
2014

KONZERNGESCHÄFTSBERICHT

WIR HABEN UNSEREN WOHNUNGSBESTAND
WEITER KONSOLIDIERT UND KONNTEN
ERSTMALS WIEDER ZWEI PORTFOLIOS ERWERBEN.

INHALT

01 VORWORT

04 ORGANE DER GESELLSCHAFT

05 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

06 KONZERNLAGEBERICHT

18 KONZERNABSCHLUSS

18 Konzernbilanz

20 Konzerngewinn- und Verlustrechnung

21 Konzernkapitalflussrechnung

22 Entwicklung des Anlagevermögens

24 KONZERNANHANG

32 BESTÄTIGUNGSVERMERK

VORWORT

Die Wohnbau GmbH blickt auf einen erfolgreichen Geschäftsverlauf 2014 zurück. Auch unter Berücksichtigung der Veräußerung von 474 Wohnungen an Standorten mit unterrepräsentierten Beständen konnten wir die Sollmieten insgesamt um 0,65 % auf 109 Mio. € steigern sowie weitere Zuwächse bei Umsatz und Gewinn realisieren. Wir sehen uns darin bestätigt, dass die nachhaltig wertorientierte Ausrichtung unseres Konzerns stabil und Erfolg versprechend ist. Unser Geschäftsmodell, bestehend aus der Betreuung des eigenen Bestands an ökonomisch nachhaltigen Standorten sowie der Investition in neue Bestands- und Neubauimmobilien in ebendiesen nachhaltigen Märkten erweist sich auch in Zeiten gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten als vorteilhaft.

Als investives Unternehmen prüften wir fortlaufend eine Vielzahl an Wohnimmobilienangeboten im Bundesgebiet. Alle Offerten bewerteten wir als Bestandhalter gründlich über einen längeren Planungshorizont. Unter Beachtung strenger, aber auch dem Stiftungsanliegen geschuldeter Ankaufskriterien erweiterten wir unser Wohnungsportfolio im Berichtsjahr aufgrund der Angebotslage nur um 42 Wohneinheiten (WE) im Kölner Stadtteil Bilderstöckchen. Im Dezember 2014 konnten wir zusätzlich zwei Kaufverträge über den Ankauf von zwei Wohnanlagen (83 WE) in Bonn-Endenich abschließen, die zum 1. Juli 2015 in unseren Verwaltungsbestand übergegangen sind.

Des Weiteren haben wir im Rahmen unserer Bautätigkeiten die Errichtung eigener Neubau-Wohnanlagen forciert. Die bereits in den Vorjahren initiierten Neubauten in Hamburg-Ottensen (74 WE) sowie in Berlin in zentraler Lage nahe dem Potsdamer Platz (122 WE) konnten wir planmäßig fertigstellen und zum 1. Februar 2015 bzw. zum 1. Juli 2015 mit dem Erstbezug beginnen. Nachverdichtende Neuerrichtungen in München-Schwabing (36 WE) und in der Bonner Südstadt (35 WE) werden intensiv vorangetrieben, sodass mit einer Fertigstellung in 2016 zu rechnen ist.

Zugleich nutzten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die nach wie vor starke Investorennachfrage nach Wohnimmobilien für die Fortsetzung strategischer Portfoliobereinigungen: So trennten wir uns, mit dem Vorteil jetzt profitabler Veräußerungen, insgesamt von sämtlichen Wohnanlagen im Streubesitz an den baden-württembergischen Standorten Göppingen, Ulm und Heilbronn sowie im niedersächsischen Wolfenbüttel. Mit dem Verkauf dieser insgesamt 474 Wohnungen sind wir unserem Ziel, unseren Wohnraum auf wachstumsstarke, nachhaltige Lagen zu konzentrieren, weiter nähergekommen.

In unserem Kerngeschäftsbereich sehen wir die Weiterentwicklung und den qualitativen Erhalt unseres Bestands als eine nachhaltige Chance, konstant hohe Wohnattraktivität anbieten zu können und dadurch eine langfristig gute Vermietbarkeit sicherzustellen. Hierbei berücksichtigen wir bereits heute auch die künftigen Wohnbedürfnisse unserer Mieter. In 2014 sind mit dieser Maßgabe insgesamt 420 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln modernisiert worden. Gleichzeitig investierten wir auch in die Gebäudesanierung und in die Außenanlagen. Zusammen mit der unternehmerischen Strategie der Fokussierung auf die wirtschaftlich zukunftssträchtigen Regionen schaffen unsere technischen Maßnahmen die Grundlage für eine bedarfsgerechte Entwicklung unseres Wohnungsbestands, steigende Marktwerte sowie für die Nachhaltigkeit unserer Wettbewerbsfähigkeit.

