
baurechtliche und wohnungswirtschaftliche Nachverdichtungspotenziale auf eigenen Grundstücken (siehe das folgende Kapitel) sowie die Akquisition weiterer Neubauvorhaben. Nach den insgesamt 130 Wohnungszugängen im Jahr 2017 aus Neubau- und Nachverdich-

tungsmaßnahmen sowie Bestandsankauf erweiterte die Wohnbau-Gruppe im Berichtsjahr ihren Bestand um insgesamt 20 Wohnungen, davon 19 Wohneinheiten infolge eigener Dachgeschossausbauten in bestehenden Gebäuden (München, Würzburg, Kiel).

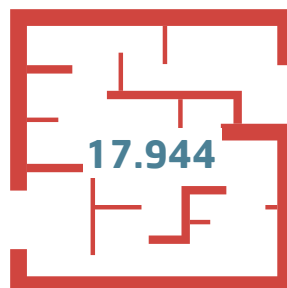


Anzahl der Wohnungen

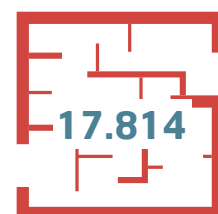
zum 31.12.



2018



2017



2016

Bestandsinvestitionen

Werterhalt und Mieterzufriedenheit

Regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen an vorhandenen Bestandsgebäuden und Wohnungen stellten auch 2018 einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang der Investitionsausgaben dar. Im Berichtsjahr wurden in 431 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln durchgeführt. Die Wohnbau legt besonderen Wert auf nachfrageorientierte Modernisierungsmaßnahmen, die für die Mieter echte Nutzwerte schaffen, z. B. nachträgliche Balkonanbauten sowie Badsanierungen, die eine altersübergreifende Zielgruppe ansprechen.

So steigt die Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnung und dem direkten Wohnumfeld und trägt dazu bei, die Mieterbindung noch weiter zu stärken. Die am Lebenszyklus der einzelnen Gebäudebestandteile ausgerichtete Investitionsplanung ermöglicht darüber hinaus eine deutliche Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer der Wohnbau-Immobilien und sichert damit ihre langfristige Vermietbarkeit.

Um monetäre Größenvorteile bei Auftragsvergaben zu erreichen und den Quartierszusammenhang zu wahren, führt die Wohnbau Bonn regelmäßig technische Großmaßnahmen durch, bei denen die Qualität des bestehenden Gebäudestandards gesichert oder gezielt die Gebäudesubstanz optimiert werden.

Naturgemäß steht hier der gebäudetechnische Klimaschutz mit entsprechenden Einsparungen bei den Energieverbräuchen im Vordergrund.



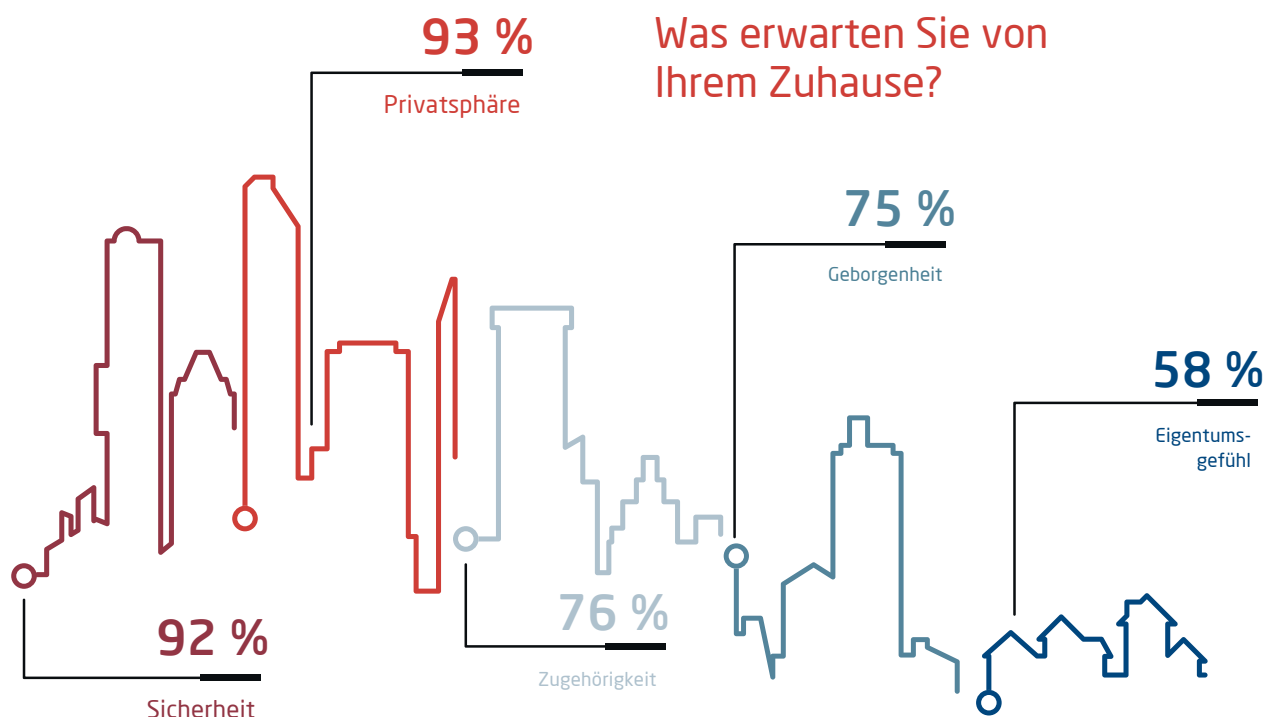
Bildergalerie
online

Unterhaching . Fasanenstraße | Sanierung |



Bildergalerie
online

Bonn . Wesendonckstraße | Sanierung |



Exemplarisch sind zwei größere Maßnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgeführt:

Unterhaching, Fasanenstraße

Energetische Sanierung (48 Wohnungen)

Seit 2016 wird die Wohnanlage sukzessive modernisiert. Im Rahmen einer energetischen Modernisierung wurden die Fassaden und die Kellerdecken gedämmt sowie zusätzlich die Eingangsbereiche und die Tiefgarage saniert. Nachdem in den Jahren 2016 und 2017 bereits Wohngebäude mit insgesamt 120 Wohnungen modernisiert wurden, konnten im Berichtsjahr die Modernisierungsmaßnahmen an Objekten mit weiteren 48 Wohnungen fortgeführt werden. Mit dem für das Jahr 2019 geplanten vierten und letzten Bauabschnitt werden die Baumaßnahmen der Gesamtanlage abgeschlossen.

Bonn, Wesendonckstraße

(34 Wohnungen)

Die elf Gebäude umfassende Wohnanlage in Bonn-Endenich wird seit 2015 sukzessive saniert und modernisiert. Mit der Sanierung der letzten drei Wohngebäude wurde das Bauprojekt im Jahr 2018 abgeschlossen. Dabei standen die Erneuerung von Fenstern, Fassaden, Treppenhäusern sowie die Sanierung bzw. der nachträgliche Anbau von Balkonen im Vordergrund. Ferner wurden die Außenanlagen deutlich aufgewertet, u. a. durch die Neugestaltung der Verbindungswege vom öffentlichen Straßenraum zu den Gebäudeeingängen.

Umfangreicher Mieterservice: vor Ort und digital

Durch die regionale Verteilung des Wohnungsbestands auf bundesweit insgesamt 34 Standorte minimiert die Wohnbau-Gruppe auf der einen Seite erheblich das Risikoprofil ihres Portfolios. Auf der anderen Seite bedarf es einer dezentralen Verwaltungsstruktur, um die für die Mieterzufriedenheit notwendige persönliche Präsenz zu erreichen. So sind sämtliche übergeordneten Aufgaben zentral und kosteneffizient an dem Hauptsitz in Bonn zusammengefasst. Daneben werden Niederlassungen in Berlin, München und Erlangen unterhalten. Mit dieser regionalen Hausbewirtschaftung schafft die Wohnbau die Basis für eine intensive Mieterbetreuung. Die Mieter schätzen auch heute noch die sichtbare Präsenz der Objektbetreuer in den Wohnanlagen. Eigene Hausmeister kümmern sich nicht nur um technische Fragen, sondern auch um die rasche und zuverlässige Betreuung der Mieter.

Die Wohnbau analysiert seit vielen Jahren die Entwicklung digitaler Instrumente und Prozesse und prüft ihre Übertragbarkeit auf die Bedürfnisse eines Wohnungsunternehmens. Vielfach war sie dabei Pionier, z. B. in der Entwicklung eigener Apps zur Unterstützung der Abläufe beim Mieterwechsel. Im Berichtsjahr stand die nachhaltige Effizienzsteigerung durch Prozessoptimierungen mithilfe neuer IT-technischer Instrumente im Vordergrund. Die seit 2012 geschaffene Möglichkeit einer mobilen und webbasierten Kommunikation mit mobilen Applikationen und Tablets zwischen im Außendienst eingesetzten Mitarbeitern und der Bonner Zentrale wurde im Berichtsjahr ausgebaut und optimiert.

Im Laufe des Jahres 2019 werden zwei wesentliche Neuerungen im Bereich des Kundenservice freigeschaltet werden:

CRM (Customer-Relationship-Management)

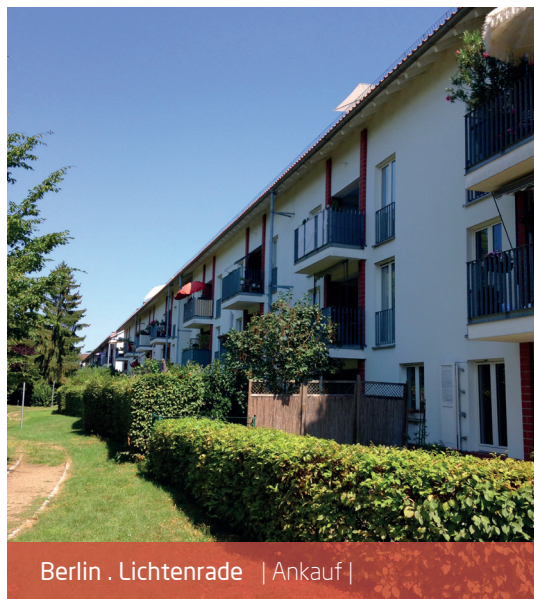
Ziel der Einführung des CRM-Systems soll sein, den Schriftverkehr mit den Mietern künftig überwiegend über ein Mieterportal abzuwickeln. Dafür müssen sämtliche Vorlagen auf „digitales Briefpapier“ umgestellt, Vorlagen vereinheitlicht oder bereits vorhandene wie auch neue Dokumente einheitlich benannt werden. Zugleich sollen über das Aktivitätenmanagement des CRM-Tools alle Mieteranliegen automatisch digital erfasst, bearbeitet und dokumentiert werden. Mit Einführung des Online-Mieterportals wird es künftig auch ein „App“-gestütztes Serviceangebot zur Verwaltung der persönlichen Vertragsdaten sowie zur Kontaktaufnahme mit der Wohnbau geben.

Immoblie Pro/Immomio

Allein im Berichtsjahr haben sich über 102.000 Mietinteressenten an die Wohnbau Bonn gewandt. Dies brachte einen enormen personellen Aufwand für die Wohnbau mit sich. Um künftig noch mehr Zeit für die Betreuung ihrer Mieter zu haben, wird die Wohnbau-Gruppe für den Bewerberprozess von Mietinteressenten ein marktreifes digitales Standardprodukt einführen, das unsere bisher genutzte und nach unseren Anforderungen vor 18 Jahren programmierte Service-Center-Software ablösen soll. Das neue Tool wird ebenso in das ERP-System integriert und dadurch den gesamten Prozess der Anmietung schnell und transparent unterstützen. Die Produkte ermöglichen es, die aufwendigen Prozesse rund um die Auswahl von Interessenten und die Vermietung effizienter zu gestalten und unsere Wohnungen zielgerichtet an die passenden

Interessenten zu vermieten – natürlich unter strikter Beachtung des Datenschutzes. Besichtigungstermine können online erstellt, für ausgewählte Interessenten freigeschaltet und von jenen auch digital verwaltet werden. Zu- und Absagen werden ebenfalls mithilfe

dieser Instrumente zugestellt. Schnittstellen sorgen dafür, dass Wohnungs- und Objektdaten automatisch mit dem ERP-System synchronisiert sowie in die eingesetzten Immobilienportale zwecks Vermarktung übertragen werden.





