

2016

Konzerngeschäftsbericht

Konzern Mehrjahresvergleich

	2016	2015	2014
Wohneinheiten zum 31.12. (eigene)	17.814	17.740	15.916
Gewerbeeinheiten	205	202	141
Wohneinheiten zum 31.12. (WEG-Verwaltung)	4.150	4.150	3.291
Gewerbeeinheiten zum 31.12. (fremde)	357	366	150
Insgesamt verwaltete Einheiten	22.526	22.458	19.498
Leerstandsquote (eigene Wohneinheiten)	0,60%	0,59%	0,62%
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² (eigene Wohneinheiten)	8,20	7,97	7,72
Bilanzsumme in Mio. €	1.488	1.444	1.161
Eigenkapital in Mio. €	557	537	521
EK-Quote	37,4%	37,2%	44,9%
bilanzieller Verschuldungsgrad	1,67	1,69	1,23
dynamischer Verschuldungsgrad ¹⁾	11,49	16,31	12,35
Umsatzerlöse in Mio. €	167	149	146
Jahresüberschuss in Mio. €	26	21	59
Investitionen in Ankauf Bestand in Mio. €	0	259	6
Investitionen in Neubau in Mio. €	49	23	30
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung in Mio. €	36	34	31
Cash-Flow i.e.S. in T€	46.638	48.135	79.889
Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€	80.264	80.178	71.282
Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit (FFO) in T€ ²⁾	45.027	46.647	45.948
EBIT in T€	58.341	50.884	52.031
EBITDA in T€	83.658	72.229	71.827
Anzahl Mitarbeiter	221	219	216

¹⁾ (Rückstellungen + Verbindlichkeiten - Liquide Mittel) / Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit

²⁾ Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- Veränderung Rückstellung - Zinserträge +/- Veräußerungsergebnisse

Inhalt

Editorial	5
01 Informationen zum Geschäftsjahr 2016	9
Unternehmensstruktur und Geschäftsmodell	11
Aktive Gewinnung von Nachwuchs	14
Die Zukunft ist digital	19
Wachstum von innen: Neubau und Projektentwicklungen	21
Werterhaltung und Sicherung der Vermietbarkeit durch Modernisierungsmaßnahmen	28
Dachaufstockungen und Nachverdichtungsmaßnahmen	30
Ankäufe	30
Wohnbau Service Bonn GmbH	31
Stiftung Wohnhilfe	33
02 Konzerngeschäftsbericht für 2016	36
Organe der Gesellschaft	38
Bericht des Aufsichtsrats	39
Konzernlagebericht	40
03 Konzernjahresabschluss für 2016	54
Konzern Bilanz	56
Konzern GuV	58
Konzern Kapitalflussrechnung	59
Entwicklung des Anlagevermögens	60
Konzernanhang	62
Entwicklung der Verbindlichkeiten	66
Bestätigungsvermerk	70



Feuertrethzugang

Editorial

Das Geschäftsjahr 2016 war gekennzeichnet durch die Integration der im Vorjahr in diversen Projekten erworbenen rund 1.900 Wohneinheiten in das Bewirtschaftungsmanagement der Wohnbau-Gruppe. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erweiterten wir unseren Bestand um 74 Wohneinheiten aus unterjährig fertiggestellten Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen in Bonn und München. Gleichzeitig erfolgte 2016 der Spatenstich für insgesamt 259 Wohnungen in Köln-Ossendorf, Köln-Rodenkirchen und in Berlin-Kreuzberg, die zum Teil in 2015 als Projektentwicklungen angekauft wurden. Auf diese Weise haben wir die Basis dafür gelegt, unsere langfristig angelegte Wachstumsstrategie fortsetzen zu können.

Die Erfahrung zeigt, dass anorganisches Wachstum durch externe Zukäufe Schwankungen unterworfen ist. Der Grund liegt im unverändert hohen Nachfragegedruck nationaler und internationaler Investoren und einem sich weiter verengendem Angebot insbesondere in den wirtschaftlich prosperierenden „Top-Standorten“, die ebenfalls im Fokus der Ankaufstrategie der Wohnbau sind. Wir beobachten dort in den letzten zwölf Monaten erneut Preissteigerungen im zum Teil zweistelligen Bereich. Hier zeigt sich, dass sich Preise und erzielbare Mieten weiter abkoppeln, sodass wir so gut wie alle im Geschäftsjahr geprüften Offerten wegen fehlender Rentabilität abgelehnt haben.

Da das Zinsniveau nach allen seriösen Prognosen noch bis mindestens 2020 auf seinem sehr niedrigen Niveau verharren wird, strömt mangels Anlagealternativen auch weiterhin sehr viel Liquidität in die deutschen Immobilienmärkte. Deutsche Bundesbank und Wirtschaftsforschungsinstitute warnen deshalb seit 2016 vor ersten Überhitzungstendenzen in den Ballungsräumen. Konsequenterweise haben wir an unseren ambitionierten Investitionskriterien festgehalten und sind keine „falschen Kompromisse“ eingegangen – vor allem was Lage, Qualität und Preiswürdigkeit angeht. Damit ist unsere Ankaufstrategie zentraler Bestandteil unseres Risikomanagementsystems.

Insgesamt bewirtschaftete die Wohnbau zum Ende des Geschäftsjahres 17.814 eigene Wohnungen. Hinzu kamen 4.150 Wohnungen in WEG-Gemeinschaften, die durch die Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH verwaltet werden, sowie 357 für Dritte betreute Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 102.000 m².

Die umfangreichen Zukäufe in 2015 spiegeln sich naturgemäß auch in dem rasant auf 128,4 Mio. € gestiegenen Sollmietaufkommen wider (+ 12,4 %). Zusätzlich zu den Mietanpassungen im Bestand (+1,5 Mio. € bei identischer Bezugsbasis/like for like) steuerten allein die neuerworbenen und in 2016 fertiggestellten Wohnungsbestände insgesamt 11,0 Mio. € zusätzlich zum Ergebnis bei. Zum



557

2016



537

2015



521

2014

Eigenkapital in Mio. €



31.12.2016 wurde mit durchschnittlich 8,20 €/m² im gesamten Wohnungsbestand eine um 2,9 % erhöhte Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr realisiert. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage an den Wohnbaustandorten stagnierte die Leerstandsquote mit 0,6 % auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die kontinuierliche Pflege und die Weiterentwicklung des Bestandes steht naturgemäß im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Ziel ist es, durch regelmäßige Instandhaltung und sozialverträgliche Modernisierungen unsere Wohnungsbestände zukunfts- und wettbewerbsfähig zu halten, um weiterhin nachhaltig vermietbaren Wohnraum anbieten zu können.

Außerdem nutzen wir seit Jahren konsequent die Chancen der Digitalisierung, um Arbeitsabläufe effizienter und sicherer zu gestalten sowie unseren Kunden mehr Komfort zu bieten. Mit zielgerichtetem Mitteleinsatz auf dem Gebiet der IT-, Daten- und Kommunikationsversorgung haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in die Verbesserung der Effizienz investiert. So wurden zahlreiche digitale und mobile Applikationen erweitert, die unser Bestandsmanagement effektiv unterstützen. Die voranschreitende Digitalisierung verstehen wir als chancenreichen Prozess, der uns veranlasst, ständig neue sowie bereits erfolgreich implementierte Standards zu erweitern.

Schlussendlich sind es allerdings unsere 221 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne deren Leistungsbereitschaft und Kompetenzen dieses erfreuliche Ergebnis nicht möglich gewesen wäre. Ihnen gebührt unser ausdrücklicher Dank – ebenso wie unserem Aufsichtsrat sowie den Geschäftspartnern der Wohnbau-Gruppe, die maßgeblich zum Gelingen der Geschäftsstrategie beigetragen haben.

Wir freuen uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Nähere Informationen bietet auch unsere Homepage unter www.wohnbau-gmbh.de. Dort finden Sie viele weitere aktuelle Informationen, z. B. zu den Neubauprojekten oder unserem Ankaufsprofil.

Bonn, im August 2017

Matthias Schweizer

Jens Bräutigam



01

Informationen zum Geschäftsjahr



17.814

2016



17.740

2015



15.916

2014

Anzahl der Wohnungen zum 31.12.

Unternehmensstruktur und Geschäftsmodell

Die Wohnbau-Gruppe besteht aus der 1921 gegründeten Wohnbau GmbH, ihrer 1998 gegründeten Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH, die als Verwalter von Wohnungseigentümergemeinschaften und von Gewerbeobjekten für Dritte agiert, sowie seit 2015 der NOSTRO Grundstücks GmbH & Co. Von-der-Trenck-Straße KG, Bonn.

Wir bewirtschafteten zum Jahresende 2016 insgesamt 17.814 eigene Wohnungen an 34 Standorten in ganz Deutschland sowie 4.150 fremde Wohnungen in WEG-Gemeinschaften. Durch eine konsequente Fokussierung auf die wirtschaftlich prosperierenden und demografisch nachhaltigen Ballungsräume haben wir in den letzten 20 Jahren die Anzahl der Standorte halbiert und die vorhandenen Bestände an den nicht mehr in Einklang mit unserer Geschäftspolitik stehenden Standorten vor allem an lokale und regionale Investoren veräußert.

Gleichzeitig wurden die verbleibenden Standorte ausgebaut, sodass die Zahl der im Eigenbestand befindlichen Wohnungen wieder kontinuierlich durch Zukäufe, Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen auf das heutige Niveau gesteigert werden konnte.

Eine wichtige Voraussetzung, um die – wie zuletzt 2015 geschehen – zum Teil umfangreichen Neuerwerbungen realisieren zu können, ist die Finanzkraft der Wohnbau. Die Fähigkeit, potenziellen Verkäufern sehr schnell eine verbindliche Finanzierungszusage geben zu können, erweist sich immer mehr als starkes Argument in wettbewerblich organisierten Verkaufsprozessen. Aber es ist mehr als das: Wir verstehen uns als seriöser Partner beim sozial verantwortlichen Ankauf von Portfolios, Projektentwicklungen und Grundstücken. Wir stehen für Qualität, Nachhaltigkeit und eine uneingeschränkte Kundenorientierung.

Das Geschäftsmodell ist außerdem geprägt von einer laufenden, am Werterhalt der Wohnungen orientierten Instandhaltungsplanung. Rund 36 Mio. € wurden im Berichtsjahr für technische Arbeiten in die Wohnungsbestände investiert. Eine dezentrale Organisation, die direkte Erreichbarkeit per Telefon oder E-Mail für die Mieter in allen Fragen rund um das Mietverhältnis und vor allem auch bei Reparaturanzeigen sorgen für anhaltend hohe Wohnqualität und Vermietbarkeit. Selbst entwickelte Apps und eine moderne Informationstechnik sorgen für digitale Prozesse und hohe Präzision. Entsprechend pendeln die Leerstandsquoten seit vielen Jahren um den im Branchenvergleich extrem niedrigen Wert von 0,6 %.

Kundenbedürfnisse und mietrechtliche Rahmenbedingungen ändern sich. Steigende gebäudetechnische Anforderungen an den Energieverbrauch und den Klimaschutz ziehen Modernisierungen und Komplettsanierungen von älteren Bestandsgebäuden nach sich. Die Wohnbau hat für Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr 11,2 Mio. € investiert. Auch diese Maßnahmen

tragen maßgeblich dazu bei, die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen ergänzend zu den Lagevorteilen auch gebäudetechnisch für die Zukunft zu sichern. Wir legen damit heute den Grundstein für den wirtschaftlichen Erfolg von morgen und übermorgen.