Nicht zuletzt haben auch die externen Serviceleistungen und Lieferungen unserer Tochtergesellschaft zum Erfolg beigetragen. Die Umsätze der Heizwerke sind eine verlässliche Konstante im Konzernergebnis, die Fremd- und WEG-Verwaltungsangebote werden verstärkt in Anspruch genommen.

Basis des sehr erfreulichen Ergebnisses 2014 ist das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die unser Geschäftsmodell aktiv mittragen und denen wir deshalb für die erbrachten Leistungen sowie ihre hohe Einsatzbereitschaft besonders danken. Ebenso sprechen wir unserem Aufsichtsrat sowie allen unseren Geschäftspartnern für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit unseren besten Dank aus.

Der vorliegende Geschäftsbericht liefert im Folgenden einen detaillierten Überblick über die wesentlichen Aktivitäten und die Geschäftsentwicklung der Wohnbau-Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014. Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich ein Bild über unseren Konzern mitsamt seinen Geschäftsfeldern zu verschaffen.

Bonn, im August 2015



Matthias Schweizer



Jens Bräutigam

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

Dr. Paul C. Ernst († 26.12.2014)

Ministerialrat als Mitglied des Bundesrechnungshofes a. D.

Dipl.-Ingenieurin Architektin Kathrin Möller (seit 01.07.2014)

Vorstand GAG-Immobilien AG Köln

Assessor Klaus-Michael Vogel

Geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied der Deutschen Bank Luxembourg S.A.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2014 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 2014 ist der Aufsichtsrat fünfmal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Lagebericht 2014 wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, 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 2014, 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 2014 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.

Bonn, im Juni 2015

Dr. Dierk Ernst
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Am 26.12.2014 ist

Dr. Paul C. Ernst

verstorben.

Neben seiner Tätigkeit als Ministerialrat als Mitglied des Bundesrechnungshofes a. D. war er seit 1994 Mitglied des Aufsichtsrates der Wohnbau GmbH und seit 1998 Mitglied des Kuratoriums der Stiftung Wohnhilfe und des Aufsichtsrates der Wohnbau Service Bonn GmbH.

Wir trauern um eine herausragende Persönlichkeit.

KONZERNLAGEBERICHT FÜR 2014

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland

Auch im abgelaufenen Jahr erwies sich die deutsche Wirtschaft trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und Teilen der Welt als außerordentlich robust: Dank des überraschend starken letzten Quartals ist die deutsche Wirtschaft in 2014 noch etwas stärker gewachsen als zunächst angenommen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr gemäß dem Statistischen Bundesamt um 1,6 %. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ein kräftiges Plus von 3,6 %. Aufgrund der guten Beschäftigungslage erreichte die Zahl der Erwerbstätigen 2014 mit rund 43,0 Millionen das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Zur Unterstützung der Konjunktur im Euroraum sowie als Reaktion auf die sehr niedrige Inflationsrate senkte die Europäische Zentralbank im Jahresverlauf laufend den Leitzins auf schlussendlich 0,05 % im September 2014.

Immobiliensektor

In 2014 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Durch historisch günstige Finanzierungsbedingungen und fehlende Alternativen zur Kapitalanlage blieb die Nachfrage nach Wohnungsportfolien weiterhin äußerst hoch und wurde durch das gegenwärtige Angebot nur unzureichend bedient. Berlin hat seine an der Gesamtzahl gehandelte Wohnungen gemessene Vorrangstellung in 2014 beibehalten. Wie in den anderen A-Städten

Deutschlands (Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München) war der Anteil aber rückläufig. Eine regionale Verschiebung von den Top-Standorten und deren Außenbezirken hin zu den kleineren Städten ist zunehmend festzustellen.

Im Kalenderjahr 2014 wurde in Deutschland gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) der Bau von knapp 285.000 Wohnungen genehmigt. Der gestiegenen Nachfrage von Käufern und Mietern stand somit immerhin ein Plus von 5,4 % oder knapp 14.500 Wohnungen mehr als in 2013 gegenüber.