Bildergalerie online

Neubau und Nachverdichtung – Erfolg durch Erfahrung

Unterschiedliche Berechnungen des in Deutschland vorhandenen Wohnungsdefizits auf Basis der Bevölkerungsprognosen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBSR schwanken um einen Wert von einer Million Wohnungen. Dieses Defizit manifestiert sich naturgemäß in den wachstumsstarken und wirtschaftlich prosperierenden Schwarmstädten.

Mit knapp 286.000 neu errichteten Wohnungen (inkl. Wohnheime) 2018 und knapp 285.000 Neubauwohnungen im Jahr davor erreichten die Fertigstellungszahlen nicht die durch die Wohnungspolitik selbst gesteckten Ziele. Die Ursachen sind vielfältig. Sie reichen von zu knappem und zu teurem Bauland über ausufernde Bauvorschriften, ein hohes Baukostenniveau, lange Genehmigungsverfahren auf Seiten der Kommunen bis zu anhaltendem Widerstand der Anwohner gegen neue Baugebiete. Regelmäßig entdecken deshalb Politik und Fachöffentlichkeit die Potenziale, die durch die Nachverdichtung von „luftig“ gebauten Siedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre mit neuen Gebäudeteilen sowie durch den Ausbau und die Aufstockung von Dachgeschossen entstehen können. So spricht eine Potenzialstudie der TU Darmstadt aus dem Februar 2019 von 1,1 bis 1,5 Mio. Wohneinheiten, die auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre errichtet werden könnten. Würden allein diese Potenziale auch nur annähernd realisiert, könnte ein Großteil der Nachfrageüberhänge nach und nach abgebaut werden.

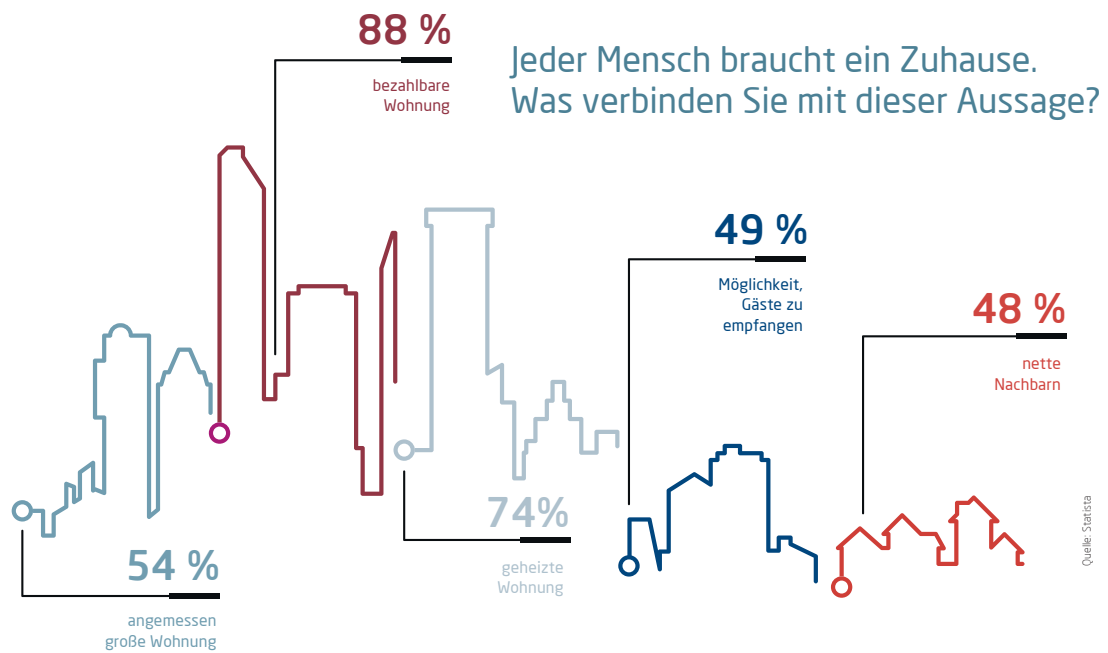
Städtebauliche Vorteile

Auch die Bundesstiftung Baukultur propagiert das nachverdichtende Bauen im Bestand. Es entspricht dem städtebaulichen Gebot des Vorrangs der Innenvor der Außenentwicklung sowie der Selbstverpflichtung der Bundesregierung („Deutsche Nachhaltig-

keitsstrategie“), den Flächenverbrauch auf maximal 30 ha/Tag zu beschränken. Vorhandene Infrastrukturen werden besser ausgelastet, der Investor spart in der Regel die Kosten für den Grundstückserwerb, weil auf eigenem Grund und Boden gebaut wird. Aus städtebaulicher Sicht – und das gilt auch für die Wohnbau – sind Nachverdichtungsmaßnahmen häufig mit einer Aufwertung verbunden, die mit Begriffen wie „Stadtreparatur“, „Arrondierung“, „Lückenschluss“ etc. in der Fachliteratur diskutiert werden. Aber auch die benachbarten oder – bei Dachaufstockungen und -ausbauten – unmittelbar betroffenen Bestandsgebäude werden in der Regel grundlegend saniert. Insgesamt führen Nachverdichtungsmaßnahmen damit nicht nur zu einer qualitativen Aufwertung, sondern auch zu einer Verjüngung gewachsener baulicher Siedlungsstrukturen. Werden diese Baumaßnahmen am und im Bestand unter Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln finanziert, eröffnet sich auch eine wichtige sozialpolitische Dimension, weil auch einkommensschwächere Bevölkerungsschichten eine Chance auf eine hinsichtlich der Lage und der Wohnungsqualität hochwertige Neubauwohnung in innerstädtischen Quartieren bekommen.

60er-Jahre-Siedlungen im Fokus

Für die Wohnbau-Gruppe dient Neubau allgemein als probates Instrument, um Wachstum zu erzeugen, die Erträge aus der Hausbewirtschaftung zu reinvestieren und das Bestandsportfolio in energetischer und gestalterischer Hinsicht zu optimieren und zu verjüngen. Auch die Bewirtschaftungseffizienz des Bestandsportfolios steigt deutlich. Da Grundstücke an den innerstädtischen Hauptstandorten der Wohnbau besonders rar und teuer sind, werden laufend die eigenen Nachverdichtungspotenziale überprüft – trotz des deutlich höheren Aufwands in der Bauplanung und aufgrund der Einbeziehung der Anwohner.



Speziell für die Siedlungen aus den 1960er-Jahren hat die Wohnbau eine dezidierte bauliche Aufwertungs- und Nachverdichtungsstrategie entwickelt. Vorbild waren die Projekte in München-Schwabing in der Brandenburger Straße. So wurden 2016 im Rahmen einer Lückenabschlussbebauung, die aus einem Förderprogramm zur Lärmschutzminderung gefördert wurde, 32 Wohnungen neu errichtet sowie vier weitere im Rahmen einer Aufstockungsmaßnahme oder beispielsweise in der Münchner Maxvorstadt weitere zwölf Mietwohnungen durch Dachgeschossausbau erstellt. Auch wenn hier je Maßnahme im Verhältnis zum Aufwand nur mittelgroße Projekte entstehen, so versucht doch die Gesellschaft durch den flächendeckenden Ansatz von Nachverdichtungsaktivitäten im gesamten Bundesgebiet das Angebot an Mietwohnungen in nachgefragten Lagen zu erhöhen.

Idealtypisch sind hier Nachverdichtungen und Aufstockungen wie in der Münchener Chiemgaustraße; hier wird der Neubau von weiteren 30 Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden sowie von 18 Wohnungen als Aufstockungen geplant. Oder der Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen wie in Kiel-Holtenau. In unserem nördlichsten Standort werden in den nächsten Jahren insgesamt 32 Wohnungen neu geschaffen. Dabei werden die darunterliegenden Bestandswohnungen durch den Anbau von Balkonen und anderen baulichen Verbesserungen deutlich aufgewertet.

Die Akzeptanz durch die alten (und neuen) Bewohner ist groß, werden doch durch die innerstädtischen Lagen insbesondere in München pendelbedingte Zeitverluste minimiert, sodass für die neuen Mieter deutlich mehr Lebensqualität geschaffen wird.

Die Wohnbau-Strategie bei Nachverdichtungen

Viele Neubauprojekte in innerstädtischen Quartieren werden durch lange Baurechtschaffung verzögert. Die Politik muss zwischen der wohnungs- und sozialpolitischen Notwendigkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, und den nachvollziehbar vorgebrachten Anwohner-Bedenken in ökologischer, städtebaulicher sowie sozialer Hinsicht abwägen.

Die Wohnbau hat deshalb eine mehrstufige Umsetzungsstrategie entwickelt. In der ersten Stufe werden zunächst die bautechnischen und baurechtlichen Voraussetzungen geprüft:

- Statik, Sichtung der ursprünglichen Bauunterlagen,
- Tragfähigkeit des Bestandes und des Baugrunds,
- Anforderungen durch die Landesbauordnung und etwaige Vorgaben aus Kommunalordnungen: Brand- und Lärmschutz, Stellplatzanforderungen, Barrierefreiheit,
- vorhandene Bebauungspläne.

Häufig stellen die baurechtlichen Anforderungen nahezu unüberwindbare Hürden dar bzw. verteuern ein Bauvorhaben so, dass es unwirtschaftlich ist. Hier besteht nach Ansicht der Wohnbau-Gruppe ein Novellierungsbedarf, um die starren Rechtsvorschriften für Zwecke der Nachverdichtung flexibler auszugestalten. Vorbild könnten z. B. Hamburg und Berlin sein, die sich bei den nachträglichen Stellplatzanforderungen flexibel zeigen.

In der zweiten Stufe wird der Weg der Baurechtschaffung in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Bürgern festgelegt und umgesetzt:

- Bebauungsplanverfahren
- Baugenehmigung

Zum Beispiel wurde in einem Projekt in Bonn im Bebauungsplanverfahren die Bürgerbeteiligung in einer frühen Phase in enger Zusammenarbeit mit der Stadt bzw. den Stadtbezirken gestaltet und durch externe Moderatoren durchgeführt.

Konkret wurde das Bauprojekt in sechs Dimensionen in einer Art Workshop mit den Anwohnern diskutiert (Baukörper/Architektur, Freiflächen, Grün/Ökologie, Mobilität etc.). Die Anwohner wechselten in einem vorher definierten zeitlichen Rhythmus die Themen-Stationen und durchliefen so an einem Abend alle Facetten des Bauprojekts.

Im Anschluss wertet die Verwaltung die Anregungen in ihrem baurechtlich vorgeschriebenen Abwägungsprozess aus und lässt diese in den weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess einfließen.

Zum Abschluss dieser Stufe liegt in der Regel eine Baugenehmigung vor, und die größten technischen und wirtschaftlichen Risiken wurden geprüft und bewertet.

In der dritten Phase erfolgt die Umsetzung. Im Wesentlichen wird eine Meilensteinplanung verabschiedet, die mehrere Planungsstränge zeitlich koordiniert und synchronisiert:

- Mieterkommunikation
- Ausschreibung/Vergabegespräche
- Vorstellung des Projekts in den Gremien
- Beauftragung der Bauleistungen
- vorbereitende Maßnahmen
- Baubeginn

Die Mieterkommunikation hat dabei in unserem Prozess einen besonderen Stellenwert. Uns ist bewusst, dass es durch Bauarbeiten in Bestandswohnanlagen zu einer temporären Beeinträchtigung des Wohnwertes kommt. Umso mehr ist unser Anspruch, die Projekte unseren Mietern zu erläutern, auf Bedenken einzugehen

und die Maßnahmen professionell und innerhalb optimierter Zeiträume abzuwickeln. Oft werden mit Mietern mietvertragliche Einzelvereinbarungen getroffen.