Als bestandshaltendes Immobilienunternehmen planen wir langfristig, wobei wir auf Erfahrungen aus unserer beinahe 100-jährigen Firmengeschichte zurückgreifen können. Als nachhaltige Unternehmensaufgabe erachten wir ausnahmslos den qualitativen Erhalt sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Kern-Bestandes, um unseren Mietern weiterhin höchst attraktiven Wohnraum anbieten zu können. Hierbei berücksichtigen wir die gestiegenen künftigen Wohnbedürfnisse unserer Mieter. Zusammen mit der Fokussierung auf wirtschaftlich bedeutende Regionen schaffen wir durch zukunftsorientierte Investitionen die Basis für eine bedarfsgerechte Entwicklung unserer Wohnungsbestände sowie die Voraussetzung für die Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit – auf schon jetzt sehr hohem Niveau.

Unser Hauptaugenmerk der Bewirtschaftung liegt auf dem frei finanzierten Wohnungsbau, und wir erwerben auch belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen, wenn Preis, Lage und Gebäudequalität dies rechtfertigen. Das im Berichtsjahr erreichte Mietniveau von durchschnittlich 8,20 €/m² repräsentiert deshalb für die deutschen Hochpreisregionen und den Qualitätsstandard der meisten Wohnbau-Quartiere ein faires Niveau.





Aktive Gewinnung von Nachwuchs

Die Wohnbau investiert nicht nur in Immobilien. Wichtig sind neben den Mietern und Kunden die Menschen, die die Wohnungen über Generationen hinweg geplant, gebaut und bewirtschaftet haben. Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Voraussetzung für eine kompetente Betreuung der rund 18.000 Mieter- und 4.150 Eigentümerhaushalte. Um den hohen Grad an Mieterzufriedenheit zu bewahren bzw. noch weiter zu steigern, bilden wir seit über 40 Jahren eigene Immobilienkaufleute aus. Mittlerweile werden jährlich fünf Auszubildende neu eingestellt. Bis heute wurden bereits über 100 junge Menschen im Basisberuf der Wohnungswirtschaft ausgebildet. Damit werden wir auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht.

Unsere Ausbildungsplätze werden auf den Portalen der Arbeitsagentur, der IHK und auf verschiedenen anderen Ausbildungsportalen veröffentlicht, z. B. www.ausbildung.de. Die dortige Beschreibung der Ausbildungsinhalte der Wohnbau wurde zusammen mit unseren Azubis gestaltet und enthält sowohl Fotos, Interviews mit aktuellen Auszubildenden wie auch Bewertungen durch den Nachwuchs selbst. Jährlich erreichen uns heute auf unterschiedlichen Wegen bis zu 300 Bewerbungen für unsere angebotenen Ausbildungsplätze.



Grundvoraussetzung für die Ausbildung bei der Wohnbau ist der Abschluss der allgemeinen oder fachgebundenen Hochschulreife. Darüber hinaus legen wir großen Wert auf gute Noten in den Fächern Mathematik, Deutsch und Englisch. Aber nicht allein die Schulzeugnisse sind ausschlaggebend für die Auswahl, auch die intensive Beschäftigung mit den Ausbildungsthemen selbst und das Interesse an der Immobilienwirtschaft sowie die Persönlichkeit der Bewerber sind wichtig. Schließlich werden jährlich rund 30 Kandidaten zu Bewerbungsgesprächen nach Bonn eingeladen. Diesen Gesprächen vorgeschaltet ist ein Eignungstest mit verschiedenen Mathematik- und Englischaufgaben sowie der Herausforderung, einen Sachverhalt in einem Mieteranschreiben darzustellen.

Der Gesellschaftsaufgabe entsprechend haben wir in den letzten Jahren bei der Einstellung auch bewusst Bewerber berücksichtigt, die auf dem Ausbildungsmarkt Schwierigkeiten hatten, direkt nach Schulabschluss eine Ausbildung zu finden – sei es aufgrund von schlechten Noten oder aufgrund fehlender Ausbildungsreife. Auch diese Ausbildungsverhältnisse wurden erfolgreich, teilweise durch eine Verlängerung der Ausbildung, durch Nachhilfe-Seminare oder -Patent der älteren Jahrgänge abgeschlossen.

Die duale Ausbildung erfolgt in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Die Auszubildenden sind einmal im Monat eine Woche lang in Bochum in einem Internat untergebracht, da die Berufsschule als Blockunterricht erfolgt. Die Kosten für Schule und Internat sowie die Fahrtkosten trägt die Wohnbau.

Schwerpunkte der Ausbildung sind das Immobilienmanagement und die Wohnungseigentumsverwaltung. Die Mobilität wird durch jeweils zweimonatige Einsätze in den Außenstellen Berlin und München gefördert. In beiden Städten erfolgt die Unterbringung in Wohnungen der Wohnbau. Im Rahmen von Projektarbeiten haben die Auszubildenden auch Projekte wie eine Imagebroschüre für die WEG-Tochter Wohnbau Service Bonn erstellt sowie einen Workflow „Vermietung an Flüchtlinge“ ausgearbeitet.

Großen Wert legen wir auf die Zusammenarbeit und den Zusammenhalt unter den Auszubildenden. Die älteren Jahrgänge unterstützen die jüngeren bei Lernschwierigkeiten. Die neuen Azubis werden bereits vor der Ausbildung zu einem Kennenlern-Treffen eingeladen, sodass Anlaufschwierigkeiten gar nicht erst auftreten. Auch das Angebot des Fitnessbereichs in der Hauptverwaltung wird gut in Anspruch genommen. Die Teilnahme am Firmenlauf ist so gut wie selbstverständlich. Das stärkt den Teamgeist – auch später, wenn die frisch gebackenen Immobilienkaufleute in ein Arbeitsverhältnis übernommen worden sind.



jährlich 5
Auszubildende

über 100
Auszubildende
in 40 Jahren

bis zu 300
Bewerbungen
im Jahr

duale
Ausbildung

Fitness
inklusive

Erwerb des
KMK Fremdspra-
chenzertifikats

Besten-
Ehrungen bei
Auszubildenden
der Wohnbau

lange
Beschäftigungs-
verhältnisse

Bereits während der Ausbildung ermöglichen wir zusätzliche Angebote wie die Teilnahme an Seminaren des European College of Business and Management in London oder dem Erasmus-Projekt „The Real Estate Sector“. Ebenfalls kann in London das KMK Fremdsprachenzertifikat erworben werden. Wir unterstützen hierbei sowohl finanziell als auch durch bezahlte Freistellung.

Auch nach der Ausbildung werden Weiterbildungsmaßnahmen für alle Mitarbeiter gefördert. Viele der ehemaligen Auszubildenden haben so nebenberuflich den Immobilienfachwirt absolviert. Der Einstieg als Immobilienkauffrau/-mann eröffnet somit eine Fülle an Karriereöglichkeiten. Die Abschlüsse liegen in der Regel im Notenbereich zwei. Sowohl die IHK als auch die Rheinische Immobilienbörse haben bereits zweimal Wohnbau-Absolventen als Jahrgangsbeste geehrt.

Nicht immer gelingt es, alle Auszubildende eines Jahrgangs in ein unbefristetes Anstellungsverhältnis zu übernehmen. Auch beginnen einige von ihnen nach der Ausbildung ein Vollzeitstudium. Von den heute bei der Wohnbau und der Wohnbau Service Bonn im kaufmännischen Bereich beschäftigten Mitarbeitern haben 29 Mitarbeiter, darunter zwei Abteilungsleiter, ihre Basisausbildung innerhalb des Konzerns absolviert. Die Hälfte dieser Mitarbeiter ist bereits seit mehr als 15 Jahren im Unternehmen. Einige fast 40 Jahre. In den vergangenen Jahren wurden zwei ehemalige Auszubildende, die das Unternehmen bereits verlassen hatten, wiederingestellt. Ein Beweis dafür, dass die Bindungen an die Wohnbau nicht zwangsläufig abreißen müssen.



Die Zukunft ist digital

Wohnungswirtschaft 4.0, Internet der Dinge, Big Data, Digitalisierung – unter diesen Stichworten wird in der Branche intensiv diskutiert, wie der Sprung in die digitale Zukunft gestaltet werden kann. Die Wohnbau hat sich bereits frühzeitig und intensiv mit der Optimierung von Arbeitsabläufen sowie der Einführung neuer Software und vor allem mobiler Anwendungen („Apps“), die speziell für Tablets entwickelt wurden, beschäftigt.

Schon Ende der 1990er Jahre wurde mit der Software BM4 ein eigenes Tool zur Erfassung von Gebäudedaten wie Grundrissen oder Ausstattungsmerkmalen entwickelt. Außerdem haben wir eine weitere „App“ programmiert und eingeführt, die es ermöglicht, den Prozess von Wohnungsabnahmen und -übergaben volldigital und ohne Medienbrüche zu gestalten. Die Hausmeister setzen die „App“ mit Hilfe von Tablets ein. Alle relevanten Daten sowie Verbrauchswerte und der aktuelle Zustand der Ausstattungsmerkmale werden sofort erfasst, protokolliert und im weiteren Verlauf digital unterschrieben.

Der Mieter erhält auf Wunsch sofort eine E-Mail, während das Protokoll automatisch mit dem ERP-System synchronisiert und archiviert wird. Die „App“ hat die Effizienz in einem zentralen Arbeitsprozess der Wohnbau nachhaltig gesteigert und trägt entscheidend dazu bei, dass die Kundenzufriedenheit ebenfalls gesteigert werden konnte. Aber auch die Wohnbau-Mitarbeiter sind begeistert, weil sie deutlich schneller, zeitgemäßer und präziser arbeiten können.

Im Berichtsjahr wurde zusammen mit einem externen Programmierer und gemeinsam mit der Wohnbau Service Bonn eine weitere Software für Mobilgeräte entwickelt, die der rechtssicheren Dokumentation von Begehungen dient. Hintergrund sind die umfangreichen Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten, die jeder Vermieter oder WEG-Verwalter auf Grundlage gesetzlicher Haftungsverpflichtungen erfüllen muss. Statt die auf Papier gemachten Protokollnotizen zur Aufzugswartung, Treppenhausbeleuchtung, Trinkwasserfiltern wie bisher im Büro manuell in das ERP-System zu übertragen, werden ab sofort alle Prüfvorgänge direkt in die „App“ eingetragen und sind sofort im ERP-System verfügbar.

In Vorbereitung befindet sich außerdem das digitale Mieterportal, sodass voraussichtlich 2018 die Bestandsmieter ihren Mietvertrag, Betriebskostenabrechnungen und den gesamten Schriftwechsel online und rund um die Uhr verwalten können.

Für uns sind diese Einzelmaßnahmen Teil einer digitalen Gesamtstrategie. Ziel ist die sukzessive Digitalisierung aller relevanten Geschäftsprozesse. Die dadurch gewonnenen Effizienzreserven werden reinvestiert in eine noch bessere Kundenbetreuung. Die Wohnbau geht mit der Zeit, steigert die Zufriedenheit und die Bindung ihrer Mieter – dies ist mit ein Grund für die anhaltend niedrige Fluktuationsrate.



2016

8,20 €



2015

7,97 €



2014

7,72 €

Durchschnittliche Sollmiete pro m²
(eigene Wohneinheiten)

Wachstum von innen: Neubau und Projektentwicklungen

Bauen, bauen, bauen – so lautet die aktuell größte wohnungswirtschaftliche Herausforderung in den nachfragestarken Ballungsräumen, in denen die Wohnbau das Gros ihrer Bestände bewirtschaftet. In fast allen Standorten unserer Gesellschaft ist der Wohnungsmarkt angespannt – entsprechend groß sind die ökonomischen Chancen, die sich dort aus der Nachfrage nach neuem und attraktivem Wohnraum ergeben.

Neben den Ankäufen passender Portfolios erweitern wir unseren Bestand regelmäßig durch Neubaumaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden zwei Neubauprojekte und eine Nachverdichtungsmaßnahme mit insgesamt 74 Wohneinheiten in Bonn und München fertiggestellt. Im Jahr 2016 erfolgte der Baubeginn von drei Projekten in Köln (Ossendorf und Rodenkirchen) sowie in Berlin (Kreuzberg); mit dem Bau eines weiteren Neubauprojektes in Düsseldorf (Heerd) wurde in 2017 begonnen. Insgesamt befinden sich 362 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 130 Mio. € im Bau und werden in den Jahren 2018 und 2019 fertiggestellt.