Gemäß F+B-Mietspiegelindex 2014 beläuft sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf 6,28 €/m² für das gesamte Bundesgebiet. Während die Bestandsmieten im Jahresvergleich 2013/2014 bundesdurchschnittlich um 0,9 % höher lagen, war bei den Neuvermietungsmieten nur ein Anstieg um 0,7 % zu beobachten. Deutlich höher war der Mietenanstieg bei den größeren Städten, insbesondere in Berlin mit 2,7 % allein im letzten Jahr und über 20 % in Summe der letzten fünf Jahre. In der Bundeshauptstadt erreicht die durchschnittliche Neuvermietungsmiete im 4. Quartal 2014 für eine zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnung mit normaler Ausstattung und normalem Zustand laut F+B eine Höhe von 7,30 €/m². München behauptet seine Spitzenposition (12,40 €/m²) weiterhin, der Mietanstieg im letzten Jahr fiel allerdings mit 0,7 % moderat aus. Überdurchschnittliche Anstiege bei den Neuvermietungsmieten verbuchten ebenfalls die schwäbische Metropole Stuttgart, Frankfurt und Hamburg mit einem Zuwachs zwischen 1 bis 2 % gegenüber dem Vorjahr (F+B-Wohn-Index Deutschland 2015).

Konzern Wohnbau GmbH

Zwecks nachhaltiger Portfolioausrichtung hat die Wohnbau GmbH ihren Bestand auch in 2014 abermals qualitativ aufgewertet sowie die Marktpräsenz in ihrer rheinischen Heimatregion um 42 Wohnungen in Köln durch Ankauf erweitert. Zur strategischen Bereinigung des verwalteten Portfolios nutzten wir die hohe Nach-

frage nach Wohnimmobilien und verkauften sämtliche Wohnanlagen im Streubesitz an den baden-württembergischen B/C-Standorten Göppingen, Ulm und Heilbronn sowie im niedersächsischen Wolfenbüttel. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 474 Wohnungen veräußert und setzten damit den Verkaufsbeschluss erfolgreich um, uns von insgesamt 963 Wohnungen in, aus heutiger Sicht, nicht nachhaltigen Lagen oder nicht verwaltungsoptimalen Beständen zu trennen.

Zur Instandhaltung und qualitativen Verbesserung unseres Wohnungsbestands standen darüber hinaus technische Bau- und Erhaltungsarbeiten ebenso wie Modernisierungsmaßnahmen im Fokus unserer Geschäftstätigkeit (→ **Investitionen**).

Intensiviert wurden aber auch unsere Aktivitäten zur Verbesserung der Effizienz im Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungsbereich insbesondere durch selbst entwickelte Software-Lösungen und mobile Applikationen der Wohnbau Service Bonn GmbH. Der stetig steigenden Komplexität der Wohnungsbewirtschaftung begegnet die Wohnbau GmbH seit Jahren mit dem Einsatz mobiler Systeme.

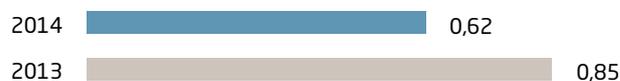
Umsatz

Zum 31. Dezember 2014 war die Wohnbau GmbH mit insgesamt 15.916 Wohnungen an 33 Standorten im gesamten Bundesgebiet vertreten. Unsere Vermietungskennzahlen zeigen sich auch unter Berücksichtigung der abgehenden Mieten aufgrund der Veräußerung unserer Bestände an den vier Standorten im Jahr 2014 auf stabilem Niveau: Die Brutto-Sollmieten (vor Erlösschmälerungen) beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 109,0 Mio. € und lagen somit um 0,7 Mio. € über dem Vorjahreswert (108,3 Mio. €).

Bereinigt um abgehende Mieten aus Verkäufen und Zugängen aus Ankäufen, wirkten sich Mieterhöhungen im Bestand (§§ 558, 559 BGB) und Steigerungen bei Neuvermietung mit einem Plus von 2,15 Mio. € auf die Jahres-Sollmieten aus. Neben den jahresüberschreitenden Erstvermietungen in den Neubauten in Potsdam (116 WE) bzw. München (Zentnerstraße: 15 WE) sowie dem Bestandsankauf Berlin-Adlershof (25 WE) aus dem Jahr 2013 wirkte sich der Vermietungsbeginn des Ankaufs in Köln-Bilderstöckchen (42 WE) zum 1. November 2014 positiv auf eine Steigerung der Vermietungserlöse im Berichtsjahr aus. Die getätigten Verkäufe der letzten beiden Jahre hatten einen mindernden Einfluss von 2,08 Mio. € auf die Vermietungserlöse.