Zusammengefasst ist es Ziel unserer Strategie, durch die Beteiligung und Einbindung der Verwaltung, der Mieter, der Nachbarn und von interessierten Bürgern einen kooperativen Ansatz und eine größtmögliche Akzeptanz innerhalb der Stadtgesellschaft zu erzielen.

Erfahrungsgemäß müssen in der Regel 5 Jahre Planungsvorlauf und 2 Jahre Bauausführung unterstellt werden.

Ökologie im Bauprozess

Ökologische Aspekte bilden sich gleichberechtigt neben unternehmerischen Notwendigkeiten in unseren Entscheidungen ab.

So hat unsere Gesellschaft bereits vor 6 Jahren ein gemeinsames Forschungsprojekt mit Drees & Sommer initiiert, bei dem unterschiedliche Fassaden und Wärmedämmverbundsysteme auf ihre ökologische und energetische Bilanz untersucht wurden, einschließlich ihrer Fähigkeit, Teil von Kreislaufsystemen zu sein (siehe dazu den Geschäftsbericht 2015), sowie einer leichten Rückbaubarkeit. Auch die Robustheit und die Fähigkeit, durch einen natürlichen Feuchteausgleich der Schimmelbildung vorzubeugen, sollen bei den Wandkonstruktionen der Wohnbauten der 1950er- und 1960er-Jahre erhalten bleiben.

Als Folge dessen setzt die Wohnbau Wärmedämmungen nur dort ein, wo es bauphysikalisch notwendig ist. So wurde in der Bonner Wesendonckstraße ganz auf ein Wärmedämmverbundsystem verzichtet. Wenn es aber eine Dämmung aus energetischen Gründen geben muss, innenliegende Dämmungen wirtschaftlich oder bautechnisch nicht vertretbar sind, dann werden

Außendämmungen aus Mineralwolle in Verbindung mit mineralischen Fassadenfarben eingesetzt.

Die Wohnbau ist der Auffassung, dass der Mietwohnungsbau in jeder Hinsicht gleichwertig dem Bau von Eigentumswohnungen gegenüberstehen muss. Insofern wird auch bei den neu gebauten Wohnungen der Wohnbau auf die Wertigkeit der Ausstattung, eine regionale Architektursprache und eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung geachtet. Barrierefreie Wohnungen nach DIN werden nur selten errichtet, weil diese in der Vermarktung an Nicht-Senioren oder -Behinderte Risiken aufweisen können.

Die barrierearme Gestaltung von Neubauten bzw. der entsprechende Umbau von bestehenden Wohnungen ist allerdings als Komfortmerkmal auch für andere Zielgruppen wie Familien ein gefragtes Merkmal.

Dass die Wohnbau auch bereit ist, ungewöhnliche Wege zu gehen und Neues auszuprobieren, wird am Projekt Bonn Sebastianstraße deutlich. Hier wird ein Teil der neu errichteten und preisgedämpften Wohnungen an den Verein „Freie Wahlverwandtschaften“ vermietet, der wiederum für sein Konzept des Mehrgenerationenwohnens ein Belegungsrecht erhält.



Bonn . Wesendonckstraße | Sanierung |



Düsseldorf . Heerd | Neubau |

Unsere Projekte: gestern - heute - morgen

Aktuelle Neubauprojekte und Nachverdichtungen

Insgesamt befinden sich 766 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 57.792 qm in der Umsetzung.

Hamburg-Altona | Nachverdichtung | Lawaetzweg/Jessenstraße 37 Wohnungen

Wohnfläche: 3.093 m²
Fertigstellung: 3. Quartal 2020



Düsseldorf-Heerdt | Neubau | Forum Oberkassel 2. Bauabschnitt 187 Wohnungen, davon 62 im Rahmen des preisgedämpften Wohnungsbaus 1 Gewerbeeinheit (Kindertagesstätte)

Nutzfläche: 15.537 m²
Fertigstellung: 2. Quartal 2022



Düsseldorf-Düsseltal | Neubau | Grafenberger Allee

41 Wohnungen, öffentlich gefördert,
davon 31 Zweizimmer- und
10 Dreizimmer-Wohnungen

Wohnfläche: 2.095 m²
Fertigstellung: 2. Quartal 2021



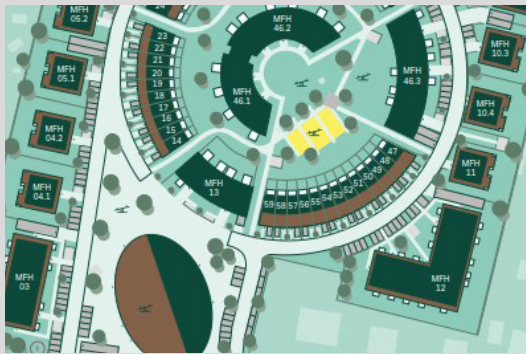
Bonn-Endenich | Neubau | Sebastianstraße (Schumanns Höhe) 34 Wohnungen 1 Gewerbefläche (Kindertagesstätte)

Wohnfläche: 2.514 m²
Fertigstellung: 4. Quartal 2020



Berlin-Mariendorf | Neubau |
Britzer Straße (Wohnquartier HUGO'S)
124 Wohnungen, davon 99 öffentlich gefördert

Wohnfläche: 7.219 m²
 Fertigstellung: 2. Quartal 2021



München-Giesing | Nachverdichtung |
Chiemgaustraße
48 Wohnungen, davon 18 Wohnungen als
 Dachgeschossaufstockung

Wohnfläche: 3.509 m²
 Fertigstellung: 4. Quartal 2021



Kiel-Holtenau | Dachgeschossausbau |
Grimmstraße 2. Bauabschnitt
32 Wohnungen

Wohnfläche: 1.680 m²
 Fertigstellung: 3. Quartal 2021



Neubauprojekt in Vorbereitung
(Nachverdichtung im Bestand)

Bonn-Endenich
Didinkirica (Haus 1-3) | Nachverdichtung |
49 Wohnungen

Wohnfläche: 3.457 m²
 Fertigstellung: 2. Quartal 2022



Aufstockungen/Ausbau von Dachgeschossen

Ausschließlich in Form von Dachaufstockungen und -ausbauten wurden 19 Wohnungen in 2018 fertiggestellt.

Würzburg-Frauenland | Nachverdichtung |
Nopitschstraße
4 Wohnungen im letzten Bauabschnitt

Wohnfläche: 178 m²
Fertigstellung: 1. Quartal 2018



München-Maxvorstadt | Nachverdichtung |
Cranachstraße/Schellingstraße
12 Wohnungen

Wohnfläche: 640 m²
Fertigstellung: 3. Quartal 2018



Kiel-Holtenau | Nachverdichtung |
Grimmstraße
3 Wohnungen

Wohnfläche 170 m²
Fertigstellung 2. Quartal 2018



Insgesamt befinden sich weitere 172 Wohnungen mit 12.189 m² Wohnfläche im Rahmen von Dachgeschossausbauten oder Dachaufstockungen in der Realisierungsphase.



Zeitraffer online



Wohnen mit Service – auch für Eigentümer

Mit ihrer 100 %igen Tochter Wohnbau Service Bonn bietet die Wohnbau-Gruppe seit Ende der 1960er-Jahre umfassende Verwaltungsdienstleistungen für Wohnungseigentümergeinschaften an. Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Ende des Berichtsjahrs betrug 4.031 Wohnungen und 2.639 PKW-Stellplätze in insgesamt 106 Eigentümergeinschaften an bundesweit rund 50 Standorten. Auch ein großes Portfolio von Gewerbeimmobilien wird von der Wohnbau Service Bonn verwaltet.

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 überblicken die gesamte Branche und beraten in allen Fragen der Bewirtschaftung von Werterhalt und -steigerung von WEG-Kapitalanlagen – auf Wunsch weit über die gesetzlichen Pflichtaufgaben hinausgehend. Hauseigene Juristen sorgen für Rechtssicherheit. Die Wohnbau Service Bonn betreut für die Konzernmutter auch das gesamte Versicherungsgeschäft. Von diesen Kompetenzen und von der Möglichkeit, in günstige Rahmenverträge einzutreten, können auch WEG-Gemeinschaften profitieren. Gleiches gilt übrigens auch für Einkaufsvorteile bei Strom, Gas und TV-Breitbandkabelanschlüssen.

Betreuungsberatung = Verwaltung Plus

Bei der WEG-Verwaltung gibt es gesetzliche Standardleistungen wie z. B. die Bildung und Verwaltung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, die Vorbereitung und Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung oder die Erstellung eines Wirtschaftsplans. Die Profis der Wohnbau Service Bonn GmbH legen bei

diesen Pflichtleistungen eine große Sorgfalt an den Tag. Dazu gehört u. a. auch psychologisches Fingerspitzengefühl beim Umgang mit jenen Eigentümergemeinschaften, in denen es auch mal „menschelt“.

Bei der Wohnbau Service Bonn GmbH existieren schon seit vielen Jahren keine unsicheren Treuhandkonten mehr, sondern 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.

Weitere Vorteile stellen jene Beratungsleistungen dar, die sich um die Wertentwicklung von Eigentumswohnungen oder ganzer Wohnimmobilien drehen. Dazu zählen u. a.:

- Die vorausschauende Planung und Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen, die sich an den typischen Lebenszyklen der einzelnen Baugruppen orientieren
- Die Optimierung der Bewirtschaftungskosten
- Die Aufbereitung von Daten für die Steuererklärung
- Planung von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen
- Die rechtssichere Vergabe von Handwerkerleistungen
- Regelmäßige Objektbegehungen
- Angebot eines Eigentümer-Online-Portals mit der Verfügbarkeit aller Dokumente, wie Teilungserklärung, Hausgeldabrechnungen und Protokolle rund um die Uhr
- Fördermittel- und Finanzierungsberatung

Die Wohnbau Service Bonn GmbH 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 ist die Wohnbau Service Bonn GmbH 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.

Interner Digitalisierungsspezialist

Schon früh hat die Wohnbau Service moderne digitale IT-Technologien zur Vereinfachung sowie Beschleunigung von Prozessen und Verwaltungsabläufen eingesetzt. Außerdem hat die Wohnbau-Tochter verschiedene immobilienwirtschaftliche Software-Lösungen und Applikationen entwickelt. Ziel ist eine sukzessive Digitalisierung aller relevanten Geschäftsprozesse. Dafür hat die Wohnbau Service 2013 übrigens den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft des Branchenfachmagazins DW Die Wohnungswirtschaft erhalten.

Heizwerke

Ein wesentliches Volumen von Umsatz und Ergebnis der Wohnbau Service Bonn GmbH entfällt regelmäßig auf die Wärmelieferungen der drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Primär werden dort die eigenen Wohnsiedlungen mit Nahwärme versorgt. Aber auch Abnehmer außerhalb der Wohnbau-Gruppe werden mit Heizenergie versorgt. Der in den Blockheizkraftwerken erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.



Hamburg . Altona | Nachverdichtung |



Hannover . Zooviertel | Dachgeschossausbau |



Hannover . Zooviertel | Dachgeschossausbau |

[Bildergalerie
online](#)

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 2018 über 80 Projekte in einer Gesamthöhe von über 5,3 Mio. € gefördert.

Kuratorium der Stiftung Wohnhilfe

Klaus-Michael Vogel

(Vorsitzender)

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

Dr. Ernst Schön

(Stellvertretender Vorsitzender bis 22.11.2018)

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

Prof. Dr. Norbert Herzig

(Stellvertretender Vorsitzender seit 22.11.2018)

Universitätsprofessor (emeritiert)

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 2018

Lebenshilfe Mettmann e.V.

Die Lebenshilfe Mettmann begleitet Menschen mit Mehrfachbehinderungen in allen Lebensphasen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für ein ambulant betreutes Wohnangebot der Lebenshilfe die Ausstattung der rollstuhlgerechten Bäder und somit die Herstellung der Barrierefreiheit ermöglicht.