Neben dem Erwerb von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien generieren wir zusätzliches Wachstum durch Nachverdichtungsmaßnahmen in eigenen Beständen oder als Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken. Permanent wird untersucht, ob bei unseren Objekten, besonders in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, durch Lückenschließung, Geschossaufstockung oder Ausbau nicht genutzter Dachgeschosse zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Bei der Auswahl geeigneter Grundstücksflächen beim Neubau oder bei Projektmaßnahmen legen wir ähnliche Kriterien an, wie sie auch für Bestandserwerbe gelten. Unser Anforderungsprofil finden Sie auf unserer Homepage unter www.wohnbau-gmbh.de.

Die Neubauten dienen vor allem dazu, sich veränderten Kundenbedürfnissen anzupassen. Dazu zählen neben einer barrierearmen und gleichzeitig qualitativ guten Ausstattung möglichst niedrige Energieverbräuche. Auf der anderen Seite verjüngen wir so unseren Wohnungsbestand und damit die Werthaltigkeit der Einzelinvestments sowie der gesamten Wohnbau-Gruppe. Das hat einen positiven Einfluss auf die Beleihungsfähigkeit des Unternehmens und damit auf das exzellente finanzielle Potenzial, das für die schnelle Prüfung und Abwicklung von Kaufverhandlungen heute Voraussetzung ist.

Wir bauen frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die Wohnbau engagiert sich traditionell in der Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen mit qualitativem Wohnraum. Dies gilt nicht zuletzt für die nachfragestarken Ballungsräume wie München, Berlin oder Köln/Bonn. Hier haben wir bei unserer Nachverdichtungsmaßnahme in München-Schwabing zwölf von 36 Wohnungen erstellt, die einkommensorientiert gefördert sind. Als Partner der jeweiligen Kommune erfüllt die Wohnbau die Auflagen, die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bestimmte Quoten für preis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen vorsehen.





Seit mehreren Jahren gestaltet sich die Suche nach passenden Grundstücken und Projektentwicklungen im sogenannten mittleren Preissegment immer schwieriger. Umso wichtiger ist die Zusammenarbeit mit regionalen und überregionalen Projektentwicklern, um hier zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten für die Optimierung unseres Portfolios durch eine dauerhafte Neubautätigkeit zu kommen.

Als Investor bietet unser Unternehmen neben der wirtschaftlichen Stärke und Flexibilität in Gestaltung der Vertragsmodelle eine professionelle Partnerschaft von der gemeinsamen Entwicklung einer Genehmigungsplanung bis zur Übernahme des Erstvermarktungsrisikos.



Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Butzweilerhof entstehen moderne Mietwohnungen mit verkehrsgünstiger Anbindung.

Köln-Ossendorf

Butzweilerhof-Allee

Geplante Fertigstellung:

1. Quartal 2018

- 97 Wohnungen mit 8.439 m² Wfl.
- 5 Gebäude – alle mit Aufzug
- 4-6 Wohngeschosse
- Durchschnittliche Wohnungsgröße: 87,0 m²
- 15 x 2 Zimmer / 48 x 3 Zimmer / 33 x 4 Zimmer / 1 x 5 Zimmer
- 74 Tiefgaragen-Stellplätze



Im südlichen Kölner Stadtteil Rodenkirchen entsteht das Ringpalais mit hervorragender infrastruktureller Anbindung.

Köln-Rodenkirchen

Ringstraße

Geplante Fertigstellung:

2. Quartal 2018

- 65 Wohnungen mit 5.913 m² Wfl.
- 5 Gewerbeeinheiten mit 841 m² Nfl.
- 1 Gebäuderiegel, 5 Wohngeschosse
- Durchschnittliche Wohnungsgröße: 91,0 m²
- 13 x 2 Zimmer / 33 x 3 Zimmer / 18 x 4 Zimmer / 1 x 5 Zimmer
- 63 Tiefgaragen-Stellplätze



**Stadtquartier Hallesche
Straße, rund 1 km südlich
vom Potsdamer Platz
entfernt. Ein Ensemble für
Individualisten.**

Berlin-Kreuzberg

Stresemannstraße 59-67

Geplante Fertigstellung:

1. Quartal 2019

- 5 Häuser
- 97 Wohnungen mit 6.181 m² Wfl.
- Wohnungsgrößen von 45 m² bis 109 m²
- 70 x 2 Zimmer / 22 x 3 Zimmer / 5 x 4 Zimmer
- 6 Gewerbeeinheiten mit 771 m² Nfl.
- 36 Tiefgaragen-Stellplätze
- Baubeginn 1. Quartal 2017



Im linksrheinischen Stadtteil Heerdt der Landeshauptstadt Düsseldorf entstehen ein neues Wohngebiet sowie Nahversorgungseinrichtungen.

„Düsseldorf Vierzig 549 - Forum Oberkassel“

im Stadtteil Heerdt

Geplante Fertigstellung:

2. Quartal 2019

- 103 Wohnungen mit 8.493 m² Wfl.
- 7 Mehrfamilienhäuser und 4 Stadthäuser
- Durchschnittliche Wohnungsgröße: 82,5 m²
- 36 x 2 Zimmer / 39 x 3 Zimmer / 23 x 4 Zimmer / 5 x 5 Zimmer
- 103 Tiefgaragen-Stellplätze
- Baubeginn: 2. Quartal 2017

Werterhalt und Sicherung der Vermietbarkeit durch Modernisierungsmaßnahmen

Rund 36 Mio. € hat die Wohnbau im Berichtsjahr für technische Arbeiten in die Wohnungsbestände investiert. 11,2 Mio. € wurden für Modernisierungen ausgegeben, 19,0 Mio. € für geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten und 5,9 Mio. € wurden als wertsteigernde Investitionen bilanziell aktiviert. Damit sichern wir die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen und erreichen eine hohe Mieterzufriedenheit. Gerade der Umgang mit Instandhaltung und Kleinreparaturen ist für die Mieterschaft ein wichtiger Prüfstein, um die Qualität des Vermieters zu beurteilen.

2016 wurden in 438 Wohnungen Einzelmodernisierungen nach Mieterwechseln – zum Teil nach jahrzehntelangen Mietverhältnissen – durchgeführt. Im Fokus steht dabei eine moderne Ausstattung: ansprechende Bodenbeläge und Fliesen in Badezimmern und Küchen, eine leistungsstarke Breitbandverkabelung sowie die gezielte Vorbereitung von seniorengerechten Ausstattungselementen wie zusätzlichen Haltegriffen im Badezimmer oder eine bodengleiche Dusche.

Neben der Einzelmodernisierung stehen für uns vor allem langfristig geplante Großsanierungen im Vordergrund, die den energetischen Zustand der Wohngebäude nachhaltig verbessern oder den Wohnkomfort steigern: Wärmedämmverbundsysteme mit ausschließlich mineralischen Dämmstoffen, Austausch der Fenster, Dämmung der Keller- und der obersten Geschossdecken, Renovierung der Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche oder der nachträgliche Anbau von Balkonen.

Die strategische Modernisierungsplanung der Wohnbau beschränkt sich nicht nur auf bautechnische und ökologische Aspekte, sondern bezieht ausdrücklich auch die Dimension der sozialen Nachhaltigkeit mit ein.



Aktuelle und größere Modernisierungsprojekte sind:

Unterhaching | 72 von 216 Wohnungen Fasanenstraße – Fassadenmodernisierung

In den drei Objekten in Unterhaching wurden im Jahr 2016 die kompletten Fassaden wärmegeklämt. Im Zuge der Maßnahmen wurden die Eingangsbereiche sowie die Fenster überarbeitet. Im Jahr 2017 ist die Modernisierung eines weiteren Objekts mit 48 Wohnungen in dieser Anlage geplant.



Bonn | 30 von 122 Wohnungen Wesendonckstraße – Fassadensanierung

Die Wohnanlage im Stadtteil Endenich mit 11 Objekten wird sukzessiv saniert. Im ersten Bauabschnitt 2015 wurden bereits zwei Objekte saniert. Im Jahr 2016 wurden Sanierungsmaßnahmen in weiteren drei Objekten durchgeführt. Unter anderem wurden die Fenster modernisiert, der Fassadenoberputz saniert und Renovierungsmaßnahmen in Treppenhäuser und an Balkonen durchgeführt. Im Jahr 2017 ist die Sanierung weiterer drei Objekte geplant.



Würzburg | 28 von 58 Wohnungen Nopitschstraße – Gesamtanierung

Für die Wohnanlage im Osten Würzburgs besteht ein Gesamtanierungskonzept, welches in mehreren Bauabschnitten ausgeführt wird. Nach der Sanierung eines Objekts als Pilotprojekt im Jahr 2015 sind im Jahr 2016 weitere vier Objekte modernisiert und mit Balkonen ausgestattet worden. Parallel zu den Modernisierungsmaßnahmen wurden in den ungenutzten Dachgeschossflächen zwei neue Wohnungen geschaffen. Im Jahr 2017 ist mit der Modernisierung der verbleibenden vier Objekte und der Fertigstellung weiterer acht Wohnungen der Abschluss des Gesamtanierungskonzepts geplant.



München | 4 Wohnungen Ainmillerstraße – Dachausbau

In dem Objekt in Münchens Bestlage in Schwabing wurde das ungenutzte Dach ausgebaut, dadurch sind vier Wohnungen entstanden. Die Wohnungen sind inzwischen vermietet.

Dachaufstockungen und Nachverdichtungsmaßnahmen

Die größte Herausforderung für alle Neubauprojekte sind innerstädtische Grundstücke in den bundesdeutschen Top-Standorten, die begehrt und entsprechend hochpreisig sind. Um Alternativen aktiv zu erschließen und eigene Flächenpotenziale zu entwickeln, untersuchen wir systematisch unsere Siedlungen und Bestände auf Möglichkeiten, weitere Wohnungen durch Nachverdichtungsmaßnahmen/Lückenschlüsse und die Aufstockung von Dachgeschossen neu zu bauen. So sind im Berichtsjahr allein 36 neue Wohnungen in München-Schwabing fertiggestellt worden. Weitere Projekte befinden sich in der Planung. Die Wohnbau befindet sich dabei klar im Branchentrend. So sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2016 von 277.700 neu errichteten Wohnungen allein 37.436 durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden realisiert worden, was einem Plus von 36,0 % gegenüber 2015 entspricht.

Der professionelle Umgang der Wohnbau mit diesem aus Sicht der Anwohner sensiblen Thema bringt es mit sich, dass wir mit Fingerspitzengefühl und Rücksichtnahme auf Mieter und Anwohner zugehen. Der Erfolg gibt uns recht.

Ankäufe

Seit der Jahrtausendwende haben wir rund 7.000 Wohnungen erworben. Wir verstehen uns als ein langfristig orientierter Bestandshalter und als seriöser Partner beim sozial verantwortlichen Ankauf von Mehrfamilienhäusern und Immobilienpaketen mit 20 bis 200 Wohneinheiten sowie von größeren Portfolios mit mehreren 1.000 Wohneinheiten. Die Wohnbau GmbH steht für Qualität und Nachhaltigkeit, eine faire Mietenpolitik sowie eine uneingeschränkte Kundenorientierung.