LEERSTANDSQUOTE

in %



Die Leerstandsquote zum Jahresende liegt mit 0,62 % weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Zum Jahresende 2014 standen insgesamt 99 der 15.916 Wohnungen leer (Vorjahr: 138 von 16.348 Wohnungen), davon 20 WE wegen Modernisierungstätigkeiten, 78 WE wegen Nichtvermietung und 1 WE in Bonn wegen eines anstehenden Verkaufs. Ohne Berücksichtigung des modernisierungsbedingten Leerstandes beläuft sich die Leerstandsquote auf 0,50 % (Vorjahr: 0,61 %).

Die Summe der Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandszeiten sowie Mietminderungen und -kürzungen liegt mit 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) bzw. mit einer Erlösschmälerungsquote von 1,2 % (Vorjahr: 1,6 %) gemessen am gesamten Sollmietenaufkommen deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Der Rückgang um absolut -488 T€ ist insbesondere auf den kompletten Abbau der Leerstände aufgrund der Erstvermietungen in unserem Potsdamer Neubau zurückzuführen.

Mit 1.613 Kündigungen bzw. 10,0% liegt die Mieterfluktuation leicht oberhalb dem Vorjahresniveau (9,7%).

Ein wesentliches Volumen von Umsatz und Ergebnis unserer Tochtergesellschaft entfiel auf Wärmelieferungen der drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Diese Sparte erzielte aus der Lieferung an dritte Abnehmer eine Leistung i. H. v. 1.983 T€ (Vorjahr: 2.373 T€).

Im Geschäftsfeld der Fremd- und WEG-Verwaltung erwirtschaftete unsere Tochter einen Umsatz von 1.047 T€ (Vorjahr: 942 T€). Bis zum Ende 2014 haben wir 3.291 Einheiten (Vorjahr: 3.287) von Miteigentümern (i. S. d. Wohneigentumsgesetzes) und 150 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 57) für Fremdeigentümer betreut. Durch Akquisitionen in Verbindung mit einer erhöhten Internetpräsenz erreichten wir weiteren Zuwachs, sodass bereits zu Beginn 2015 die Mandatierung in beiden Bereichen deutlich gesteigert werden konnte.

Investitionen

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2014 befanden sich 15.916 Wohnungen, 141 Gewerbeeinheiten (Gewerbefläche: 25.728 m²) und 5.595 Stell- und Garagenplätze im Eigentum des Konzerns. Die Entwicklung des Wohnungsbestands im Berichtsjahr ergab sich wie folgt:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Bestand am 01.01.2014	16.348	1.143.214
Verkäufe	-474	-31.269
Erwerbe	42	3.339
Bestand am 31.12.2014	15.916	1.115.284

Mit Besitzübergang zum 31. Oktober 2014 haben wir 42 Wohnungen in der Stuttgarter Straße in Köln von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in unser Portfolio übernommen. Am Standort Köln besitzen wir nunmehr einen Bestand von 1.078 Wohnungen. Im Rahmen unserer strategischen Positionierung setzen wir uns gleichwohl mit der Veräußerung von Wohnungsbeständen in solchen Regionen auseinander, welche mittel- bis langfristig nur stagnierende bzw. abnehmende wirtschaftliche und demografische Tendenzen aufweisen oder eine wirtschaftlich optimale Verwaltungsgröße nicht sicherstellen. Entsprechend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr im Zuge rentabler Veräußerungen insgesamt 474 Wohnungen aus unserem Bestand auf neue Eigentümer übergegangen. Diese Bestandsbereinigung umfasst sämtliche Wohnanlagen an den Standorten Göppingen (165 WE), Ulm (104 WE), Heilbronn (153 WE) sowie Wolfenbüttel (52 WE). Nach den in den beiden Vorjahren vollzogenen Veräußerungen unserer Wohnungsbestände in Brakel sowie in Lübeck und Travemünde ist unsere strategische Portfoliobereinigung aus heutiger Sicht nunmehr abgeschlossen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 wurden von uns insgesamt 1.156 Ankaufsofferten mit insgesamt 121.811 Wohneinheiten einer Prüfung unterzogen. Im Zuge der Ankaufsprüfungen werden für unsere präferierten Ziel-Standorte – seien es Standorte mit bereits vorhandenen Wohnungsbeständen als auch solche ohne gegenwärtige Wohnbau-Bestände – die Möglichkeiten eines Ausbaus der Marktpräsenz oder eines neuen Markteintritts begutachtet. Mit unserem Gebot auf ein großes Portfolio über 12 Objektgesellschaften mit rund 3.500 Wohn- sowie 160 Gewerbeeinheiten konnten wir uns im finalen Bieterverfahren nicht durchsetzen. Trotz der zahlreichen Ankaufsofferten erfüllten