Neuhland – Hilfe in Krisen gGmbH

Neuhland – Hilfe in Krisen gGmbH ist ein anerkannter Träger der psychiatrischen und psychosozialen Versorgungslandschaft in Berlin. Aufgabenschwerpunkte sind die Krisen- und Suizidprävention für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Die Stiftung Wohnhilfe hat zur Schaffung einer zusätzlichen therapeutischen Wohngemeinschaft für Kinder und Jugendliche beigetragen.

Förderverein Raum Helios Gemeinschaft e.V.

Der Förderverein Raum Helios Gemeinschaft errichtet eine neue sozialtherapeutische Einrichtung für Menschen mit und ohne Behinderung in Bad Harzburg. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung des Wohnhauses mit Tagesförderstätte einen Zuschuss gewährt.

Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund e.V.

Der Bayerische Blinden- und Sehbehindertenbund ist eine Selbsthilfeorganisation, die blinden und sehbehinderten Menschen in Bayern ein möglichst selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft ermöglichen möchte. Die Stiftung Wohnhilfe hat im AURA-Hotel des Trägers in Garmisch-Partenkirchen die Kosten für diverse Orientierungshilfen übernommen.

Vogthof Förderstiftung

Die Vogthof Förderstiftung verfolgt den Zweck, die Arbeits- und Lebensqualität der hilfe- und pflegebedürftigen Bewohner des Vereins Vogthof Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Ammersbek e.V. zu verbessern. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung einer neuen Wohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung in Ammersbek einen Zuschuss gewährt.

Fritz-Felsenstein-Haus e.V.

Der Fritz-Felsenstein-Haus e.V. unterstützt Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderung und deren Angehörige in allen Lebenssituationen. Die Stiftung Wohnhilfe hat das inklusive Wohnprojekt „Fritz & Jack“ in Augsburg finanziell unterstützt.

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.

Maria im Walde gGmbH Kinder-, Jugend- und Familienhilfe

Die Gesellschaft betreibt voll- und teilstationäre sowie ambulante Betreuungs- und Beratungsdienste für Kinder und Jugendliche. Um ein intensivpädagogisches Wohnangebot für Jugendliche im Alter von 12 bis 15 Jahren weiterbetreiben zu können, muss der Träger umfassende Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in einem alten Bestandsgebäude durchführen. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Einrichtung dabei finanziell unterstützt.

Evangelische Stiftung Matthias-Claudius-Haus

Die Evangelische Stiftung Matthias-Claudius-Haus ist eine Einrichtung der Behindertenhilfe mit differenziertem Wohn- und Arbeitsangebot für Menschen mit Behinderungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für den Ersatzneubau in Oschersleben einen Zuschuss gewährt.



KONZERN GESCHÄFTS BERICHT 2018

A modern, multi-story apartment building with a courtyard and flowering branches in the foreground. The building features a mix of white and light grey facades, large windows, and balconies. In the foreground, there are flowering branches with pink blossoms. The sky is clear blue.

Zeitraffer online

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

Dr. Ing. Klaus Peter Keunecke

(stellvertretender Vorsitzender)

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

Dipl.-Betriebsw. (FH) Dietmar Bock

(bis 30.06.2018)

Unternehmensberater

Prof. Hans Helmut Schetter

(seit 01.07.2018)

Vorstandsmitglied a. D. Bilfinger S.E.

Dr. Walter Botermann

(seit 01.01.2019)

Kaufmann



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2018 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 2018 ist der Aufsichtsrat dreimal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und der Lagebericht 2018 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 2018, 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 2018 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.

Berlin, im Juni 2019

Dr. Dierk Ernst
Vorsitzender des Aufsichtsrates

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of white and grey facades and dark grey balconies. A young tree stands in the foreground, and a black metal fence runs along the base of the building. The sky is clear blue.

Zeitraffer online

Konzernlagebericht für 2018

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft konnte auch für das Jahr 2018 im neunten Jahr in Folge ein Wachstum verbuchen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahresvergleich um 1,4 % (Vj. 2,2 %).

Die weiterhin robuste Konjunktur und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten im Jahr 2018 für eine positive Entwicklung der Beschäftigung und der verfügbaren Einkommen. Die Arbeitslosenquote sank auf durchschnittlich 5,2 % (Vorjahr. 5,7 %). In Einklang hierzu erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in 2018 den höchsten Stand seit 1991. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von rund 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+ 1,3 %).

Die Europäische Zentralbank wiederum stützte mit der Weiterführung ihrer Niedrigzinspolitik die Verstetigung der Inflationsrate. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2018 um + 1,9 %, womit die Jahresteuersatzrate nur geringfügig höher war als im Vorjahr (+ 1,8 %). Für den Anstieg der allgemeinen Preissteigerungsrate waren die Energiepreise maßgeblich verantwortlich: Energieprodukte verteuerten sich gegenüber 2017 um + 4,9 % und damit stärker als ein Jahr zuvor (2017: + 3,1 % gegenüber 2016).

Immobiliensektor

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Vor allem Zuzüge aus dem In- und Ausland in Verbindung mit Wohnungsengpässen in den wachsenden Großstädten führten im vergangenen Jahr zu einer weiter steigenden Nachfrage, verbunden mit höheren Mieten. Das galt vor allem für die großen Metropolregionen, wo die wachsende Zahl an Haushalten Grundlage für ansteigende Mietendynamik und abnehmenden Wohnungsleerstand ist. Zur Entwicklung der bundesweiten Nettokaltmieten im Jahr 2018 weist das Statistische Bundesamt – wie auch im Jahr zuvor – ein Plus von 1,6 % aus, womit der Anstieg der Nettokaltmieten unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung lag.

Die positive Konjunkturlage wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin einen Bevölkerungsrückgang und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den wachsenden Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf durch eine Angebotsausweitung gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien, Singles oder Senioren) im Mittelpunkt. Neben diesem quantitativen Nachfragedruck führen weiter strikte Bauauflagen, Baustandards und die hohen Erwerbsnebenkosten in größeren Kommunen zu steigenden Baupreisen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im abgelaufenen Jahr rund 10,6 % der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs in 2018 um 1,1 % (Vj. + 1,4 %). Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt der gesamten deutschen Wirtschaft.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde im Gesamtjahr 2018 in Deutschland der Bau von rund 347.300 Wohnungen genehmigt. Das ist ein Rückgang von 0,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Allein bei

Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau gab es mit knapp 180.700 genehmigten Wohnungen eine Zunahme um 4,7 %. Für neuen Wohnraum, wie er beispielsweise bei Nachverdichtungspotenzialen wie Dachgeschossausbauten und -aufstockungen in schon bestehenden Gebäuden entstehen wird, wurden im vergangenen Jahr rund 38.600 Genehmigungen erteilt (- 8,4 %). Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD sieht bis zum Jahr 2021 den Bau von rund 1,5 Millionen Wohnungen vor – dies entspräche durchschnittlich 375.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr.

Wohnbau-Gruppe

Unser bestehendes Wohnungsportfolio wollen wir langfristig im Bestand halten und gezielt durch Erwerbs- und Neubauprojekte in den von uns präferierten Großstädten und Hochschulstandorten ergänzen. Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Diskussion über die Behebung des Wohnraummangels in Agglomerationszentren prüfen wir kontinuierlich die Baurechtsumsetzung von Nachverdichtungspotenzialen auf eigenen Grundstücken und die Akquisition weiterer Neubauvorhaben. Nach den insgesamt 130 Wohnungszugängen im Jahr 2017 aus Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen sowie Bestandsankauf erweiterten wir im Berichtsjahr unseren Bestand um insgesamt 20 Wohnungen, davon 19 Wohneinheiten infolge eigener Dachgeschossausbauten in bestehenden Gebäuden (München, Würzburg, Kiel).

Im Einklang zur robusten wirtschaftlichen Entwicklung und aufgrund des sich weiterhin verknappenden Angebotsmarktes konnten wir den durchschnittlichen Mietzins zum 31. Dezember 2018 in unserem gesamten Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um + 0,21 €/m² auf 8,62 €/m² anheben; dies entspricht einer Steigerung von 2,5 %. Die Nachfrage nach unseren Wohnraumangeboten war im vergangenen Jahr ungebrochen hoch. Hier zeigen sich die Vorteile unserer Fokussierung auf ausgesuchte, nachhaltige Regionen im Bundesgebiet. Im abgelaufenen Jahr haben uns über 93.000 Interessenten mit Anfragen bzgl. einer potenziellen Anmietung kontaktiert.

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

Im Berichtsjahr haben wir Zukäufe im Umfang von 761 Wohnungen getätigt, die mit Besitzübergang unser Wohnungsportfolio in Berlin im ersten Quartal 2019 quantitativ weiter ausbauen. Neben dem Ankauf eines Wohnportfolios mit insgesamt 670 Wohnungen im Berliner Stadtgebiet und einer Gesamtwohnfläche von knapp 48.000 m² wird ein zugekauft Portfolio in Berlin-Lankwitz mit 91 Wohnungen und einer Wohnfläche von knapp 6.800 m² unser Angebot in Berlin ergänzen. Die Ankäufe in der Bundeshauptstadt bieten die Chance, unsere Marktpresenz in dem zurzeit nachfragestärksten Immobilienstandort Deutschlands deutlich zu stärken.

In der Verwaltung richteten wir unsere Aktivitäten im Bereich IT-, Daten- und Kommunikationsversorgung auf nachhaltige Effizienzsteigerungen durch Prozessoptimierungen mithilfe DV-technischer Unterstützung. Mit der Einführung des Aktivitätenmanagements verwalten wir transparent die Kommunikationsverläufe und Anfragen von Mietern sowie Geschäftspartnern. Gleichmaßen wurden die infrastrukturellen und netzwerktechnischen Voraussetzungen für die Optimierung bei digitalen bzw. mobilen Applikationen, insbesondere auch einer webbasierten Kommunikation, geschaffen. Die voranschreitende digitale Transformation sehen wir weiterhin als chancenreichen Prozess, der uns veranlasst, kontinuierlich Erweiterungen bzgl. neuer Standards zu prüfen und bereits erfolgreich implementierte Standards zu hinterfragen respektive anzupassen.

Umsatz

Hausbewirtschaftung, Vermietung eigener Bestände

Die Umsatzzahlen der Wohnbau-Gruppe bestätigen die positive Entwicklung der Wohnbau und zeigen, dass die Konzentration auf ökonomisch bedeutende urbane Gebiete im Bundesgebiet und eine weitere Verstärkung unserer lokalen Marktpresenzen erfolgreich sind.

Das Sollmietenaufkommen für 2018 beträgt 137,17 Mio. € und liegt damit um 4,72 Mio. € über dem Ergebnis aus 2017 (Vj. 132,45 Mio. €). Dies entspricht einer Steigerungsrate von 3,6 % gegenüber den Vorjahreserlösen. Die Veränderung des Sollmietenaufkommens im Berichtsjahr ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

Mieterhöhungen im Bestand	+ 1,83 Mio. €	
Neuvermietungen	+ 1,17 Mio. €	
Modernisierungsumlage	+ 0,26 Mio. €	
Gesamte Mieterhöhungen im Bestand	+ 3,26 Mio. €	(+ 2,5 %)
Auswirkungen Bestandsankauf 2017/2018	+ 0,13 Mio. €	(+ 0,1 %)
Auswirkung Neubauten/Nachverdichtungen 2017/2018	+ 1,33 Mio. €	(+ 1,0 %)
Gesamt	+ 4,72 Mio. €	(+ 3,6 %)

Das organische Mietwachstum unserer Bestandsobjekte hatte in 2018 insgesamt ein Volumen von 3,26 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 2,5 % auf die Vorjahressollmiete. Größte Position mit einem Anteil von rund 1,83 Mio. € sind Bestandsmieterhöhungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es zudem 1.709 Neuvermietungen, aus denen zusammen mit den zeitanteiligen Auswirkungen früherer Neuvermietungen ein Umsatzwachstum von 1,17 Mio. € resultiert. Einen Umsatzanteil von 1,33 Mio. € hatten die Erstvermietungen der Neubauten und Nachverdichtungsmaßnahmen aus den vergangenen beiden Jahren. Das entsprechende Umsatzplus im Berichtsjahr (+ 1,31 Mio. €) beruht im Wesentlichen auf dem Sollmietenzugang aus der Erstvermietung des Neubaus in Köln-Ossendorf (97 Wohnungen) am Jahresanfang sowie den Vermietungen der 19 fertiggestellten Dachgeschosswohnungen in München, Würzburg und Kiel.