Mit unserer langjährigen Erfahrung sind wir stets ein verlässlicher Partner sowohl für private und institutionelle Anbieter als auch für Mieter. Wir suchen ständig Wohnungen in mittleren bis guten Lagen im Stadtbereich unserer Kernregionen. Dazu gehören die Top 7-Metropolen (Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München) sowie Universitätsstädte wie unter anderem Bonn, Münster, Regensburg oder Nürnberg. Auch aufstrebende Städte wie Dresden oder Leipzig mit einer Mindestportfoliogröße ab 400 Wohneinheiten interessieren uns. Ein differenzierter Mix unterschiedlicher Wohnungstypen komplettiert unser Ankaufsprofil. Dieses finden Sie auf unserer Homepage unter www.wohnbau-gmbh.de.

Fazit: Die Wohnbau GmbH ist ein Wohnungsunternehmen, das sowohl Bestandsobjekte und Projektentwicklungen erwirbt als auch eigene Projekte wie Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert. Ziel ist die nachhaltige, langfristige und wertorientierte Bewirtschaftung, wobei Wohnkomfort und Mieterzufriedenheit dabei besonders im Fokus stehen.



Wohnbau Service Bonn GmbH

Neben der Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen, dem Neubau und der Projektentwicklung widmet sich die Wohnbau auch der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften. Das lag nahe, weil in früheren Phasen der Unternehmensentwicklung auch Eigentumswohnungen nach dem 1970 neu geschaffenen WEG-Gesetz gebaut wurden. Aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen wurde dieser Geschäftsbereich dann in die 1998 neu gegründete Tochter Wohnbau Service Bonn überführt. Seitdem hat sich die Verwaltung von mittlerweile 4.150 Wohneinheiten, knapp 2.400 PKW-Stellplätzen und einem größeren Büroimmobilienportfolio (357 Gewerbeeinheiten mit 102.000 m² Nfl.) weiter professionalisiert.

In einem hart umkämpften Markt wird die Wohnbau Service grundsätzlich wiederbestellt. Das belegt ihre Servicequalität, die weit über die rechtssichere Verwaltung der von ihr betreuten 113 WEG-Gemeinschaften hinausgeht. Sie greift dabei auf die wohnungswirtschaftliche und gebäudetechnische Kompetenz der gesamten Wohnbau-Gruppe zurück. Angeboten werden mit einem Team hochqualifizierter Immobilienkaufleute folgende Dienstleistungen:

- Planung der lang- und mittelfristigen Instandhaltungsmaßnahmen durch unternehmenseigene Architekten
- Fördermittel- und Finanzierungsberatung bei Modernisierungsmaßnahmen
- Beratung und Unterstützung von Kapitalanlegern bei der Werterhaltung und -steigerung ihrer Immobilien
- Optimierung der Bewirtschaftungskosten
- Aufbereitung steuerrelevanter Unterlagen
- Rechts- und insolvenz sichere Anlage von Hausgeldern und Instandhaltungsrücklagen

Die Wohnbau Service Bonn ist ebenso digital aufgestellt wie die Konzernmutter. Seit mehreren Jahren können die WEG-Eigentümer alle Dokumente wie Hausgeldabrechnungen, Verträge und Protokolle rund um ihre WEG-Gemeinschaft online einsehen. Das gilt auch für den Einsatz jener mobilen Anwendungen („Apps“), die von der Wohnbau selbst genutzt werden.

Da WEG-Verwaltung nicht nur fachliches, sondern auch großes organisatorisches Geschick im Umgang mit den Eigentümergeinschaften und den Verwaltungsbeiräten erfordert, fallen hier die große Erfahrung und die gute Erreichbarkeit in den (dezentralen) Geschäftsstellen zusätzlich positiv ins Gewicht. Insgesamt konnte die Konzerntochter ihren Umsatz 2016 um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr steigern – mit weiter steigender Tendenz.



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, 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 wacht 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) die Herstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften und ähnlichen Anlagen sowie die dazugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen.

Die Stiftung, als Gesellschafterin, sichert der Wohnbau GmbH volle unternehmerische Unabhängigkeit. Sie belässt einen Anteil der erwirtschafteten Gewinne im Unternehmen, um das Grundstockvermögen nachhaltig zu sichern.

Die Stiftung Wohnhilfe hat im Jahr 2016 insgesamt 69 Projekte in einer Gesamthöhe von € 4.539.753,11 gefördert.

Ausgewählte Projekte aus 2016

Lebenshilfe HPZ gGmbH

Die Lebenshilfe HPZ ist Betreiber einer stationären Wohn Einrichtung für Menschen mit Mehrfach-Behinderungen am Standort Bürvenich. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Sanierung und die Erweiterung der Wohnstätte einen Zuschuss gewährt.

Heilpädagogisch-Therapeutisches Zentrum (HTZ) Neuwied gGmbH

Das Heilpädagogisch-Therapeutische Zentrum ist Betreiber von Tagesförderstätten und Anbieter ambulanter Förder- und Beratungsangebote. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Tagesförderstätte in Neuwied die Anschaffungskosten für einen behindertengerechten Kleinbus mit Hebebühne übernommen.

Vinzentinerinnen Köln GmbH

Neben der Unterhaltung verschiedener Alten- und Pflegeheime in Köln und Umgebung ist die Gesellschaft der Vinzentinerinnen auch Träger des „Sankt Josephauses“ in Mönchengladbach – eine Einrichtung für Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen sowie autistischen Störungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Bewohner die Einrichtung eines Snoezelenraumes ermöglicht.



Lebenshilfe Freising

Die Lebenshilfe Freising ist eine Eltern- und Selbsthilfevereinigung für Menschen mit geistiger Behinderung. Sie ist Anbieterin von stationären und ambulanten Wohnangeboten, Werkstätten, Beratungsstellen sowie integrativen Kindertagesstätten. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Anschaffung von drei Küchen, die neue Möblierung der Gemeinschaftsräume und den Einbau eines Aufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit im Ersatzneubau „Hermann Altmann Haus“ bewilligt.

Förderverein Leben und Arbeiten e. V. - Johannishag

Der Förderverein Leben und Arbeiten e. V. wurde als Selbsthilfeverein gegründet und verfolgt das Ziel Wohn- und therapeutische Beschäftigungsmöglichkeiten für Menschen mit Mehrfachbehinderungen zu schaffen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung einer barrierefreien Theaterwerkstatt als Tagesförderstätte mit zwölf Plätzen einen Zuschuss gewährt.

Nikolauspflege - Stiftung für blinde und sehbehinderte Menschen

Die Nikolauspflege widmet ihre Arbeit blinden und sehbehinderten Menschen jeden Alters. Für die Errichtung eines Neubaus mit 24 Wohnplätzen und einem Förder- und Betreuungsbereichs mit 32 Plätzen hat die Stiftung Wohnhilfe einen großen Beitrag zur Realisierung des Projektes beigetragen.

Mäander Jugendhilfe gGmbH

Die Mäander Jugendhilfe gGmbH hat in Potsdam einen alten Gasthof erworben, um eine heiltherapeutische Jugendwohngruppe zu errichten. Die Stiftung Wohnhilfe hat die hierfür notwendigen Umbauarbeiten finanziell unterstützt.

Caritasverband für den Kreis Coesfeld e. V.

Der Caritasverband für den Kreis Coesfeld hat mit der finanziellen Unterstützung der Stiftung Wohnhilfe ein Caritas-Haus mit verschiedenen Angeboten wie Erziehungsberatung, Familienunterstützendem Dienst, einer Sozialstation, Mahlzeitendienst, ambulant betreutem Wohnen und Begleitung von Außenarbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung in einem barrierefreien Gebäude errichtet.

02

Konzerngeschäftsbericht
2016

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stiftung Wohnhilfe

Öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in München

Stiftungszweck

„Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Die Stiftung fördert in diesem Rahmen für alte, behinderte oder bedürftige Menschen (§§ 75 BSHG, 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. Gereon Blass

Freier Architekt

Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock

Geschäftsführer GWG München

Dipl.-Ingenieurin Architektin Kathrin Möller

Vorstand GAG-Immobilien AG Köln

Klaus-Michael Vogel

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2016 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 2016 ist der Aufsichtsrat dreimal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Lagebericht 2016 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 2016, 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 2016 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.

Hamburg, im Juni 2017

Dr. Dierk Ernst
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Konzernlagebericht für 2016

1. Wirtschaftliches Umfeld

a) Deutschland

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2016, ungeachtet der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt, als außerordentlich stabil. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % (2015: + 1,7 %). Analog der vorangegangenen Jahre ist die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft auf eine starke Binnennachfrage zurückzuführen. Neben dem privaten Konsum, der von steigenden Einkommen und gesunkenen Energiepreisen profitierte, trugen aber auch die staatlichen Konsumausgaben wesentlich zur guten Konjunktur bei. Letztere waren insbesondere von hohen Ausgaben im Zusammenhang mit der Unterkunft und Integration von Flüchtlingen gekennzeichnet.

Dabei blieb die Inflation weiter auf einem niedrigen Niveau. 2016 lag sie mit 0,5 % in etwa auf der Höhe des Vorjahres (+ 0,3 %). Maßgeblich verantwortlich für die nach wie vor niedrige Teuerung war die weiterhin verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 6,1 % um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %). Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % angestiegen (Nominallöhne + 2,3 %), womit die Erhöhung deutlich über der Inflationsrate lag.

b) Immobiliensektor

Ungeachtet zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Neuvertragsmieten konnte die Wohnungswirtschaft von der konjunkturellen Entwicklung profitieren. Vor allem Zuwanderungen aus dem In- und Ausland, in Verbindung mit Wohnungsengpässen in den wachsenden Großstädten, führten im vergangenen Jahr zu weiter steigenden Mieten. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo steigende Haushaltszahlen Grundlage für wachsende Mieteinnahmen und sinkenden Wohnungsleerstand sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 % über dem Vorjahreswert (2015: + 1,2 %). In zahlreichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus.

Insgesamt bleibt der Neubaubedarf, insbesondere in Ballungsräumen, weiterhin sehr hoch. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfernerer Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien, Singles oder Senioren) im Mittelpunkt. Neben dem Nachfragedruck führen immer höhere Bauauflagen, Standards und Erwerbsnebenkosten vielerorts zu steigenden Baupreisen.

Im Jahr 2016 wurde laut Statistischem Bundesamt (Destatis) in Deutschland der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt (+ 21,6 %). Die im Jahr 2009 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit auch im Jahr 2016 fort. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 1999 mit 440.800 Wohnungen gegeben.

c) Wohnbau Gruppe

Die das wohnungspolitische Umfeld begleitende Diskussion über die Behebung von Wohnraummangel in den Ballungsgebieten veranlasst uns, unsere Nachverdichtungspotenziale in Baurecht umzusetzen und weitere Neubauvorhaben zu akquirieren. Nach den insgesamt 1.824 Wohnungszugängen in 2015 durch Bestandsankäufe und fertiggestellte Neubaumaßnahmen, deren Integration im abgelaufenen Jahr im Vordergrund stand, erweiterten wir in 2016 unseren Bestand mit insgesamt 74 Wohnungen aus unterjährig fertiggestellten Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen in Bonn und München. Gleichzeitig konnte für weitere 259 Wohnungen in den Stadtteilen Köln-Ossendorf, Köln-Rodenkirchen und Berlin der Baubeginn erfolgen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete zum 31. Dezember ist gegenüber dem Vorjahr in unserem gesamten Wohnungsbestand um + 0,23 €/m² auf 8,20 €/m² angestiegen; dies entspricht einer Steigerung von 2,9%. Entsprechend der konjunkturellen Entwicklung verlief die Nachfrage nach unseren Bestandswohnungen im vergangenen Jahr ausgesprochen gut. Hier zeigen sich die Vorteile unserer Konzentration auf ausgesuchte Regionen. Ursächlich hierfür waren der starke Angebotsmarkt sowie unsere fortgeführte stringente Portfoliofokussierung auf ausgewählte nachhaltige Standorte.

Im Rahmen der von uns kontinuierlich durchgeführten qualitativen Optimierung unserer Wohnungsbestände standen im abgelaufenen Geschäftsjahr zudem technische Bau- und Erhaltungsarbeiten sowie Modernisierungsmaßnahmen im Fokus unserer Geschäftstätigkeit (Kapitel 3. Investitionen).