im Berichtszeitraum nur wenige Angebote unsere Anforderungen als die eines langfristigen Bestandshalters, da wir auch weiterhin keine opportunistische Investitionsstrategie verfolgen wollten.

Neu- und Umbau

Die laufenden Neubauaktivitäten des Konzerns sind wie folgt lokalisiert bzw. befinden sich derzeit im genannten Status:

Hamburg-Ottensen

(ca. 74 Wohneinheiten, 1 Café)

Die vier Wohnhäuser mit einem begrünten Innenhof wurden bis auf Restarbeiten fertiggestellt. Bereits während der Bauzeit konnten mehr als 55 % der Wohnungen erstvermietet werden. Direkt nach der Abnahme wurden über 40 % der Wohnungen bezogen. Die Fertigstellung des Cafés ist für das 2. Quartal 2015 geplant.

Bonn-Südstadt

(ca. 35 Wohneinheiten)

Im November 2014 haben wir für das Bauvorhaben in der Bonner Südstadt (Schedestraße), ganz in der Nähe des ehemaligen Regierungsviertels, die Baugenehmigung erhalten. Anfang März haben die Abbrucharbeiten begonnen. Wir rechnen mit der Fertigstellung in der zweiten Jahreshälfte 2016.

München-Schwabing

(ca. 36 Wohneinheiten)

In München-Schwabing besitzt die Wohnbau GmbH unter anderem bereits 85 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in der Brandenburger Straße. Durch Nachverdichtungsmaßnahmen sollen in dieser Wohnanlage weitere 36 Wohnungen hergestellt werden. Davon werden 12 Wohnungen einkommensorientiert gefördert. Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2015 vorgesehen. Die Fertigstellung wird für das 3. Quartal 2016 erwartet.

Berlin-Tiergarten/Kreuzberg

(122 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten)

Das Neubauprojekt in Berlin-Mitte (Flottwellstraße), in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz, ist im Rohbau fertiggestellt, und die Fassadenarbeiten sind bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Zurzeit werden die Innenausbauarbeiten ausgeführt. Die Vermietungsaktivitäten haben bereits in der Rohbauphase zum Jahreswechsel 2014/15 begonnen. Die mögliche Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2015 geplant. Zum Ende des 1. Quartals 2015 sind bereits 61 % der Wohnungen vermietet.

Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben Neu- und Umbauprojekten stellten regelmäßige Pflege und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unseres technischen Maßnahmenkatalogs dar. So sind 2014 beispielsweise in 420 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln in Höhe eines mittleren Auftragswertes von 17 T€ ausgeführt worden.

Ferner führen wir kontinuierlich bedeutende Großmaßnahmen in unseren Bestandsobjekten durch. Insbesondere ist es hierbei unser Bestreben, die energetische Effizienz zu optimieren. Entsprechende energieeinsparende Verbesserungen erreichen wir durch Dämmungen von Fassaden, Keller- und Geschossdecken genauso wie durch den Austausch von Fenstern gegen solche mit niedrigem Wärmedurchgangskoeffizienten. Daneben schaffen wir beispielsweise durch gezielte nachträgliche Balkonbauten und Anstriche der Fassaden und Treppenhäuser für unsere Mieter einen deutlichen Wohn-Mehrwert. Exemplarisch sind im Folgenden einige Großmaßnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgeführt:

München, An der Stemmerwiese/Margaretenplatz

(71 Wohnungen)

Bereits 2013 wurde der Gebäudeabschnitt „An der Stemmerwiese“ modernisiert. Mit dem zweiten Bauabschnitt im Jahr 2014 ist die Modernisierung des Objek-

tes im Stadtteil Untersending fertiggestellt. Im Projekt sind jetzt unter anderem die Fassaden und die Kellerdecken wärmegeklämt, die Dachabdeckung erneuert und die Terrassen renoviert.