Zum 31. Dezember 2018 weisen wir eine Leerstandsquote in Höhe von 0,60 % (Vj. 0,41 %) aus. Insgesamt standen 108 Wohnungen leer. Strukturelle, dauerhafte Leerstände gab es auch im Jahr 2018 in unserem Portfolio nicht. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandszeiten sowie Mietminderungen und -kürzungen betragen 1,14 Mio. € (Vj. 1,01 Mio. €). Dies entspricht einer Erlösschmälerungsquote von 0,83 % (Vj. 0,76 %) am gesamten Sollmietenaufkommen. Im Vorjahresvergleich verzeichneten wir zusätzliche Erlösschmälerungen im Zuge der Erstvermietung im Neubau Köln-Ossendorf zu Jahresbeginn. Entsprechende Erstvermietungen gab es im Jahr zuvor nicht. Die niedrigen Leerstandskosten sind auf die hohe Marktnachfrage an allen unseren Bewirtschaftungsstandorten zurückzuführen.

Eine hohe Zufriedenheit unserer Mieter mit dem angebotenen Wohnraum und unsere begleitende, intensive Mieterbetreuung sind Garant der guten Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung. Mit insgesamt 1.644 Kündigungen bzw. 9,2 % (Vj. 9,3 %) ist die durchschnittliche Fluktuationsrate abermals leicht gesunken und erreicht den niedrigsten Stand seit 10 Jahren.

Sonstige Geschäftsfelder

Im Geschäftsfeld der Fremdverwaltung von Immobilien hat die Wohnbau Service Bonn GmbH einen Umsatz von 1.646 T€ (Vj. 1.541 T€) und damit eine Steigerung von 6,8 % erwirtschaftet. Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Jahresende beträgt 4.031 Wohnungen und 2.639 PKW-Stellplätze in insgesamt 106 Eigentümergemeinschaften. Der für die Komplettbetreuung des Gewerbeportfolios eines großen Fremdeigentümers erzielte Teilumsatz betrug 556 T€ (Vj. 467 T€).

Ein wesentliches Volumen von Umsatz und Ergebnis der Wohnbau Service Bonn GmbH entfällt regelmäßig auf die Wärmelieferungen der drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Einschließlich der Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Lieferungen erzielte diese Sparte im abgelaufenen Berichtsjahr eine Leistung von 1.905 T€ (Vj. 1.946 T€) aus Wärmelieferungen an Abnehmer außerhalb der Wohnbau-Gruppe. Der Betriebsablauf aller Heizwerke war weitgehend störungsfrei und die Wärmeversorgung jederzeit sichergestellt.

Investitionen

Bestandsentwicklung

Basierend auf der Fertigstellung eigener wohnraumschaffender Projekt- bzw. Umbaumaßnahmen ist unser Vermietungsangebot bis zum 31. Dezember 2018 um insgesamt 20 Wohneinheiten angestiegen.

Wohnungsbestand am 31.12.2017	17.944 WE
Zugänge durch Dachgeschossausbau (Neubau)	19 WE
München, Maxvorstadt	12 WE
Würzburg, Heidingsfeld	4 WE
Kiel, Holtenau	3 WE
Würzburg (DG-Ausbau)	6 WE
Zugänge durch Umbau von Gewerbe- zu Wohnraum	1 WE
München, Obersendling	1 WE
Wohnungsbestand am 31.12.2018	17.964 WE

Durch die oben aufgeführten Zugänge durch projektbezogene Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen haben wir unser Mietwohnungsangebot in der Top-Metropole München (+ 13 Wohnungen) ergänzt sowie in Würzburg und Kiel durch wohnraumschaffenden Dachgeschossausbau bei Bestandsgebäuden leicht erweitert.

Somit beläuft sich unser eigener Wohnungsbestand zum Jahresende 2018 auf 17.964 Wohnungen (Vj. 17.944 Wohnungen) an insgesamt 34 Standorten im Bundesgebiet. Darüber hinaus halten wir 204 Gewerbeeinheiten in unserem Portfolio.

Unsere Immobilien wollen wir langfristig im Bestand halten, erfolgreich bewirtschaften und gezielt durch Zukäufe erweitern, die unsere strengen Renditeanforderungen erfüllen.

Im Gesamtjahr 2018 haben wir erneut zahlreiche Ankaufsofferten geprüft. Neben dem führenden Ausschlusskriterium unterschiedlicher Kaufpreisvorstellungen kamen bei den nicht infrage kommenden Immobilienangeboten überwiegend standort- und lagebedingte Ausschlussgründe sowie übermäßig hohe gewerbliche Anteile zum

Tragen. Dennoch haben wir mit den im abgelaufenen Jahr kaufvertraglich abgeschlossenen Zukäufen von 761 Wohneinheiten im Berliner Stadtgebiet unsere Bestandsbewirtschaftung in der Bundeshauptstadt zum Frühjahr 2019 deutlich ausgebaut.

Neu- und Umbau

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

Standort	Anzahl Wohnungen	Geplante Fertigstellung	Aktueller Status
Berlin-Kreuzberg	97	Erstbezug Januar 2019	Die Erstvermietung des Neubaus ist im Januar 2019 angelaufen. Neben 97 Wohnungen sind fünf Gewerbeeinheiten und eine Kindertagesstätte entstanden.
Köln-Rodenkirchen	65	1. Quartal 2019	Im Projekt sind 65 frei finanzierte Wohn- sowie fünf Gewerbeeinheiten entstanden. Die Abnahme des Gebäudes erfolgte im Februar 2019.
Düsseldorf-Heerdt (1. Bauabschnitt)	103	2. Quartal 2019	Nachdem die Abnahmen im 1. Quartal 2019 erfolgt sind, beginnt der Erstbezug im April 2019.
Hamburg-Altona	37	3. Quartal 2020	Verbau- und Unterfangungsarbeiten sind teilweise abgeschlossen.
Bonn-Endenich	34	4. Quartal 2020	Der Baubeginn erfolgte im 1. Quartal 2019.
Düsseldorf-Düsseltal	41	4. Quartal 2021	Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2019 geplant.
Berlin-Mariendorf	124	1. Quartal 2022	Der Bauantrag wird eingereicht. Der Baubeginn ist im 1. Quartal 2020 geplant.
Düsseldorf-Heerdt (2. Bauabschnitt)	185	1. Quartal 2022	Die Baumaßnahme wird in zwei Abschnitten ausgeführt. Der Beginn des ersten Bauabschnitts wird für das 2. Quartal 2019 angestrebt.
Kiel-Holtenau	32	2. Quartal 2022	Das Nachverdichtungsvorhaben soll in drei Bauabschnitten in den Jahren 2019 bis 2022 ausgeführt werden.

Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben solchen wohnraumschaffenden Projektmaßnahmen stellten regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen an vorhandenen Bestandsgebäuden und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unserer Investitionsausgaben dar. Im Berichtsjahr führten wir in 431 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mie-

terwechseln durch, von denen 412 aufgrund des Gewerkeumfangs und der Kostenhöhe im Erhaltungsaufwand des Jahresabschlusses erfasst sind.

Nachfrageorientierte Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen durch ihre Mehrwertschaffung, z. B. bei nachträglichen Balkonanbauten, die Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnung und dem direkten Wohnumfeld zu steigern und auf diesem Wege die Mieterbindung noch weiter zu stärken.

Um die Qualität des bestehenden Gebäudestandards zu bewahren oder durch Modernisierungsmaßnahmen gezielt die Gebäudesubstanz zu optimieren, führen wir in unseren Bestandsobjekten kontinuierlich technische Großmaßnahmen durch. Exemplarisch sind im Folgenden zwei größere Maßnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgeführt:

• **Unterhaching, Fasanenstraße - Energetische Sanierung (48 Wohnungen)**

Seit 2016 wird unsere Wohnanlage sukzessive modernisiert. Im Rahmen einer energetischen Modernisierung werden die Fassaden und die Kellerdecken gedämmt sowie zusätzlich die Eingangsbereiche und die Tiefgarage saniert. Nachdem in den Jahren 2016 und 2017 bereits Wohngebäude mit insgesamt 120 Wohnungen modernisiert wurden, wurden im abgelaufenen Jahr die Modernisierungsmaßnahmen an Objekten mit weiteren 48 Wohnungen fortgeführt. Mit dem für das Jahr 2019 geplanten vierten und letzten Bauabschnitt werden die Baumaßnahmen der Gesamtanlage abgeschlossen.

• **Bonn, Wesendonckstraße (34 Wohnungen)**

Unsere elf Gebäude umfassende Wohnanlage in Bonn-Endenich wird seit 2015 sukzessive saniert und modernisiert. Mit der Sanierung der letzten drei Wohngebäude wurde das Bauprojekt im Jahr 2018 abgeschlossen. Im Wesentlichen fokussierten die Maßnahmen auf Fenster, Fassaden, Treppenhäuser sowie auf die Sanierung bzw. den nachträglichen Anbau von Balkonen. Ferner wurden die Außenanlagen deutlich aufgewertet, unter anderem durch die Neugestaltung der Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen.

Die gesamten technischen Arbeiten (ohne Neubauprojekte) hatten im Jahr 2018 ein Ausgabevolumen von 34,7 Mio. €. Dieses verteilte sich mit 29,1 Mio. € (Vj. 28,0 Mio. €) auf den laufenden Betriebsaufwand für die Hausbewirtschaftung (GuV) und mit 5,6 Mio. € (Vj. 6,6 Mio. €) auf Aktivierungen der Anlagen im Bau. Der o. g. laufende Betriebsaufwand gemäß GuV wiederum beinhaltet etwa 11,4 Mio. € Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie 17,7 Mio. € für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten inklusive Kanalsanierungsarbeiten.

Ergebnis

Bei einem leichten Rückgang von knapp 0,7 Mio. € im gesamten Unternehmensergebnis setzte sich gleichwohl der wirtschaftlich stabile Geschäftsverlauf der Wohnbau-Gruppe im Berichtsjahr fort. Werden die Sondereffekte im Finanzergebnis des Vorjahres ausgeklammert, ergäbe sich eine Verbesserung des Gesamterfolgs gegenüber 2017 um 2,3 Mio. €.

Im Einzelnen zeigen die nachfolgend aufgeführten Teilkomponenten die Zusammensetzung des Jahresergebnisses von 32.880 T€ sowie dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

	2018	2017	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Gesamtleistung	178.784	173.354	5.430	3,1
Betrieblicher Aufwand	112.804	108.385	4.419	4,1
Betriebsergebnis	65.980	64.969	1.011	1,6
Finanzergebnis	-28.924	-26.879	-2.045	7,6
Neutrales Ergebnis	1.942	1.044	898	86,0
Steuern vom Ertrag	-6.118	-5.516	-602	10,9
Jahresergebnis	32.880	33.618	-738	-2,2

Die Gesamtleistung des Konzerns hat sich um gut 5,4 Mio. € (bzw. 3,1 %) auf 178,8 Mio. € verbessert. Hierin steigerten wir die Erlöse aus Bruttomieten um 4,0 Mio. € auf 173,3 Mio. €. Ein weiteres Plus von 1,6 Mio. € bewirkt die positive Veränderung der bilanzierten Bestände abrechenbarer Nebenkosten um 653 T€, im Vergleich zur Bestandsveränderung des Vorjahres (- 934 T€). Dies bleibt aber unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten (Neben-)Kostenentwicklung im Ganzen erfolgsneutral. Als dritte Komponente der Gesamtleistung verringerten sich die zu aktivierenden Eigenleistungen unseres technischen Fachbereiches leicht um -54 T€ auf 711 T€.