Im Rahmen unserer Geschäftssparte Fremdverwaltung betreuen wir weiterhin umfänglich Immobilienbestände im Eigentümerauftrag. Der Verwaltungsbestand unserer Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn weist ein breites Spektrum auf. Wir sind daher mit allen Arten von Liegenschaften in der Wohnungseigentumsverwaltung vertraut.

Auf dem Gebiet der IT-, Daten- und Kommunikationsversorgung haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in die Verbesserung der Effizienz investiert. So haben wir unsere zahlreichen digitalen und mobilen Applikationen, mit denen wir unser Bestandsmanagement effektiv unterstützen, auch im Berichtsjahr erweitert. Mit Hilfe eines externen Dienstleisters haben wir gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft eine mobile Lösung entwickelt, die den steigenden gesetzlichen Anforderungen im Bereich der Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten, insbesondere vor dem Hintergrund einer rechtssicheren Dokumentation, gerecht wird. Nach der erfolgreichen Testphase ist die Einführung für den Gesamtbestand im laufenden Geschäftsjahr vorgesehen. Die voranschreitende Digitalisierung verstehen wir als chancenreichen Prozess, der uns veranlasst, ständig neue sowie bereits erfolgreich implementierte Standards zu erweitern.

2. Umsatz

a) Hausbewirtschaftung, Vermietung eigene Bestände

Die Umsatzzahlen unserer Unternehmensgruppe bestätigen, dass die Konzentration auf nachhaltige, ökonomisch bedeutende und urbane Ballungsgebiete sowie der weitere Ausbau unserer dortigen Mietwohnungsangebote erfolgversprechend sind.

Durch Bestandsankäufe aus dem Vorjahr, Neubaumaßnahmen sowie die allgemeinen Mietanpassungen im Bestand erhöhte sich unser Sollmietenaufkommen im Jahr 2016 um insgesamt 14,1 Mio. € auf 128,4 Mio. € (Vj. 114,3 Mio. €). Dies entspricht einer Steigerungsrate von gut 12% gegenüber den Vorjahreserlösen. Die Veränderung des Sollmietenaufkommens 2016 ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

Mieterhöhungen im Bestand	+ 1,50 Mio. €	(+ 1,31 %)
Neuvermietungen	+ 1,45 Mio. €	(+ 1,27 %)
Modernisierungsumlagen	+ 0,18 Mio. €	(+ 0,16 %)
Gesamte Mieterhöhungen im Bestand	+ 3,13 Mio. €	(+ 2,74 %)
Auswirkungen Bestandsankäufe 2015/2016	+ 9,64 Mio. €	(+ 8,43 %)
Auswirkungen Neubauten 2015/2016	+ 1,34 Mio. €	(+ 1,18 %)
Gesamt	+ 14,11 Mio. €	(+ 12,35 %)

Das organische Mietwachstum unserer Bestandsobjekte hatte in 2016 insgesamt ein Volumen von 3,13 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 2,74 % auf die Vorjahressollmiete.

Unter Berücksichtigung der in 2015 zugekauften Bestände in Berlin, Köln und Bonn sowie weiterer 880 Mieteinheiten aus einem Streu-Portfolio (Akelius) erhöhte sich das Sollmietenaufkommen insgesamt um 9,64 Mio. €. Das von der Akelius GmbH erworbene Portfolio mit Beständen an sechs Standorten ist im Geschäftsjahr 2016 erstmalig ganzjährig berücksichtigt.

Auch die Erstvermietungen eines Neubaus in Bonn mit 34 Wohneinheiten sowie die Nachverdichtungsmaßnahmen bzw. Dachgeschossausbauten in München mit 39 Wohneinheiten trugen zusammen mit dem zeitanteilig berücksichtigten Sollmietenaufkommen der in 2015 fertiggestellten Neubauten (Hamburg, Berlin) mit 1,34 Mio. € zu dem positiven Ergebnis bei.

Die Leerstandsquote liegt mit 0,60 % zum 31.12.2016 weiterhin auf sehr niedrigem Niveau (Vj. 0,59 %). Zum Jahresende standen insgesamt 106 der 17.814 Wohnungen leer. Trotz eines größeren Wohnungsbestands ist die absolute Zahl der Leerstände im Vergleich zum Vorjahrenstichtag unverändert.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandszeiten sowie Mietminderungen und -kürzungen betragen 1,34 Mio. € (Vj. 1,38 Mio. €). Dies entspricht einer Erlösschmälerungsquote von 1,05 % (Vj. 1,2 %) gemessen am gesamten Sollmietenaufkommen des vergangenen Jahres.

Eine Grundvoraussetzung für die positiven Ergebnisse unserer Hausbewirtschaftung ist die ausgeprägte Zufriedenheit unserer Mieterschaft, die sich in einer nach wie vor für Ballungsgebiete niedrigen Fluktuationsquote widerspiegelt. Mit insgesamt 1.728 Kündigungen bzw. 9,7 % (Vj. 9,6 %) bleibt die Fluktuationsrate nahezu auf Vorjahresniveau.

b) Sonstige Geschäftsfelder

Im Geschäftsfeld der Fremdverwaltung erzielte unsere Tochtergesellschaft bei einem Zuwachs von 4,4 % einen Umsatz von 1.546 T€ (Vj. 1.481 T€). Bei der nach wie vor hohen Wiederbestellungsquote bestehender Mandate in Höhe von 96 % konnten Preissteigerungen von rd. 3,2 % durchgesetzt werden. Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Jahresende beträgt 4.150 Wohnungen und 2.366 PKW-Stellplätze in 113 Eigentümergemeinschaften.

In der Sparte Wärmelieferungen ergaben sich im vergangenen Jahr weitgehend störungsfreie Betriebsabläufe unserer Heizanlagen in Bonn, Koblenz und München. Einschließlich der Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Lieferungen in 2016 erwirtschaftete diese Sparte im abgelaufenen Berichtsjahr eine Leistung von 2.087 T€ (Vj. 2.166 T€) aus Wärmelieferungen an Abnehmer außerhalb der Konzerngesellschaften.

3. Investitionen

a) Bestandsentwicklung

Im Zuge unserer strategischen Fokussierung auf bedeutende Kernstandorte in Ballungsgebieten veränderte sich unser Wohnungsbestand unterjährig bis zum 31. Dezember 2016 wie folgt:

Wohnungsbestand am 31.12.2015		17.740 WE
Bonn, Südstadt	34 WE	
München, Nachverdichtung/DG-Ausbau/Umbau	40 WE	
Zugang aus Neubau	74 WE	
Wohnungsbestand am 31.12.2016		17.814 WE

Somit beläuft sich unser eigener Wohnungsbestand zum Jahresende 2016 auf nunmehr 17.814 Wohnungen (Vj. 17.740 WE) an insgesamt 34 Standorten. Von den insgesamt 74 Wohnungszugängen aus Umbau- und Neubaumaßnahmen sind 62 Wohnungen frei finanziert. Bei zwölf neu errichteten Wohnungen in München-Schwabing besteht hingegen eine Einkommensorientierte Förderung (EOF).

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr diverse Ankaufsofferten geprüft. Im Wesentlichen kamen bei den abgelehnten Immobilienofferten folgende Ausschlusskriterien zum Tragen: Standorte abseits der Kernstandorte bzw. Lagen mit geringem Entwicklungspotenzial, überhöhte Kaufpreisvorstellungen, schlechte Bau- und Instandhaltungsqualitäten, ungünstige Bauweisen sowie Immobilien mit übermäßig hohen gewerblichen Anteilen. Insbesondere führend waren aber die unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen.

b) Neu- und Umbau

Auch im Jahr 2016 hat die Wohnbau GmbH laufende Neubauprojekte fortgeführt und ein weiteres Vorhaben in Berlin akquiriert. Die laufenden Aktivitäten dieser Gesellschaft befinden sich derzeit im folgend genannten Status:

Standort	Anzahl Wohnungen	Geplante Fertigstellung	Aktueller Status
Köln-Ossendorf	ca. 97	1. Quartal 2018	Die Rohbau- und die Fassadenarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen. Erste Vermarktungsaktivitäten sind bereits im 1. Quartal 2017 gestartet.
Köln-Rodenkirchen	ca. 65	2. Quartal 2018	Nach erfolgtem Baubeginn in 2016 wird derzeit der Rohbau erstellt. Insgesamt entstehen 65 freifinanzierte Wohneinheiten sowie fünf Gewerbeeinheiten.
Berlin-Kreuzberg	ca. 97	1. Quartal 2019	Zusätzlich zu den 97 Wohnungen ist auch die Errichtung von fünf gewerblich genutzten Einheiten sowie einer KiTa vorgesehen. Aktuell erfolgt die Ausführung der Rohbauarbeiten.
Düsseldorf-Heerdt	ca. 103	2. Quartal 2019	Der Baubeginn ist im 2. Quartal 2017 avisiert. Geplant ist der Bau von 103 Wohnungen.

Zusätzlich zu den bereits in 2015 akquirierten Neubauprojekten in Düsseldorf und Köln, die mittelfristig unser Mietwohnungsangebot im Rheinland um voraussichtlich 265 moderne Wohnungen ergänzen, haben wir im abgelaufenen Jahr eine Projektmaßnahme in Berlin-Kreuzberg mit 97 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte erworben.

c) Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben Neu- und Umbauprojekten stellten regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen vorhandener Gebäude und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unserer Investitionsausgaben dar. Im Jahr 2016 führten wir in 438 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln durch, von denen 412 im Erhaltungsaufwand des Jahresabschlusses erfasst sind. Bei 26 Einzelmodernisierungen erfolgte wegen des Umfangs der Maßnahmen eine bilanzielle Aktivierung der Kosten gemäß Vorgaben des HGB und interner Richtlinien.

Um den vorhandenen Gebäudestandard zu bewahren oder durch Modernisierungsmaßnahmen die Gebäudesubstanz zu optimieren, führen wir in unseren Bestandsobjekten kontinuierlich Großmaßnahmen durch. Infolge zusätzlicher Maßnahmen, wie z. B. nachträglicher Balkonanbauten, wird ein deutlicher Mehrwert für unsere Mieter geschaffen.

Exemplarisch sind im Folgenden zwei größere Maßnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgeführt:

- **Unterhaching, Fasanenstraße - Energetische Sanierung (72 Wohnungen)**

In drei Objekten wurden im Jahr 2016 die Fassade und die Kellerdecke wärmegeklämt. Für das laufende Jahr 2017 ist die Modernisierung eines weiteren Objekts mit 48 Wohnungen in dieser Wohnanlage geplant.

- **Bonn, Wesendonkstraße (30 Wohnungen)**

Die im Stadtteil Enderich gelegene Wohnanlage mit 11 Objekten wird seit 2015 sukzessive saniert und modernisiert. Unter anderem erfolgten Arbeiten an Fenstern, Fassade, Treppenhäusern und Balkonen. Für 2017 ist die Sanierung weiterer drei Objekte avisiert.

Die gesamten technischen Arbeiten (ohne Neubauprojekte) hatten in 2016 ein Ausgabevolumen von 36,1 Mio. €. Dies verteilte sich mit 30,2 Mio. € (Vj. 28,5 Mio. €) auf den laufenden Betriebsaufwand für die Hausbewirtschaftung (GuV) und mit 5,9 Mio. € (Vj. 5,5 Mio. €) auf aktivierte Maßnahmen.

Der o. g. laufende Betriebsaufwand gemäß GuV wiederum beinhaltet etwa 11,2 Mio. € Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie 19,0 Mio. € für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten inklusive Kanalsanierungsarbeiten.