Berlin, Innsbrucker Straße

(50 Wohnungen in 2 Objekten)

Zwei der im Berliner Stadtteil Schöneberg gelegenen Objekte wurden bereits energetisch saniert. Neben Dämmung der Fassaden erneuerten wir sämtliche Balkonbrüstungen und statteten Wohnungen mit neuen Balkonen aus.

Fürth, Nottelbergstraße

(66 Wohnungen)

Bei der im Fürther Stadtteil Eigenes Heim gelegenen Anlage wurden bei zwei Objekten die Fassaden und die Kellerdecken wärmegeklämt, sämtliche Balkone erneuert, die Eingangsbereiche neu gestaltet und im Außenbereich neue Fahrradstellplätze errichtet. Für das Jahr 2015 sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgesehen.

Ludwigsburg, Hindenburgstraße/Breslauer Straße

(76 Wohnungen)

Die fünf Objekte im Stadtteil Ost wollen wir sukzessive modernisieren. Im ersten Objekt wurden u. a. bereits die Dacheindeckung und die Balkonbrüstungen erneuert sowie die Fassade und die Kellerdecke wärmegeklämt. Die Maßnahmen werden im Jahr 2015 fortgesetzt.

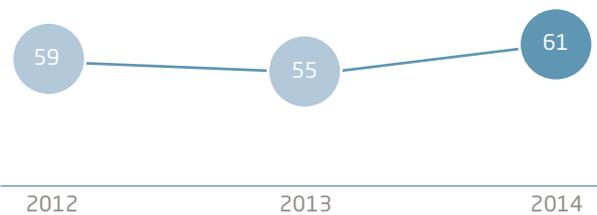
Technische Hausbewirtschaftung,

Gesamtvolumen

Die **gesamten technischen Arbeiten** hatten in 2014 ein Ausgabevolumen von 60,9 Mio. € und wurden zu 24,0 Mio. € (Vorjahr: 24,4 Mio. €) im laufenden Betriebsaufwand für Hausbewirtschaftung sowie zu 36,9 Mio. € (Vorjahr: 30,3 Mio. €) in der bilanziellen Aktivierung erfasst. Der laufende Betriebsaufwand

wiederum beinhaltet etwa 9,1 Mio. € Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie 14,9 Mio. € für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten.

GESAMTINVESTITIONEN* in Mio. €



* Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.

Finanzierung

Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnbau Gruppe ist geordnet. Die Gesellschaften konnten ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Im Berichtsjahr ergaben sich für die Wohnbau Unternehmen keinerlei Liquiditätsengpässe. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Wir haben uns seit den 90er-Jahren für eine ganzheitliche Unternehmensfinanzierung entschieden, d. h. Darlehen werden nicht maßnahmen- oder objektbezogen, sondern (sofern notwendig) zur Mitfinanzierung des Unternehmens aufgenommen. Unsere Fremdfinanzierung ist grundsätzlich dinglich gesichert. Die Verbindlichkeiten valutieren ausschließlich in Euro, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang abgebildet. Das historisch niedrige Zinsniveau haben wir uns nach Möglichkeit über sehr langfristige Laufzeiten gesichert.

Die Herkunft und Verwendung der erwirtschafteten Liquidität werden, im Vergleich zum Vorjahr, in den folgenden Kapitalflusskomponenten (nach DRSC) deutlich:

T€	2014	2013
Cashflow aus:		
Laufender Geschäftstätigkeit	50.477	43.332
Investitionstätigkeit	-14.031	-9.485
Finanzierung	-28.322	-29.715
Summe	8.124	4.132
Finanzmittelbestand 01.01.	4.596	464
Finanzmittelbestand 31.12.	12.720	4.596

Aus der laufenden Hausbewirtschaftung bzw. Geschäftstätigkeit erzielten wir eine hohe Netto-Liquidität von 50,5 Mio. €. Dieser stehen investive Auszahlungen für aktivierte Baumaßnahmen, den Ankauf bzw. die nahende Fertigstellung drei neuer Wohnanlagen sowie verbesserte DV-Ausrüstung in gesamter Höhe von 43,9 Mio. € gegenüber (Vorjahr: 33,3 Mio. €). Als (Finanz-)Investition wurde ferner eine rentable und langfristig als Tilgungspendant für Darlehen ausgelegte Geldanlage mit 4,8 Mio. € (Beiträge und Zinsen) bedient. Aus Verkäufen zur Portfoliooptimierung (Desinvestition) erzielten wir weitere Zahlungseingänge von 34,8 Mio. €. Insgesamt ergibt sich somit ein saldierter Cash-Abgang von 14,0 Mio. € innerhalb der „Investitionstätigkeit“.