Der gesamte Betriebliche Aufwand folgt mit einer Erhöhung um 4,4 Mio. € in etwa der Entwicklung der Gesamtleistung. Er schließt zum Ende 2018 in Summe, nach Abzug sonstiger Erträge (211 T€), bei 112,8 Mio. €. Neben Abschreibungen und Personalaufwand sind größte Kostenbestandteile in der Position die Betriebs- und Heizkosten (34,1 Mio. €, mit einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 0,8 Mio. €), technische Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung (28,7 Mio. € bzw. + 1,0 Mio. €) sowie die Kosten für allgemeine Verwaltung (4,7 Mio. €) mit einem Plus von 847 T€. Während die Betriebskosten stark an die Entwicklung von Energiepreisen und Kommunalabgaben gekoppelt sind, sehen wir die hohe technische Fürsorge in unseren Anlagen als Potenzial zukünftiger Umsatzsteigerungen. Die Erhöhung der Verwaltungskosten resultiert einerseits aus den Aufwendungen im Rahmen unserer Digitalisierungsprojekte, andererseits aus Eintragungskosten für Grundbücher zum Zwecke der Beleihungsoptimierung. Auch hierfür erwarten wir in Folgeperioden positive Leistungsresonanz durch günstigere Zinsen.

Bedingt durch den korrespondierenden Anstieg von Leistung und Betriebsaufwand erhöhte sich das Betriebsergebnis der Wohnbau-Gruppe dieses Jahr nur leicht um 1,6 % und schließt im Geschäftsjahr 2018 mit einem Saldo von + 66,0 Mio. € ab.

Das negative Finanzergebnis entwickelte sich von - 26,9 Mio. € auf - 28,9 Mio. €. Grund für das bessere Vorjahresergebnis war allerdings die handelsbilanzielle Bewertungsanpassung 2017 einer Finanzanlage an den steuerlichen Aktivwert, mit einem einmaligen Mehreffekt von 3,0 Mio. €. Betrachtet man eine davon bereinigte Ergebnisveränderung (+ 1,4 Mio. € gegenüber 2017), lassen sich die Vorteile unserer Umfinanzierungsmaßnahmen zur Nutzung der gesunkenen Zinsen am Kapitalmarkt erkennen. Das niedrigere Zinsniveau am Kapitalmarkt führte jedoch auch nachteilig zu neuen, diskontierungsbedingten Belastungen der Pensionsrückstellung um 2.783 T€ Zinsaufwand und damit des Finanzergebnisses.

Der seit 2016 neu angewandte Referenz-Diskontierungssatz (Zinsbildung über die letzten 10 statt 7 Jahre) bewirkte in beiden Vorjahren noch eine deutlich höhere Abzinsung der künftigen Pensionszahlungen auf den zu

passivierenden Barwert am Bilanzstichtag. In den Folgejahren sind – bei Konstanz des derzeitigen Zinsniveaus – weiter sinkende Durchschnitts- bzw. Diskontierungszinsen zu erwarten.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich mit einem Saldo von 1.942 T€ das Neutrale Ergebnis um 86,0 % erhöht. Im Berichtsjahr werden hier im Wesentlichen sowohl die saldierten Ergebnisse geringer Anlageverkäufe (1.344 T€) sowie die saldierten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (537 T€) als periodenfremde Gewinnanteile ausgewiesen.

Die Ertragssteuerbelastung von 6,1 Mio. € (Vj. 5,5 Mio. €) beinhaltet die voraussichtliche Körperschaft- und Gewerbesteuerung unserer Organschaft mit der 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 2018 betrugen zum Jahresende 58 Mio. €.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden in den konsolidierten Gesellschaften nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Wir betreiben generell eine ganzheitliche Liquiditätssteuerung, d. h. Darlehen werden nicht maßnahmen- oder objektbezogen, sondern zur Finanzierung des Unternehmens aufgenommen. Insbesondere durch Umschichtung im Rahmen von Prolongationen bzw. der Rückzahlung hochpreisiger Darlehen konnten wir den durchschnittlichen Zinssatz Ende 2018 gegenüber dem Vorjahr um 18 Punkte auf 3,27 % verringern.

Die Kredite sind dinglich gesichert und valutieren ausschließlich in Euro, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang abgebildet.

Herkunft und Verwendung der im Berichtsjahr erwirtschafteten Liquidität werden in den folgenden Kapitalflusskomponenten deutlich:

	2018	2017
	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit	85.911	92.725
Investitionstätigkeit	-55.073	-65.147
Finanzierung	-40.866	-22.195
Summe	-10.028	5.383
Finanzmittelstand 01.01.	10.750	5.367
Finanzmittelstand 31.12.	722	10.750

Die vorstehenden Ergebnisse, nach DRS 21 des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC) ermittelt, zeigen die hohe Innenfinanzierungsfähigkeit der Wohnbau-Gruppe. Hierbei sind die konstanten Mieteinnahmen Garant für den generell hohen Cash-Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (in 2018: 85,9 Mio. €), dessen Summe sich im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaften vor Abschreibungen und Zinsen errechnet.

In den Modulen „Investitionstätigkeit“ und „Finanzierung“ ist der Cashflow eines Immobilienkonzerns grundsätzlich von der Bautätigkeit und dem Erwerb neuer Neubauprojektmaßnahmen geprägt (Kapitel 3. Investitionen). Der aktuell saldierte Mittelabfluss für Investitionstätigkeit in 2018 beträgt 55,1 Mio. €. Die investiven Ausgaben bzw. der hieraus bedingte Mittelabfluss konnten im Berichtsjahr somit in großen Teilen aus der eigenen Finanzkraft respektive durch Verwendung des freien Cash aus dem operativen Geschäft erfolgen. Größere Finanzabflüsse zu den vertraglich abgeschlossenen Erwerben Ende des Jahres erfolgten Anfang des neuen Geschäftsjahrs 2019.

Der negative Cashflow bzw. der saldierte Zahlungsabfluss im Modul „Finanzierung“ beträgt mit 40,9 Mio. € etwa das Doppelte des Vorjahres. Zwar sank der hierin erfasste Zinsaufwand der Gesellschaft um 1,2 Mio. €, der Finanzierungs-CF beinhaltet aber gleichzeitig die um 23 Mio. € erhöhten Auszahlungen zur vorzeitigen Tilgung von Darlehen nach Kündigung gemäß § 489 BGB oder nach Ende der Zinsbindungsfrist.

Mit einem saldierten gesamten Cashflow von -10.028 T€ verringerte sich der Bestand liquider Mittel des Konzerns zum Jahresende auf 722 T€. Planmäßig wurde Anfang 2018 die zum Ende des Vorjahres durch Verzögerungen im Mittelabruf angesammelte hohe Liquidität für die laufenden Investitionsprojekte verwendet.

Mitarbeiter

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sowie zur Übernahme von übergeordneten Funktionen in der Verwaltung greifen wir auf ein Team an fachkundigen, lösungsorientierten und motivierten Mitarbeitern zurück. Während die Unternehmensverwaltung und die Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen in Nord- und Westdeutschland von unserem Unternehmensstammsitz in Bonn aus erfolgen, betreiben wir zur Verwaltung der Immobilienbestände im Osten und Süden Deutschlands auch eigene Niederlassungen in Berlin, München und Erlangen. Die Anzahl unserer Mitarbeiter ist im Geschäftsjahr 2018 aufgrund einer personellen Ausweitung im bauplanerischen und kaufmännischen Bereich sowie im Service-Center angestiegen.

Der gesamte Personalaufwand stieg um 917 T€. Neben dem Einmaleffekt aus einer höheren Zuweisung bei Pensionsrückstellungen aufgrund statistisch längerer Lebenserwartungen sind hierin ebenso die Weitergabe der an Tarif angelehnten, prozentualen Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,2 %, die zum 1. Juli 2018 an die Arbeitnehmer erfolgte, sowie die personellen Neueinstellungen enthalten.

Von den insgesamt 230 Mitarbeitern (Vj. 223) beschäftigten wir am Ende des Geschäftsjahres 180 in Vollzeit (Vj. 171) und 18 in Teilzeit (Vj. 19). Im Rahmen ihrer Ausbildungstätigkeit waren zusätzlich 15 Auszubildende (Vj. 13) bei uns angestellt. Seit dem Ausbildungsjahr 2018 gibt es bei der Wohnbau-Gruppe aufgrund der zunehmenden Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft erstmals auch eine Auszubildendenstelle im Bereich der Fachinformatik (Fachrichtung Systemintegration). Darüber hinaus waren 17 nebenberufliche Kräfte (Vj. 20) bei uns beschäftigt. Die wöchentliche Stundenzahl unserer 18 Teilzeitkräfte (Vj. 19) entspricht umgerechnet der vereinbarten Arbeitszeit von 12,66 Vollzeitstellen (Vj. 12,79).

Auch im Personalwesen starteten im vergangenen Jahr erste Umstellungen aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung. Mit Einführung einer digitalen Personalakte sind fortan alle bisher papierhaften Dokumente DV-technisch optimiert. Zusätzlich wurden im Rahmen unserer Digitalisierungsbestrebungen im Personalbereich die Vorbereitungen für die Umstellung bislang belegbehafteter Prozesse im Bereich Zeiterfassung (z. B. Urlaubs- und Dienstreiseanträge) auf eine rein elektronische Bearbeitung vorangetrieben.

Im Rahmen der Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz stand die Schaffung ergonomisch optimierter Büroarbeitsplätze im Vordergrund.

Risikomanagement

Die Wohnbau-Gruppe ist grundsätzlich dem generellen Branchen- und Konjunkturrisiko ausgesetzt, wenngleich der Wohnimmobilienmarkt weniger volatil ist als andere Wirtschaftszweige. Der Unternehmenserfolg zeigt sich ausschließlich langfristig anhängig 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 Unternehmensgruppe 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 aktive Markt- und Umfeldüberwachung unseres räumlich diversifizierten Standortportfolios.
- Risiken im Zusammenhang mit unserer intendierten Ausweitung des Wohnungsbestands durch Zukauf und Neubau beschränken sich im Wesentlichen auf Leerstände. Durch eine intensive und sorgfältige Ankaufsprüfung und die selektive Auswahl an Investitionsstandorten mit einer Konzentration auf attraktive Groß- und Universitätsstädte mit positiven Bevölkerungsprognosen können wir das Risiko von Leerstand und entsprechenden Mietausfällen auf ein Minimum senken. Sämtliche investiven Wohnungszugänge befinden sich ausnahmslos in attraktiven Lagen von Großstädten, für die es günstige Haushaltsvorausberechnungen gibt.
- Zur Beurteilung eines Finanzierungsrisikos findet im Rahmen der Liquiditätsvorsorge eine fortwährende Überwachung des Cashflows und der Kapaldienstfähigkeit statt. Zugleich analysiert unser Darlehensmanagement kontinuierlich das gesamte Kreditwesen und die Zinsentwicklungen an den Finanzmärkten.
- Unsere zunehmende Digitalisierung von Arbeitsprozessen stellt hohe Anforderungen an eine nachhaltige Funktionsfähigkeit von DV-technischen Systemen. Um diese dauerhaft sicherzustellen, erfolgten die Erweiterung von Bandbreiten sowie die Einführung eines Netzwerk-Echtzeitüberwachungssystems. Neben Performance-Steigerungen bei Netzwerkoperationen werden somit drohende Engpässe oder Ausfälle des Netzwerkes frühzeitig identifiziert und durch Gegensteuerungsmaßnahmen vermieden.
- Die für unsere Gesellschaften verbindlich aufgestellten und fortlaufend angepassten Compliance-Regelungen dienen als Maßnahme zur Einhaltung von unternehmensinternen Vorgaben sowie von Recht und Gesetz. Fest-

gelegt sind hierin auch die maßgeblichen Grundsätze eines integren Verhaltens im Umgang mit unseren Kunden und Geschäftspartnern. Ferner sichern fortlaufend aktualisierte Betriebsvereinbarungen eine rasche Anpassung an die steigenden Anforderungen in diesem Bereich.