4. Finanzierung

Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnbau GmbH ist geordnet. Die Gesellschaft konnte und kann ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Im Berichtsjahr ergaben sich für uns keinerlei Liquiditätsengpässe. Die ungenutzten, kurzfristig abrufbaren Kreditlinien beliefen sich zum Jahresende 2016 auf 69,0 Mio. €.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind in der Gesellschaft nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Wir betreiben generell eine Unternehmensfinanzierung, d. h. Darlehen werden nicht maßnahmen- oder objektbezogen sondern zur Finanzierung des Unternehmens als Ganzes aufgenommen. Die Fremdfinanzierung ist grundsätzlich dinglich gesichert und valuiert ausschließlich in Euro, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang abgebildet.

Die Herkunft und Verwendung der erwirtschafteten Liquidität werden in den folgenden Kapitalflusskomponenten für die letzten beiden Jahre deutlich:

	2016	2015
Cash-Flow aus:	T€	T€
Laufender Geschäftstätigkeit	80.264	80.178
Investitionstätigkeit	-59.855	-291.638
Finanzierung	-16.511	200.209
Summe	3.898	-11.251
Finanzmittelstand 01.01.	1.469	12.720
Finanzmittelstand 31.12.	5.367	1.469

Die vorstehende Berechnung der Cash-Flows zeigt die hohe Innenfinanzierungsfähigkeit der Wohnbau GmbH aus ihrer normalen Geschäftstätigkeit (in 2016: 80.264 T€), bedingt durch den konstanten Zufluss der Mieteinnahmen.

In den Modulen ‚Investitionstätigkeit‘ und ‚Finanzierung‘ ist der Cash-Flow in 2016 stark von der Bautätigkeit und dem Erwerb neuer Neubauprojektmaßnahmen geprägt (s. Kapitel 3. Investitionen). Nach den zahlreichen Erwerben in 2015, verbunden mit einem hohen negativen Cash-Flow von 291,6 Mio. €, ging die diesjährige Investitionstätigkeit in Sach- und Finanzanlagen einher mit einem wieder normalisierten Liquiditätsabfluss von knapp 59,9 Mio. €. Wegen der geringeren Investitionstätigkeit bildeten im Modul „Finanzierung“ die Auszahlungen für Tilgungen, Zinsen und für die Dividende an unsere Gesellschafterin einen Überhang über die Kreditneuaufnahme in Höhe von 16,51 Mio. €. Infolge des hohen gesamten Cash-Zuwachs von 3,9 Mio. € erhöhte sich der Finanzbestand zum Jahresende auf knapp 5,4 Mio. €. Die hohe liquide Ausstattung zum Jahresende ist kurzfristig und durch Verzögerungen im Mittelabruf für laufende Investitionen bedingt.

5. Ergebnis

Der Geschäftsverlauf ist stark von Mietausweitungen aufgrund der Erwerbe des Vorjahres aber auch von Erstvermietungen von Neubauprojekten beeinflusst und spiegelt sich entsprechend positiv in der Entwicklung der Ertragslage 2016 wider.

Die Zusammensetzung des Jahresergebnisses von 25.554 T€ sowie dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr (+ 4,8 Mio. €) zeigen nachfolgend aufgeführte Teilkomponenten:

	2016	2015	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Gesamtleistung	170.311	152.303	18.008	11,8
Betrieblicher Aufwand	111.970	101.420	10.550	10,4
Betriebsergebnis	58.341	50.883	7.458	14,7
Finanzergebnis	-29.176	-27.056	-2.120	7,8
Neutrales Ergebnis	543	1.103	-560	-50,8
Steuern vom Ertrag	-4.154	-4.102	-52	1,3
Jahresergebnis	25.554	20.828	4.726	22,7

Die Gesamtleistung hat sich um 18.008 T€ bzw. 11,8 % auf 170,3 Mio. € verbessert. Ausschlaggebend hierfür waren die erstmals ganzjährig erfassten Einnahmen aus den Erwerben und Neubauprojekten sowie die Umsetzung von Mietanpassungen. Insgesamt verbesserten sich die Umsatzerlöse um 17,6 Mio. €. Daneben fiel der Leistungszuwachs aus Bestandsveränderung abrechenbarer Nebenkosten und aus aktivierten Eigenkosten um 0,4 Mio. € höher aus als der des Vorjahres.

Der gesamte Betriebliche Aufwand ist dagegen mit einem Anstieg um 10,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erfasst und beläuft sich damit in Summe und nach Abzug von sonstigen Erträgen auf 112,0 Mio. €. Größte Kostenbestandteile in der Position sind die Betriebskosten (34,3 Mio. €) mit einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 2,9 Mio. €, die technischen Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung (30,2 Mio. € bzw. + 1,7 Mio. €) sowie die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens (25,3 Mio. € bzw. + 3,97 Mio. €). Die Ausgaben für Personal (13.739 T€, bzw. + 6,1 %) sind hierin ebenfalls enthalten. Rückläufige Teilpositionen waren die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung und der Verwaltung (zusammen 4.251 T€) mit einem Minus von 8,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Das Finanzergebnis veränderte sich von -27,1 Mio. € auf -29,2 Mio. €. Aus der Kreditneuaufnahme für die Investitionen des Vorjahres ergab sich ein Unterschied durch die erstmals ganzjährige Erfassung des Zinsmehraufwands (5,31 Mio. €). Der Ertrag aus unserer Finanzanlage (1,6 Mio. €) verbesserte sich durch eine höhere Überschussbeteiligung gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. €. Durch Anwendung des gesetzlich gebotenen, neuen Referenz-Durchschnitts (Zinsbildung über zehn Jahre) wurden die Pensionsrückstellungen höher diskontiert, sodass die Zinsbelastung hieraus um 2,5 Mio. € sank.

Das Neutrale Ergebnis bewegt sich mit 543 T€ nochmals unter dem des Jahres 2015 (1.103 T€) und nunmehr das zweite Jahr wieder auf einem normalen Niveau. In den Vorjahren beeinflussten Anlageverkäufe bzw. Buchgewinne hieraus noch deutlich diese Ergebniskomponente. In 2016 flossen hier im Wesentlichen die Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen sowie eine Abstandszahlung aufgrund des Rücktritts von einem Kaufvertrag ein.

Die ausgewiesene Ertragssteuerbelastung berücksichtigt bestehende steuerbilanzielle Modifikationen, gewerbesteuerliche Verlustvorträge und hierbei die gesetzliche Mindestbesteuerung.

6. Mitarbeiter

Zur Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände sowie zur Übernahme von Zentralfunktionen greifen wir auf ein motiviertes, kompetentes und lösungsorientiertes Mitarbeiterteam zurück. Die allgemeine Unternehmensverwaltung und die Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen im Norden und Westen Deutschlands erfolgen über unsere Unternehmenszentrale in Bonn. Neben mehreren kleinen Verwaltungsbüros unserer Servicegesellschaft vor Ort betreiben wir auch eigene Büroniederlassungen an unseren großen Standorten Berlin, Erlangen und München.

Die Anzahl unserer Mitarbeiter erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 um zwei Arbeitnehmer. Der Aufwand für Personalkosten stieg in Summe um knapp 793 T€ an. Darin enthalten ist die Weitergabe der prozentualen Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,2 %, die zum 1. Juli 2016 an die Arbeitnehmer erfolgte.

Von den insgesamt 221 Mitarbeitern (Vj. 219) beschäftigten wir am Ende des Geschäftsjahres 169 (Vj. 166) in Vollzeit und 15 (Vj. 16) in Teilzeit. Außerdem waren 15 Auszubildende (Vj. 14) tätig. Zudem waren insgesamt 22 (Vj. 23) nebenberufliche Kräfte beschäftigt. Die wöchentliche Stundenzahl unserer 15 Teilzeitkräfte entspricht umgerechnet der vereinbarten Arbeitszeit von 10,28 (Vj. 11) Vollzeitstellen.

7. Risikomanagement

Der Markt für Wohnimmobilien ist grundsätzlich deutlich weniger volatil als andere Wirtschaftszweige. Konjunkturelle Schwankungen beeinflussen den Unternehmenserfolg nur langfristig. Solche immobilienmarktbezogenen Herausforderungen resultieren insbesondere aus dem demografischen bzw. gesellschaftlichen Wandel in Deutschland, deren Auswirkungen von unserem Portfoliomanagement stetig bewertet werden.

- Das Portfoliomanagement hat bei uns einen hohen strategischen Stellenwert und ist in alle wichtigen Entscheidungen zur Auswahl und Ablaufsteuerung unserer Immobilienprojekte sowie zur laufenden Gebäudeverwaltung einbezogen. Letzteres beinhaltet insbesondere die aktive Überwachung unseres räumlich diversifizierten Standortportfolios.

- Durch unsere intensive und gleichermaßen sorgfältige Ankaufsprüfung sowie die selektive Auswahl unserer Investitionsstandorte können wir das Risiko von Leerstand und Mietausfällen auf ein Minimum senken. Sämtliche Wohnungszugänge befinden sich ausnahmslos in attraktiven Groß- und Universitätsstädten mit positiven Bevölkerungssalden und günstigen Haushaltsprognosen.
- Als mögliches Risiko ist die nach der Bundestagswahl im Herbst 2017 mutmaßlich nochmals restriktiver ausgelegte Gesetzgebung zur Mietpreisgestaltung zu nennen. Aus den Thesenpapieren und Anträgen zur Wohnungspolitik der Parteien geht bereits hervor, dass die gesetzlichen Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse verschärft werden dürften. Neben erweiterten vermierterseitigen Dokumentationsanforderungen zur Mietfestsetzung könnte die zulässige Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen reduziert und der Zeitraum für zulässige Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten verlängert werden.
- Zur Beurteilung eines Finanzierungsrisikos findet im Rahmen der Liquiditätsvorsorge eine fortwährende Überwachung des Cash-Flows statt. Zugleich analysiert unser Darlehensmanagement kontinuierlich das gesamte Kreditwesen und sichert die permanente Überwachung der Zinsentwicklungen an den Finanzmärkten.
- Die für alle unsere Gesellschaften verbindlich aufgestellten und fortlaufend angepassten Compliance-Regelungen dienen als Maßnahme zur Einhaltung von unternehmensinternen Vorgaben sowie von Recht und Gesetz. Festgelegt sind hierin auch die maßgeblichen Grundsätze eines integren Verhaltens im Umgang mit unseren Kunden und Geschäftspartnern.
- Der Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH und die Geschäftsführung berieten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wesentliche Fragestellungen regelmäßig und vollumfänglich in den turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen. Ferner wurde der Aufsichtsratsvorsitzende von der Geschäftsführung zeitnah und vollständig über bedeutende Entwicklungen und anstehende Entscheidungen in regelmäßigen persönlichen Gesprächen unterrichtet.
- Risiken, die den Fortbestand der Unternehmen gefährden, bestanden nicht. Auch sehen wir für die überschaubare Zukunft keine Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Für konkret erkennbare finanzielle Belastungen haben wir ausreichend Rückstellungen gebildet.
- Unsere Konzerngesellschaften haben sich im Übrigen gegen Risiken ihrer laufenden Geschäfte in erforderlichem Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von unserer Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH betreut und kontrolliert. Sach- sowie die üblichen Haftpflichtversicherungen werden mit gängigen Deckungssummen unterhalten. Im vergangenen Geschäftsjahr sind – wie in den Jahren zuvor – keine Großschäden aufgetreten.

8. Chancen

Der deutsche Wohnungsmarkt ist durch einen im europäischen Vergleich hohen und relativ stabilen Anteil von vermieteten Wohnungen charakterisiert. Rund 23,2 Millionen der insgesamt 40,5 Millionen Wohneinheiten sind Mietwohnungen (Mietwohnungsquote: 57 %). Entsprechend attraktiv bleibt auch künftig die Bewirtschaftung von Mietwohnungen, insbesondere aufgrund der nachhaltig anhaltenden Zuwanderungsbewegungen in die Ballungsräume. Verstärkt wird die Binnenmigration durch Migrationsbewegungen infolge der Zuwanderung.