Den Saldo aus laufenden Einzahlungen und Investitionsauszahlungen haben wir weitestgehend für den Abbau unserer Bankverbindlichkeiten (25,0 Mio. €) und zur Dividendenzahlung (3,3 Mio. €) eingesetzt. Dann noch überschüssige Mittel wurden in sichere, kurzfristig verfügbare Finanzanlagen transferiert, die sich monatlich durch laufende Ausgaben reduzieren. Somit hat sich zum einen der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember gegenüber dem Jahresbeginn deutlich um 8,1 Mio. € erhöht und zum anderen die bilanzielle Eigenkapitalquote des Konzerns um vier Punkte auf 44,9% verbessert.

Ergebnis

Die Gesamt-Entwicklung der Ertragslage im Konzern 2014 entsprach unseren Erwartungen sowohl im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit als auch auf die Verkäufe älterer Anlagen. Betriebs- und Finanzergebnis verbesserten sich hierin leicht und zeigen positive Stabilität unseres normalen Wirtschaftens. Darüber hinaus wurde eine hohe Gewinnsteigerung gegenüber dem Vorjahr über Erträge aus Anlagenverkauf erzielt, die sich in der folgenden Übersicht im Neutralen Ergebnis niederschlagen. Sie zeigt die komprimiert unterteilte Zusammensetzung des Jahresüberschusses in Höhe von 58.771 T€ sowie seine Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

	2014 T€	2013 T€	Veränderung	
			T€	%
Gesamtleistung	144.171	146.392	-2.221	-1,5
Betrieblicher Aufwand	92.140	95.820	-3.680	-3,8
Betriebsergebnis	52.031	50.572	1.459	2,9
Finanzergebnis	-24.827	-26.734	1.907	7,1
Neutrales Ergebnis	33.239	14.107	19.132	>100,0
Steuern vom Ertrag	-1.672	-1.519	-153	-10,1
Jahresergebnis	58.771	36.426	22.345	61,3

Die um 1,5 % geringere **Gesamtleistung des Unternehmens** ist im starken Rückgang der Umlauf-Bestände an abrechenbaren Nebenkosten begründet. Die korrespondierende GuV-Position „Bestandsminderung“ fiel durch geringeren Heizbedarf deutlich höher aus als in 2013. In der Unterposition Umsatzerlöse erzielten wir dagegen eine leichte Steigerung von 0,3 % trotz der Anlagenverkäufe von gesamt 474 Mieteinheiten. Auch wurden als Eigenleistungen entsprechende Arbeiten unserer eigenen Projektabteilung über dem Vorjahresniveau aktiviert.

Insbesondere wegen geringerer Betriebs- und Heizkosten sank der **Betriebliche Aufwand** mit einer Minderung von insgesamt 3,8 % um 3,7 Mio. € unter Vorjahresniveau. Die Entwicklung der Kosten aus Hausbewirtschaftung (-2,9 Mio. €) folgt unmittelbar dem Verkauf von Mieteinheiten, aber auch den gegenüber 2013 deutlich milderen Witterungsbedingungen. Per Saldo schloss das **Betriebsergebnis** mit 52,0 Mio. € über dem des Vorjahres ab (50,6 Mio. €) und übertraf ebenfalls das Niveau der Geschäftsjahre 2012 und 2011 (51,4 Mio. € bzw. 49,1 Mio. €).

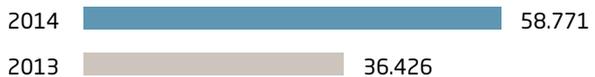
Wir haben durch Umschichtung im Darlehensportfolio (12 Mio. €) das weiter gefallene Zinsniveau nutzen können. Des Weiteren verwendeten wir freien Cashflow aus Geschäftstätigkeit für vertraglich zulässige Sonderzahlungen in Höhe von 18,4 Mio. €. Hingegen belasteten, als Folge der niedrigen Zinsen, höhere buchtechnische Diskontierungsaufwendungen zur Anpassung der Pensionsrückstellung das **Finanzergebnis**, das sich im Ganzen um 1,9 Mio. € verbesserte.