- Ein gruppenweit einheitliches steuerliches Kontroll- und Management-System (Tax-CMS) stellt die pflichtgemäße Erfüllung der steuerlichen Vorgaben und die hierfür notwendigen Aufbau- und Ablauforganisationen in der Verwaltung sicher.
- Die Wohnbau-Gesellschaften haben sich gegen Risiken ihres laufenden Geschäftes in erforderlichem Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird dabei von der Wohnbau Service Bonn GmbH betreut und kontrolliert. Sämtliche Haftpflicht- und Sachversicherungen werden von uns 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.
- Solche Risiken, die den Fortbestand der Konzern-Gesellschaften gefährden, bestanden nicht. Auch sehen wir für die überschaubare Zukunft keinerlei Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Für konkret erkennbare finanzielle Belastungen haben wir 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. Der Trend andauernder Wanderungsgewinne dürfte die kontinuierliche Nachfrage nach Mietangeboten an den von uns bewirtschafteten Standorten zusätzlich stärken.

- In 2018 hat die Wohnbau die Weichen für weiteres Wachstum in präferierten Metropolregionen gestellt. Im Rahmen von zwei getätigten Portfolioankäufen mit insgesamt 761 Wohnungen in Berlin wird das dortige Wohnungsangebot zu Jahresbeginn 2019 auf 2.777 Wohnungen ausgebaut. Der Besitzübergang der zugekauften Wohnanlagen erfolgte im Februar respektive März 2019. Mit den Ende 2018 erfolgten Ankäufen sehen wir die Chance, einen unserer nachfragestärksten Immobilienstandorte innerhalb Deutschlands weiter auszubauen. Zudem weist Berlin mit 18,4 % die geringste Wohneigentumsquote aller Bundesländer auf, und die Vermietung von Wohnraum bleibt entsprechend nachhaltig attraktiv.
- Der Konzern erwartet aber auch generell ansteigende Mieterträge mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaften. Vorteilhaft wirkt sich die hohe Diversifikation der Immobilien bzgl. Wohnungsmenge, Baualter sowie (Wohn-)Lagen aus. Deutschland verfügt nämlich entgegen anderer europäischer Staaten über eine Multi-Metropolen-Struktur mit zahlreichen prosperierenden, kaufkraftstarken

Großstädten. Zum 31. Dezember 2018 liegen 82 % des konzernweiten Wohnungsportfolios in Metropolregionen wie Hamburg, Berlin/Potsdam, Hannover/Braunschweig, Köln/Bonn, Frankfurt/Mainz, Stuttgart, Nürnberg/Erlangen und München. Unter weiterer Berücksichtigung des Wohnungsbestandes in größeren Hochschulstädten wie Münster, Regensburg oder Würzburg beläuft sich die entsprechende Quote auf rund 88 %.

- Durch die regionale Verteilung mit einer Streuung des Wohnungsbestands auf insgesamt 34 Standorte – überwiegend urbane Wachstumsregionen – können Teilmarktrisiken aufgefangen werden. Während sämtliche übergeordneten Aufgaben zentral und kosteneffizient an dem Hauptsitz in Bonn zusammengefasst sind, werden auch 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 intensive Mieterbetreuung und -gewinnung. Wettbewerbsvorteile und hohe Kundenbindung erreichen wir darüber hinaus durch die sichtbare Objektbetreuerpräsenz in unseren Wohnanlagen. Die konzerninterne Wohnanlagenbetreuung durch Hausmeisterdienstleistungen vor Ort gewährleistet nicht nur die stetige Aufrechterhaltung der hohen Qualität unserer Wohnanlagen, sondern auch die rasche und zuverlässige Betreuung unserer Mieter in allen Anliegen.
- Bestands- und Neubauakquisitionen sind im Unternehmensverbund ein integraler Bestandteil der Geschäftspolitik. Gleichmaßen wird die intendierte Ausweitung des Wohnraumangebots durch nachverdichtende Projektmaßnahmen auf eigenen Grundstücken vorangetrieben. Mit Lückenbebauung, Dachgeschossausbau oder -aufstockung leistet die Wohnbau ihren Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in Ballungsgebieten und profitiert zusätzlich von der Verjüngung des bestehenden Wohnungsportfolios.
- Infolge eines nachhaltigen, auf den Produktlebenszyklus ausgerichteten Sanierungsprogramms erreichen die Gesellschaften eine deutliche Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer ihrer Bestandsimmobilien und schaffen die Voraussetzung für eine langfristig hohe Attraktivität des zur Verfügung gestellten Wohnraums mit entsprechend fortwährender Nachfrage nach deren Mietangeboten. Weitere, nachfrageorientierte Modernisierungsmaßnahmen, sowohl in den Wohnräumen wie auch an den Gebäuden, fördern darüber hinaus die Zufriedenheit der Mieterschaft bzgl. Wohnqualität und stärken die Bindung mit der Wohnbau als Vermieter.
- Auf Grundlage einer soliden Finanz- und Kapitalstruktur sehen die Konzernunternehmen die unternehmerische Handlungsfähigkeit des Gruppenverbundes als nachhaltig stark und damit gesichert an. Zusätzlich zur Ausstattung mit liquiden Eigenmitteln verfügen die Gesellschaften auch über Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten, welche die Realisierung interessanter Ankaufsofferten auch kurzfristig ermöglichen.

Ausblick

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute gehen übereinstimmend davon aus, dass sich der konjunkturelle Aufschwung im laufenden Jahr fortsetzt. Auch die Prognose für den Arbeitsmarkt (und damit für die Haushaltseinkommen) ist weiterhin deutlich positiv, die Arbeitslosenquote werde in 2019 voraussichtlich um 0,3 % auf 4,9 % sinken. Neben den Beschäftigtenzahlen (prognostiziert wird ein Wert von 45,2 Millionen Erwerbstätigen) sollen ebenfalls die privaten Einkommen ansteigen.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der hohen Qualität der gehaltenen Wohnungsbestände, der wiederholt sehr niedrigen Leerstandsquoten (0,60 %) sowie des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios der Wohnbau-Gruppe an entwicklungsstarken Standorten sehen wir für die Zukunft gute Umsatzperspektiven. Wir prognostizieren einen Zugang aus Mieten im Umfang von ca. 10,6 Mio. €. Somit erreicht das voraussichtliche Aufkommen an Sollmieten rund 147,6 Mio. €.

Im abgelaufenen Jahr hat der Konzern weitere Baumaßnahmen an nachgefragten Standorten akquiriert, mit denen er seinen Beitrag zur anhaltenden wohnungspolitischen Diskussion über die Behebung der Wohnraumknappheit in den deutschen Großstädten leistet. Zusätzlich zu den neu errichteten Wohnungen in Düsseldorf-Heerdt, deren Erstbezug im April 2019 anläuft, ergänzen in den kommenden Jahren weitere Neubauwohnungen die lokale Marktpresenz. Im Jahr 2018 hat der Konzern ein Neubauprojekt in unmittelbarer Nachbarschaft (185 Wohnungen) sowie darüber hinaus eine Projektmaßnahme im Umfang von voraussichtlich 41 öffentlich geförderten Mietwohnungen in zentraler innerstädtischer Lage (Düsseldorf-Düsseltal) erworben. Durch ein Neubauprojekt in Bonn-Endenich (34 Wohnungen, Fertigstellung voraussichtlich in 2020) sowie durch Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in Berlin-Mariendorf (124 Wohnungen, Fertigstellung voraussichtlich in 2022) bauen die Wohnbau-Unternehmen ihr Mietwohnungsangebot in weiteren dynamischen Großstädten aus. Insgesamt befinden sich 453 Wohneinheiten mit einer Investitionssumme von rund 143 Mio. € im Bau.

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreuen wir weiterhin umfänglich Immobilienbestände im Eigentümerauftrag. Der Verwaltungsbestand wird mit Wohn- und Gewerbeeinheiten auch weiterhin ein diversifiziertes Spektrum aufweisen. Ungeachtet des hohen Preisdrucks in der Branche wird in diesem Segment eine Umsatzsteigerung von etwa 5 % erwartet.

Im Bereich der Wärmeversorgung stehen in 2019 die laufende Instandhaltung und Modernisierung im Fokus. Das Heizwerk Bonn-Heiderhof wird in diesem Jahr einen neuen Leitrechner nebst Softwareanpassung des vorhandenen Leitsystems erhalten. Zusätzlich sollen die Netzpumpen und die Wasseraufbereitungstechnik erneuert werden, wodurch wir die Versorgungssicherheit im gesamten System erhöhen.

Vor dem Hintergrund der weiteren Digitalisierung von Arbeitsprozessen in den Gesellschaften der Wohnbau-Gruppe werden kontinuierlich digitale Transformationsprojekte in unserer Verwaltung identifiziert und in der Projekt-Roadmap zusammengefasst. Durch die Einführung eines Mieterportals wird mittels einer webbasierten, bidirektionalen Kommunikationslösung ein neuer Kommunikationsweg zwischen unseren Mietern und unserer Gesellschaft erschlossen.

Wir bewerten den Fortgang des Geschäftsverlaufs als nachhaltig und stabil. Wir sind bestrebt, auch in den kommenden Wirtschaftsjahren an die guten positiven Geschäftsergebnisse anzuknüpfen und den Unternehmenserfolg weiter auszubauen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Entwicklungen und Wachstumsvorhaben erwartet die Wohnbau GmbH für das Jahr 2019 eine Umsatzsteigerung des Konzerns um 6 % auf rund 188 Mio. €. Gemäß Wirtschaftsplan soll ein Konzernergebnis vor Steuern von 40,2 Mio. € erzielt werden.

Bonn, 29. März 2019

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

KONZERN JAHRES ABSCHLUSS 2018

Aktiva

Konzernbilanz zum 31.12.2018

in €	2018	2017
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	109.718,38	189.819,09
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	1.262.594.633,97	1.280.287.030,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.275.703,06	30.623.198,06
Grundstücke ohne Bauten	1.698.230,10	1.767.960,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	6.904.216,13
Technische Anlagen und Maschinen	807.602,38	881.156,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	939.046,46	1.099.066,23
Bauvorbereitungskosten	94.198,75	75.592,17
Anlagen im Bau	40.967.882,45	26.799.287,57
Geleistete Anzahlungen	64.469.124,70	33.973.132,82
	1.407.750.638,00	1.382.410.639,92
Finanzanlagen		
Beteiligungen	0,00	1.000,00
Sonstige Ausleihungen	321.841,80	350.795,47
Andere Finanzanlagen	80.031.761,00	75.087.012,00
	80.353.602,80	75.438.807,47
	1.488.213.959,18	1.458.039.266,48
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	38.068.296,14	37.414.557,62
Andere Vorräte	117.133,10	132.654,76
	38.185.429,24	37.547.212,38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	550.322,99	537.426,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.777,76	13.875,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	665.967,01	767.743,67
Sonstige Vermögensgegenstände	26.441.706,05	24.804.087,82
	27.681.773,81	26.123.133,54
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	721.893,05	10.750.036,38
	66.589.096,10	74.420.382,30
Rechnungsabgrenzungsposten	187.350,18	175.215,03
Bilanzsumme	1.554.990.405,46	1.532.634.863,81

Passiva

Konzernbilanz zum 31.12.2018

in €	2018	2017
Eigenkapital		
gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	401.502.079,24	373.238.053,59
Rücklage für Bauinstandhaltung	178.000.000,00	178.000.000,00
	579.502.079,24	551.238.053,59
Konzernbilanzgewinn	31.254.894,80	32.844.015,52
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
Nicht beherrschende Anteile	264.139,61	259.232,93
	612.043.703,77	585.363.892,16
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	26.081.662,07	23.368.204,00
Steuerrückstellungen	843.728,22	1.837.825,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.541.962,00	1.741.962,00
Sonstige Rückstellungen	1.948.687,44	2.417.240,00
	30.416.039,73	29.365.231,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	821.210.100,51	825.652.948,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.038.649,88	6.835.748,60
Erhaltene Anzahlungen	44.397.043,18	43.696.948,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.936.820,64	24.821.451,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.542.995,85	13.790.018,65
Sonstige Verbindlichkeiten	338.735,37	393.625,96
	910.464.345,43	915.190.741,33
Rechnungsabgrenzungsposten	2.066.316,53	2.714.999,32
Bilanzsumme	1.554.990.405,46	1.532.634.863,81