Besonders seit Beginn der europäischen Wirtschafts- und Finanzkrise offenbart sich die ausgeprägte Marktattraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes durch eine sehr hohe Nachfrage seitens institutioneller und privater Investoren. Deutsche Immobilien bieten in guten Teilmärkten langfristige Wertsicherheit und die Chance auf nachhaltige Wertsteigerungspotenziale und zeichnen sich durch eine geringe Volatilität der Finanzflüsse aus.

Aufgrund unseres qualitativ hochwertigen Wohnungsportfolios mit Marktpräsenzen in Wirtschafts- bzw. Wachstumsregionen sehen wir den Fortgang des Geschäftsverlaufs als nachhaltig und stabil an. Zusätzlich sichert die Heterogenität unserer Wohnimmobilien eine stabile Nachfrage mit positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft. Aktuell liegen mehr als 80 % unserer Wohnungen in urbanen Metropol- und Wachstumsregionen wie Berlin, Hamburg, Hannover, Braunschweig, Köln/Bonn, Frankfurt, Nürnberg/Erlangen/Fürth, Stuttgart und München.

Unsere intensive Mieterbetreuung sowie die Mietergewinnung basiert auf einer Präsenz vor Ort, die mit Büroniederlassungen in Bonn, München, Berlin, Erlangen sowie vor Ort erreichbaren Objektbetreuerpräsenzen gesichert wird. Sämtliche Aufgaben, die hinsichtlich Kosteneffizienz zentral für unser Gesamtportfolio ausgeübt werden können, haben wir in unserer Hauptniederlassung in Bonn zusammengefasst.

Mit unserem an dem Produktlebenszyklus ausgerichteten Sanierungs- und Modernisierungsprogramm in die Gebäudesubstanz sorgen wir für eine deutliche Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer unserer Immobilien. Gleichzeitig sichern wir eine nachhaltig hohe Wohnattraktivität und sorgen für langfristig gute Vermietbarkeit. An der Nachfrage orientierte Modernisierungsmaßnahmen bieten uns die Gelegenheit, die mieterseitige Zufriedenheit zu erhöhen und die Mieterschaft langfristig an uns zu binden.

Basierend auf einer hohen Unternehmensreputation und einer soliden Finanz- und Kapitalstruktur sehen wir die grundsätzliche Handlungsfähigkeit der Wohnbau-Gruppe als nachhaltig stark und gesichert an. Die Wohnbau verfügt über liquide Eigenmittel und Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten, die die Wahrnehmung interessanter Erwerbsangebote auch kurzfristig ermöglichen.

9. Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrer Konjunkturprognose zum Jahreswirtschaftsbericht 2017 mit einem anhaltenden Wachstum für Deutschland. Für das Gesamtjahr wird ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,4 % prognostiziert. Auch unsere Gesellschaft erwartet für das laufende Jahr einen stabilen Fortgang der Geschäftstätigkeit.

Seit Jahresende 2016 haben die restriktiven gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse an insgesamt 313 Gemeinden im Bundesgebiet Gültigkeit – zuletzt wurden diese Vorschriften zum 1. Dezember 2016 in zahlreichen Städten in Niedersachsen eingeführt. Derzeit liegen bereits 94 % unserer Wohnungen an Standorten, welche die neuen Regelungen bei Neuvertragsabschlüssen eingeführt haben. Das vom Justizministerium eigentlich bereits für 2016 vorgesehene 2. Mietrechtspaket ist bisher nicht über eine Ressortabstimmung hinaus fortgeschritten. Relevante Eckpunkte dieses Reformpakets sind eine umfassende Reform der Mietspiegelerstellung sowie eine Neuregelung zu Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen. Obwohl weitere einschränkend wirkende Ergänzungen zum Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) voraussichtlich nicht mehr vor der Bundestagswahl 2017 verabschiedet werden, ist nach den Wahlen mit weiteren Neuregelungen im Mietrecht zu rechnen, u. a. durch eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse.

Auch unter Berücksichtigung dessen bleibt unser Immobilienportfolio aufgrund unserer guten Durchmischung von bisherigen Standorten ebenso wie die durch Zukäufe hinzugewonnenen Standorte durchweg werthaltig und rentabel. Die dazu hohe Qualität der gehaltenen Bestände und die guten Vermietungsquoten in Verbindung mit den schon über einen langen Zeitraum gehaltenen, sehr niedrigen Leerstandsraten (0,6 %) lassen auch in Zukunft positive Renditeperspektiven erwarten. Die deutschen Ballungsgebiete und Großstädte profitieren von den Wanderungsbewegungen innerhalb des Bundesgebietes sowie in der jüngsten Vergangenheit auch von den Migrationsbewegungen durch Zuwanderung. Dieser Trend dürfte die Nachfrage nach Wohnungen kleinerer und mittlerer Größen an den von uns bewirtschafteten Standorten zusätzlich ausweiten.

Akquisitionen bleiben auch weiterhin integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Als bonitäts- und finanzstarkes Unternehmen sind wir ambitioniert, den Bestand nach sorgfältiger Prüfung an zukunftsorientierten Standorten weiter auszubauen. Wie in der Vergangenheit steht hierbei die wirtschaftliche Nachhaltigkeit einer Bewirtschaftung für unsere Investitionsentscheidung im Vordergrund.

Inbesondere durch weitere Projektentwicklungen auf eigenen Grundstücken wollen wir unseren vorhandenen Wohnungsbestand verjüngen, unser Mietwohnungsangebot ausbauen und gleichzeitig einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in Ballungsgebieten leisten. Zusätzlich haben wir im abgelaufenen Jahr ein Neubauprojekt in Berlin-Kreuzberg erworben. Daneben werden weiterhin zielgerichtete Modernisierungs- und Großinstandhaltungsvorhaben die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung unserer Bestände sichern.

Auch in der Sparte Fremdverwaltung erwartet die Tochtergesellschaft Wohnbau Service für die kommenden Jahre eine hohe Nachfrage nach unserem Dienstleistungsangebot. Bereits Anfang 2017 haben wir die Verlängerung und Ausweitung des Vertrags zur Verwaltung eines größeren Gewerbemietportfolios um fünf Jahre ab 2018 erreicht.

Im Zuge der weiteren Digitalisierung von Arbeitsprozessen in unserer Gesellschaft und unserem Bestreben nach einer flexibleren Arbeitsplatzgestaltung haben wir im laufenden Jahr ein Home-Office-Konzept eingeführt, das den Anwendern erlaubt, ohne Funktionsverlust von zu Hause aus zu arbeiten.

Ebenso setzen wir einen Arbeitsschwerpunkt auf das Thema Datenschutz, da mit der Ankündigung zur europäischen Gesetzgebung (gültig ab 2018) eine restriktivere Bewertung zu erwarten ist. Mit der für Herbst 2017 angekündigten neuen Version unseres ERP-Systems werden durch die Einführung einer webbasierten, bidirektionalen Kommunikationslösung inklusive einer folgenden „Mieter-App“ neue Kontaktmöglichkeiten zwischen unseren Mietern und der Gesellschaft erschlossen.

Basierend auf unserem jüngst durch Ankäufe und Neubauten verstärkten Wohnungsportfolio sind wir bestrebt, auch in den kommenden Wirtschaftsjahren an die guten, positiven Geschäftsergebnisse anzuknüpfen. Die Wohnbau erwartet für das Jahr 2017 gemäß Wirtschaftsplan ein Konzernergebnis vor Steuern von 33,4 Mio. €.

Bonn, 31. März 2017

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

03

Konzernjahresabschluss
2016

Aktiva

Konzernbilanz zum 31.12.2016

in €	2016	2015
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	128.003,55	197.749,34
Geleistete Anzahlungen	39.603,20	0,00
	167.606,75	197.749,34
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.266.342.581,62	1.262.649.009,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.904.023,39	33.238.542,13
Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	1.767.960,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	6.904.216,13
Technische Anlagen und Maschinen	932.515,85	949.143,97
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.043.906,18	969.492,33
Anlagen im Bau	13.044.981,01	13.295.656,42
Geleistete Anzahlungen	28.582.706,87	571.153,51
Bauvorbereitungskosten	25.326,05	0,00
	1.350.548.217,12	1.320.345.174,50
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.000,00	1.000,00
Sonstige Ausleihungen	363.825,04	346.863,72
Anderer Finanzanlagen	67.138.018,00	62.772.023,00
	67.502.843,04	63.119.886,72
	1.418.218.666,91	1.383.662.810,56
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	38.348.721,94	35.512.329,21
Anderer Vorräte	89.235,41	124.524,42
	38.437.957,35	35.636.853,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	462.941,55	401.146,31
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	50.349,91
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.992,08	23.188,53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	723.821,04	413.019,84
Sonstige Vermögensgegenstände	24.404.705,22	21.838.320,09
	25.604.459,89	22.726.024,68
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.367.452,04	1.468.879,00
	69.409.869,28	59.831.757,31
Rechnungsabgrenzungsposten	146.332,63	161.976,36
Bilanzsumme	1.487.774.868,82	1.443.656.544,23

Passiva

Konzernbilanz zum 31.12.2016

in €	2016	2015
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	352.660.546,02	337.479.744,14
Rücklage für Bauinstandhaltung	178.000.000,00	178.000.000,00
	530.660.546,02	515.479.744,14
Konzernbilanzgewinn	25.155.394,32	19.981.947,06
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
Nicht beherrschende Anteile	256.935,15	256.966,39
	557.095.465,61	536.741.247,71
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	21.905.010,07	21.789.627,07
Steuerrückstellungen	472.010,19	4.271.258,08
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.980.562,00	2.234.172,00
Sonstige Rückstellungen	2.717.224,30	3.013.093,81
	27.074.806,56	31.308.150,96
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	811.465.318,83	789.733.515,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.906.907,22	7.059.298,77
Erhaltene Anzahlungen	43.406.173,62	40.208.804,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.002.306,02	21.469.221,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.083.032,77	12.780.600,63
Sonstige Verbindlichkeiten	356.791,77	308.275,55
	900.220.530,23	871.559.715,92
Rechnungsabgrenzungsposten	3.384.066,42	4.047.429,64
Bilanzsumme	1.487.774.868,82	1.443.656.544,23

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für 2016

in €	2016	2015
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	162.543.148,69	145.554.315,61
b) aus Betreuungstätigkeit	1.547.634,52	1.469.854,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.690.554,23	2.149.923,20
	166.781.337,44	149.174.092,88
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.836.392,73	2.392.036,47
Andere aktivierte Eigenleistungen	693.879,25	737.169,13
Sonstige betriebliche Erträge	1.084.657,72	2.225.819,98
	4.614.929,70	5.355.025,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-64.545.966,49	-59.940.563,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-392.479,53	-642.225,49
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.007.630,27	-10.421.833,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 840.981,46 (Vj. EUR 719.564,14)	-2.731.439,83	-2.524.053,11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- Anlagevermögen und Sachanlagen	-25.317.499,33	gegenstände des -21.345.002,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.933.791,62	-4.028.758,09
	-107.928.807,07	-98.902.436,42
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.632.270,03	1.046.976,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.541,29	64.177,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 408.929,00 (Vj. EUR 2.971.216,00)	-30.830.553,51	-28.167.295,33
	-29.175.742,19	-27.056.140,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.153.953,61	-4.101.995,15
Ergebnis nach Steuern	30.137.764,27	24.468.546,21
Sonstige Steuern	-4.583.546,37	-3.640.104,79
Konzernjahresüberschuss	25.554.217,90	20.828.441,42
Konzerngewinnvortrag	19.981.947,06	25.149.751,93
Ausschüttung an Gesellschafter	-5.200.000,00	-5.000.000,00
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-15.180.801,88	-20.997.539,58
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	31,24	1.293,29
Konzernbilanzgewinn	25.155.394,32	19.981.947,06

Konzernkapitalflussrechnung

für 2016

in €	2016	2013
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	25.554	20.828
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	25.317	21.345
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-4.233	5.962
Verluste (+) / Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-7	-451
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-3.084	-2.331
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	6.418	9.880
Zinsaufwendungen / Zinserträge	30.299	24.945
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	80.264	80.178
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	242	814
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-55.687	-280.098
Effekte aus Erstkonsolidierung	0	-8.548
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-76	-14
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	12	67
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.791	-2.897
Erhaltene Zinsen	49	75
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-1.604	-1.037
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-59.855	-291.638
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-5.200	-5.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	52.330	258.670
Effekte aus Erstkonsolidierung	0	4.563
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-30.751	-12.131
Gezahlte Zinsen	-30.348	-25.020
Fremdanlage Mietkautionen	-2.542	-20.873
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-16.511	200.209
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	3.898	-11.251
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.469	12.720
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.367	1.469
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.367	1.469
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.367	1.469

Entwicklung des Anlagevermögens

für 2016

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
in €	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	2.687.003,57	36.256,23	180.723,33	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	39.603,20	0,00	0,00
	2.687.003,57	75.859,43	180.723,33	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	1.590.724.579,02	423.547,39	2,00	26.738.250,52
Grundstücke mit Geschäfts-				
und anderen Bauten	55.912.920,24	3.315,00	0,00	27.653,53
Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.270.008,30	0,00	0,00	53.757,15
Andere Anlagen, Betriebs- und				
Geschäftsausstattung	5.931.701,74	389.266,18	68.585,57	0,00
Anlagen im Bau	13.435.207,86	26.524.013,27	10.647,86	-26.764.040,82
Geleistete Anzahlungen	571.153,51	28.321.823,07	254.649,33	-55.620,38
Bauvorbereitungskosten	0,00	25.326,05	0,00	0,00
	1.677.517.746,82	55.687.290,96	333.884,76	-0,00
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1.000,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	346.863,72	29.424,66	12.463,34	0,00
Andere Finanzanlagen	62.772.023,00	4.365.995,00	0,00	0,00
	63.119.886,72	4.395.419,66	12.463,34	0,00
	1.743.324.637,11	60.158.570,05	527.071,43	-0,00

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
31/12/2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31/12/2016	31/12/2016	31.12.2015
2.542.536,47	2.489.254,23	106.002,02	180.723,33	2.414.532,92	128.003,55	197.749,34
39.603,20	0,00	0,00	0,00	0,00	39.603,20	0,00
2.582.139,67	2.489.254,23	106.002,02	180.723,33	2.414.532,92	167.606,75	197.749,34
1.617.886.374,93	328.075.569,03	23.468.225,28	1,00	351.543.793,31	1.266.342.581,62	1.262.649.009,99
55.943.888,77	22.674.378,11	1.365.487,27	0,00	24.039.865,38	31.904.023,39	33.238.542,13
1.767.960,02	0,00	0,00	0,00	0,00	1.767.960,02	1.767.960,02
6.904.216,13	0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13	6.904.216,13
2.323.765,45	1.320.864,33	70.385,27	0,00	1.391.249,60	932.515,85	949.143,97
6.252.382,35	4.962.209,41	307.399,49	61.132,73	5.208.476,17	1.043.906,18	969.492,33
13.184.532,45	139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	13.044.981,01	13.295.656,42
28.582.706,87	0,00	0,00	0,00	0,00	28.582.706,87	571.153,51
25.326,05	0,00	0,00	0,00	0,00	25.326,05	0,00
1.732.871.153,02	357.172.572,32	25.211.497,31	61.133,73	382.322.935,90	1.350.548.217,12	1.320.345.174,50
1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
363.825,04	0,00	0,00	0,00	0,00	363.825,04	346.863,72
67.138.018,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.138.018,00	62.772.023,00
67.502.843,04	0,00	0,00	0,00	0,00	67.502.843,04	63.119.886,72
1.802.956.135,73	359.661.826,55	25.317.499,33	241.857,06	384.737.468,82	1.418.218.666,91	1.383.662.810,56

Konzernanhang 2016

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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellten wir nach dem Gesamtkostenverfahren auf.

Registerinformationen

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

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Wohnbau GmbH, München, und die inländische Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH, Bonn, (Beteiligung 100 %, vollkonsolidiert). Darüber hinaus sind seit dem 1. September 2015 die NOSTRO Grundstücks GmbH & Co Von-der-Trenck-Straße KG, Bonn, (Beteiligung 94,44 %) sowie die Wohnbau Service Verwaltungs GmbH, Bonn, (Beteiligung 100 %) im Wege der Voll-konsolidierung 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 oder 50 Jahren ausgegangen; bei den Außenanlagen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 10 Jahre. Verwaltungsleistungen des Unternehmens- oder 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 1 50,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abge-

geschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten die Geringwertigkeitsgrenze von 150,00 €, nicht jedoch 1.000,00 € übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Wirtschaftsjahr seiner Bildung sowie in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils 20 % aufwandswirksam aufgelöst. Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt. Die Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen werden mit dem Rückkaufwert bilanziert.

Vorräte bewerteten wir zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die unfertigen Leistungen enthalten Einzelkosten zuzüglich angemessener Gemeinkosten.

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 Nennwert angesetzt.

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten berücksichtigt. 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 Pensionen werden nach der projizierten Einmalbeitragsmethode, unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre (Vj.: sieben Jahre) bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,01 % (Vj.: 3,89 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3 % und erwartete Rentensteigerungen mit 1 % bei Neuzusagen bzw. 2 % bei Altzusagen berücksichtigt. Die Fluktuation wurde als gering eingestuft.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung, die objektbezogen berechnet werden, berücksichtigen diejenigen Aufwendungen, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher, oder hinsichtlich ihrer Höhe oder des Zeitpunktes ihres Eintritts unbestimmt sind. Diejenigen Aufwendungen, die auf das Geschäftsjahr entfallen, wurden durch Rücklagenzuführung berücksichtigt. Vom Beibehaltungswahrecht des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

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. Vonder-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 121 T€ zum 1. Oktober 2012 aktiviert, welche über fünf Jahre linear abgeschrieben werden. Hierauf erfolgten in 2013 und 2014 weitere Aktivierungen in Höhe von 130 T€, in den nachfolgenden Geschäftsjahren erfolgten keine weiteren Aktivierungen.

Sachanlagevermögen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertiggestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2016, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von 17,5 T€.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten 67,1 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 23.342 T€ (Vj. 20.873 T€) ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin sind Disagios von insgesamt 28 T€ (Vj. 44 T€) enthalten.

Latente Steuern

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

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für Grundstücke m./o. Bauten	41.060	43.404
Andere Finanzanlagen	1.039	489
Rückstellung für Pensionen	1.490	1.535
Rückstellung für Bauinstandhaltung	691	771
	44.280	46.199
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für 6b-Rücklage	-2.962	-3.895
Immaterielle Vermögensgegenstände	-30	-51
Technische Anlagen	-40	-8
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	1.327	1.491
Latente Steueransprüche netto	42.575	43.736

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16 % für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Ende 2016 bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 8.291 T€, die voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren verbraucht sein werden.

Gewinnrücklagen

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

Rückstellungen für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 2.969 T€, für dessen Berechnung der Marktzinssatz der letzten sieben Jahre (3,24 %) verwendet worden ist.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Personalkosten, unterlassene Instandhaltung (3-Monatsrückstellung) gem. § 249 Abs. 1 Nr. 2 HGB sowie ausstehende Lieferanten- und Heizkostenrechnungen gebildet.

Verbindlichkeiten

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

Restlaufzeit

Art der Verbindlichkeit in T€	gesichert				Gesamt	
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	mit*	31.12.2016	31.12.2015
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	30.266 (15.146)	56.770 (56.785)	724.429 (717.803)	811.465 (789.734)	811.465	789.734
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	149 (156)	593 (587)	6.165 (6.316)	6.907 (7.059)	6.907	7.059
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	43.406 (40.209)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	43.406	40.209
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	24.002 (21.469)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	24.002	21.469
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	14.083 (12.781)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	14.083	12.781
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	357 (308)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	357	308
- davon aus Steuern (Vorjahr)	162 (130)	0 (0)	0 (0)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr)	0 (0)	0 (0)	0 (0)			
	112.263 (90.069)	57.363 (57.372)	730.594 (724.119)	818.372 (796.793)	900.220	871.560

* 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 566 T€ vereinnahmt. Weiterhin ist der eingezahlte Beitrag für den Anschluss von Fernwärmeleitungen passiviert, der p. a. mit 5 T€ vereinnahmt wird.

Im Zusammenhang mit einem Beteiligungserwerb in 2015 wurde vom Veräußerer eine Kompensation für Zinsnachteile aus Darlehensübernahme vereinnahmt, die über die Restlaufzeit des Darlehens ertragswirksam aufgelöst wird (im Konzern-Geschäftsjahr 76 T€).

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 10.000 T€. Zum Bilanzstichtag erfolgte seitens beider Gesellschaften keine Inanspruchnahme (Vorjahr 2.155 T€ durch die Wohnbau GmbH).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2018)	231	299
b) Software- und Betreuungsvertrag (p. a.)	156	156
c) Erbbaupachtzinsen (p. a.)	47	44
	434	499

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	162.543	97,5	145.554	97,6
aus Betreuungstätigkeit	1.548	0,9	1.470	1,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.690	1,6	2.150	1,4
	166.781	100,0	149.174	100,0

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende wesentliche aperiodische Erträge:

	2016	2015
	T€	T€
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	10	451
Abstandszahlung aufgrund Rücktritt von einem Kaufvertrag	300	0
Auflösung von Rückstellungen für die Instandhaltung	254	292
Auflösung von Wertberichtigungen	91	120
Auflösung von Pensionsrückstellungen	165	236
Sonstige periodenfremde Erträge	54	55

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aperiodische Aufwendungen betreffen die Zuführung zur Einzelwertberichtigung von sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 31 T€.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Ertragssteuern bzw. Zinsen wurden in Höhe von 4.154 T€ (Vj. 4.102 T€) bzw. 30.348 T€ (Vj. 25.020 T€) bezahlt.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bilanzposten „Flüssige 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 schlägt vor, eine Dividende an die Gesellschafterin in Höhe von 5.200 T€ auszuzahlen und den Rest in die Gewinnrücklagen zu buchen.

Auf die Minderheitsgesellschafter entfallen vom gesamten Konzerneigenkapital 257 T€ (davon -1 T€ Bilanzgewinn).

Sonstige Angaben

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt für Abschlussprüfungen 100 T€. Darüber hinaus wurden für die Steuerberatung der Konzerngesellschaften 30 T€ veranschlagt.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt (Teilz.besch.)	davon WB (quotal)	und WSB (quotal)	2015 Gesamt (Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	105 (16)	64 %	36 %	101 (18)
Technische Mitarbeiter	24 (0)	92 %	8 %	22 (0)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	53 (22)	0 %	100 %	51 (25)
	182 (38)	48 %	52 %	174 (43)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres durchschnittlich 14 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, 31. März 2017

gez.
 Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
 Geschäftsführer

gez.
 Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
 Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Wohnbau GmbH, München aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, 29. Mai 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Unsere Standorte



Konzeption und Text:

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

Gestaltung:

adfacts . integrierte Kommunikation KG

Bildnachweis:

Dirk Holst, Kampmeyer Immobilien GmbH,

Lioba Schneider, Detlef Szillat

contrastwerkstatt / Fotolia, aa_amie / Fotolia,

muro / Fotolia, denys_kuvaiev / Fotolia



Wohnbau GmbH
Philosophenring 2
53177 Bonn

t 0228 . 320 0

f 0228 . 320 109

www.wohnbau-gmbh.de

service-center@wohnbau-gmbh.de