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für 2018

in €	2018	2017
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	173.267.556,16	169.327.691,19
b) aus Betreuungstätigkeit	1.646.035,40	1.541.381,46
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.506.491,12	2.653.891,65
	177.420.082,68	173.522.964,30
Erhöhung (Vj. Verm.) d. Bestands an unfertigen Leistungen	652.971,65	-933.871,66
Andere aktivierte Eigenleistungen	710.818,00	764.894,91
Sonstige betriebliche Erträge	2.229.302,57	1.324.171,34
	3.593.092,22	1.155.194,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-62.790.175,54	-61.002.212,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-563.548,83	-278.687,73
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.540.436,52	-11.133.384,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-3.014.254,22	-2.503.885,07
davon für Altersversorgung € 1.017.249,90 (Vj. € 579.937,70)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-26.266.010,84	-25.758.329,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.821.829,89	-3.961.648,99
	-108.996.255,84	-104.638.146,88
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.198.896,84	5.194.280,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.118,97	13.547,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-31.130.622,29	-32.086.987,49
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 2.783.019 (Vj. € 2.051.791,00)		
	-28.923.606,48	-26.879.159,83
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.117.805,67	-5.515.967,09
Ergebnis nach Steuern	36.975.506,91	37.644.885,09
Sonstige Steuern	-4.095.695,30	-4.026.458,54
Konzernjahresüberschuss	32.879.811,61	33.618.426,55
Konzerngewinnvortrag	32.844.015,52	25.155.394,32
Ausschüttung an Gesellschafter	-6.200.000,00	-5.350.000,00
Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	-28.264.025,65	-20.577.507,57
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-4.906,68	-2.297,78
Konzernbilanzgewinn	31.254.894,80	32.844.015,52

Konzernkapitalflussrechnung

für 2018

in T€	2018	2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	32.880	33.618
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.266	25.759
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.053	2.291
Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-1.345	-413
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.196	1.218
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-135	185
Zinsaufwendungen/Zinserträge	28.388	30.067
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	85.911	92.725
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.648	655
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-51.829	-57.770
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-116
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	41	13
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.772	-2.791
Erhaltene Zinsen	23	20
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-2.184	-5.158
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-55.073	-65.147
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-6.200	-5.350
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	55.341	51.330
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-60.581	-37.213
Gezahlte Zinsen	-28.413	-30.087
Fremdanlage Mietkautionen	-1.013	-875
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-40.866	-22.195
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	-10.028	5.383
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.750	5.367
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	722	10.750
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	722	10.750
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	722	10.750

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

für 2018

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €

	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
--	------------	---------	---------	-------------

Immaterielle Vermögensgegenstände

Software	2.693.709,10	357,00	0,00	0,00
----------	--------------	--------	------	------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	1.655.568.195,14	334.322,84	0,00	6.427.466,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.004.353,91	0,00	12.501,79	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	0,00	69.729,92	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	6.551.992,57	219.095,67	355.724,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	75.592,17	18.606,58	0,00	0,00
Anlagen im Bau	26.938.839,01	20.696.428,40	164.802,99	-6.363.030,53
Geleistete Anzahlungen	33.973.132,82	30.560.427,83	0,00	-64.435,95
	1.790.128.693,91	51.828.881,32	602.759,09	0,00

Finanzanlagen

Beteiligungen	1.000,00	0,00	1.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	350.795,47	11.408,60	40.362,27	0,00
Andere Finanzanlagen	75.087.012,00	4.944.749,00	0,00	0,00
	75.438.807,47	4.956.157,60	41.362,27	0,00
	1.868.261.210,48	56.785.395,92	644.121,36	0,00

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
2.694.066,10	2.503.890,01	80.457,71	0,00	2.584.347,72	109.718,38	189.819,09
1.662.329.984,46	375.281.164,93	24.454.185,56	0,00	399.735.350,49	1.262.594.633,97	1.280.287.030,21
55.991.852,12	25.381.155,85	1.342.498,54	7.505,33	26.716.149,06	29.275.703,06	30.623.198,06
1.698.230,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1.698.230,10	1.767.960,02
6.904.216,13	0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13	6.904.216,13
2.344.412,14	1.463.255,43	73.554,33	0,00	1.536.809,76	807.602,38	881.156,71
6.415.363,85	5.452.926,34	315.314,70	291.923,65	5.476.317,39	939.046,46	1.099.066,23
94.198,75	0,00	0,00	0,00	0,00	94.198,75	75.592,17
41.107.433,89	139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	40.967.882,45	26.799.287,57
64.469.124,70	0,00	0,00	0,00	0,00	64.469.124,70	33.973.132,82
1.841.354.816,14	407.718.053,99	26.185.553,13	299.428,98	433.604.178,14	1.407.750.638,00	1.382.410.639,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
321.841,80	0,00	0,00	0,00	0,00	321.841,80	350.795,47
80.031.761,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.031.761,00	75.087.012,00
80.353.602,80	0,00	0,00	0,00	0,00	80.353.602,80	75.438.807,47
1.924.402.485,04	410.221.944,00	26.266.010,84	299.428,98	436.188.525,86	1.488.213.959,18	1.458.039.266,48

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.

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 Konzerngewinn- 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 selbst erstellter 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 € 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten die Geringwertigkeitsgrenze von € 250,00, nicht jedoch € 1.000,00 übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Wirtschaftsjahr seiner Bildung sowie in den folgenden 4 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 € 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 Heubeck 2018 G“, ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre, bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren, von 3,21 % (Vj. 3,68 %) 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; diese Steigerungen sind unverändert zum Vorjahr. 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 Rückstellungen 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.

Sachanlagevermögen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertiggestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2018, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von TEUR 17,5.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten € 80,0 Mio. „Andere Finanzanlagen“. Hierbei handelt es sich um Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen. Aktiviert wurden seit 1996 die geleisteten Einzahlungen in die Kapitalversicherungen. Seit dem Geschäftsjahr 2011 wird diese Position 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 25.303 (Vj. TEUR 24.290) ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin ist ein Disagio von insgesamt TEUR 3 (Vj. TEUR 12) enthalten.

Latente Steuern

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Grundstücke m./o. Bauten	37.221	37.633
Sonstige Aktiva	138	149
Rückstellung für Pensionen	2.200	1.729
Rückstellung für Bauinstandhaltung	567	615
	40.126	40.126
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
6b-Rücklage	-140	-43
Immaterielle Vermögensgegenstände	-10	-4
Technische Anlagen	-19	-21
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	510	935
Latente Steueransprüche netto	40.467	40.993

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16,9 % für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Die auch im Vorjahr bestehende Latenz auf Sonstige Aktiva (TEUR 149) ist im Ausweis ergänzt worden. Nach Veranlagung 2018 werden noch gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 3.018 bestehen, die voraussichtlich in den nächsten 2 Jahren verbraucht 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 4.411, für dessen Berechnung der Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (2,32 %; Vj. 2,80 %) verwendet worden ist. Dieser unterliegt keiner Ausschüttungssperre, da die frei verfügbaren Rücklagen diesen Wert übersteigen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Personalkosten (TEUR 369; Vj. TEUR 433), unterlassene Instandhaltung (3-Monatsrückstellung) gem. § 249 Abs. 1 Nr. 2 HGB (TEUR 1.424; Vj. TEUR 1.751) sowie ausstehende Lieferantenrechnungen (TEUR 1.897; Vj. TEUR 2.165) 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	
in TEUR	bis	1 bis 5	über	mit*	31.12.2018	31.12.2017
	1 Jahr	Jahre	5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.587	48.264	587.359	821.210	821.210	825.653
(Vorjahr)	(37.451)	(59.874)	(728.328)	(825.653)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	139	569	5.331	6.039	6.039	6.836
(Vorjahr)	(224)	(598)	(6.014)	(6.836)		
Erhaltene Anzahlungen	44.397	0	0	0	44.397	43.697
(Vorjahr)	(43.697)	(0)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten Vermietung	25.937	0	0	0	25.937	24.821
(Vorjahr)	(24.821)	(0)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	12.543	0	0	0	12.543	13.790
(Vorjahr)	(13.790)	(0)	(0)	(0)		
Sonstige Verbindlichkeiten	339	0	0	0	339	394
(Vorjahr)	(394)	(0)	(0)	(0)		
- davon aus Steuern	151	0	0			
(Vorjahr)	(197)	(0)	(0)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0			
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)			
	268.942	48.833	592.690	827.249	910.465	915.191
	(120.377)	(60.472)	(734.342)	(832.489)		

* 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 Beträge 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 (Vj. TEUR 11) vereinnahmt.

Haftungsverhältnisse

Aufgrund des Kreditvertrages vom 27. November 2012 gewährt die Deutsche Bank AG den gesamtschuldnerisch haftenden Kreditnehmern Wohnbau GmbH und Wohnbau Service Bonn GmbH eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von TEUR 10.000. Zum Bilanzstichtag erfolgte seitens der Wohnbau GmbH eine Inanspruchnahme in Höhe von TEUR 6.764 (Vorjahr TEUR 0).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2021)	294	445
b) Software- und Betreuungsvertrag (p.a.)	328	180
c) Erbbaupachtzinsen (p.a.)	47	47
	669	672

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2018		2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	173.268	97,7	169.328	97,6
aus Betreuungstätigkeit	1.646	0,9	1.541	0,9
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.506	1,4	2.654	1,5
	177.420	100,0	173.523	100,0

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende wesentliche aperiodische Erträge:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	1.353	419
Auflösung/Entnahme von Rückstellungen für die Instandhaltung	272	376
Auflösung von Pensionsrückstellungen	65	172
Auflösung von Wertberichtigungen	205	108
Darlehenszuschuss KfW	90	0
Sonstige periodenfremde Erträge	27	27

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die ausgewiesene Ertragssteuerbelastung berücksichtigt bestehende Organschaftsbeziehungen, steuerbilanzielle Modifikationen, Verlustvorträge und die Regeln der gesetzlichen Mindestbesteuerung und erweiterten Kürzung.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Ertragsteuern bzw. Zinsen wurden in Höhe von TEUR 6.118 (Vj. TEUR 5.516) bzw. TEUR 28.390 (Vj. TEUR 30.083) 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 Eigenkapitalspiegel

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 7.000 auszuzahlen und den Rest, einschließlich der Gewinne aus Anlageverkäufen, in die Gewinnrücklagen einzustellen. Auf die Minderheitsgesellschafter entfallen vom gesamten Konzern-Eigenkapital TEUR 264.



Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt	davon WB	und WSB	2017 Gesamt
	(Teilz.besch.)	(quotat)	(quotat)	(Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	108 (17)	65 %	35 %	107 (18)
Technische Mitarbeiter	24 (1)	92 %	8 %	24 (0)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	54 (19)	0 %	100 %	54 (20)
	188 (37)	49 %	51 %	185 (38)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres durchschnittlich 14 (Vj. 13) Auszubildende ausgebildet.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Wohnbau GmbH haben.

Bonn, 29. März 2019

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der Wohnbau GmbH, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Wohnbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

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 auf-

deckt. 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, 17. Mai 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ueberschär
Wirtschaftsprüfer

Misko
Wirtschaftsprüfer



Konzeption und Text:

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

Gestaltung und Art Direction:

adfacts . integrierte Kommunikation KG

Bildnachweis:

© adobe stock, © Dirk Holst, © Sven Peter, © Lioba Schneider



Wohnbau GmbH
Philosophenring 2
53177 Bonn

t 0228 . 320 0
www.wohnbau-gmbh.de
service-center@wohnbau-gmbh.de