Das **Neutrale Ergebnis** beinhaltet im Wesentlichen den Buchgewinn (nach Abzug der Restbuchwerte) aus dem Verkauf mehrerer Wohn-Anlagen (31,9 Mio. €). Ferner ist hierin ein finanzieller Ausgleich eines Restitutionsanspruches in Dresden (1,6 Mio. €) enthalten.

Die **Ertragssteuerbelastung** mit knapp 1,7 Mio. € für Körperschaft- und Gewerbesteuer folgt nicht direkt der handelsrechtlichen Gewinnsituation der Organschaft. Den Berechnungen liegen umfangreiche steuerrechtliche Modifikationen zugrunde (abweichende Steuerbilanz-Bewertungen, Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen).

JAHRESERGEBNIS

in T€



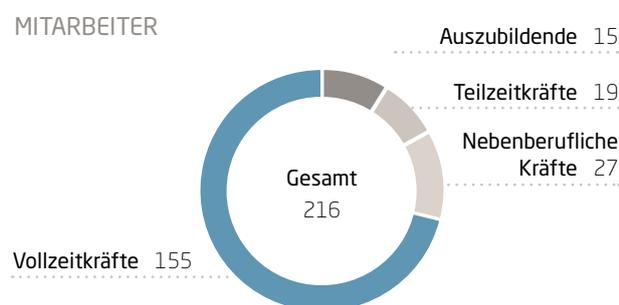
Zur Vorsorge hat die Gesellschaft satzungsgemäß aus dem **Jahresergebnis** zum einen die erzielten Gewinne aus Anlagenveräußerung i. H. v. 31,9 Mio. €, zum anderen 1,3 Mio. € für Bauinstandhaltung und Schönheitsreparaturen den bilanziellen Gewinnrücklagen zugeführt.

Mitarbeiter

Das Unternehmen hat in 2014 an seiner Personalkapazität festgehalten, um für seine Wachstumsambitionen gerüstet zu sein. Insgesamt reduzierte sich der Aufwand für Personalkosten um 420 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 12.330 T€, gleichwohl der Tarifabschluss zum 1. Januar 2014 eine prozentuale Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,4 % bewirkte. Letztendlich führte eine gegenüber dem Vorjahr deutlich geringere Zuweisung zu den Pensionsrückstellungen zu diesem saldierten Rückgang des Personalaufwandes.

Die allgemeine Unternehmensverwaltung und die Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen im Norden und Westen Deutschlands sowie im Rhein-Main-Gebiet erfolgen über unsere Unternehmenszentrale in Bonn. Neben mehreren kleinen Verwaltungsbüros unserer Servicegesellschaft vor Ort betreiben wir auch größere Niederlassungen an unseren großen Standorten Berlin, Erlangen und München. In den externen Büros sind kaufmännische und technische Mitarbeiter tätig sowie Nachwuchskräfte in der Ausbildung. Der gesamte Regiebetrieb unserer Immobilienbestände (Objektbetreuer/Hausmeister) wird durch die Wohnbau Service Bonn GmbH (WSB) übernommen.

Unternehmensweit beschäftigten beide Wohnbau-Unternehmen zum Jahresende insgesamt 216 Mitarbeiter. Davon waren 155 (Vorjahr: 167) in Vollzeit beschäftigt sowie 19 (Vorjahr: 18) Teilzeitkräfte und 15 (Vorjahr: 12) Auszubildende innerhalb der Gesellschaft tätig. Ferner waren 27 (Vorjahr: 31) nebenberufliche Kräfte bei der WSB beschäftigt. Stellen von ausgedehnten Mini-Jobbern wurden nicht nachbesetzt bzw. die Arbeiten flexibel an Fremdfirmen vergeben. Die Arbeitskraft unserer 19 Teilzeitkräfte entspricht umgerechnet der vereinbarten Arbeitszeit von knapp 12 Vollzeitstellen.



Risikomanagement

Unsere Unternehmensgruppe ist grundsätzlich einem generellen Branchen- und Konjunkturrisiko ausgesetzt, wenngleich der Wohnimmobilienmarkt weniger volatil als andere Wirtschaftszweige ist; der Unternehmenserfolg zeigt sich von konjunkturellen Schwankungen nur indirekt bzw. langfristig abhängig. Bedeutende Herausforderungen resultieren eher langfristig aus dem prognostizierten demografischen und gesellschaftlichen Wandel in Deutschland.

Unser strategisches Portfoliomanagement ist daher in alle wichtigen Entscheidungen zur Auswahl und Ablaufsteuerung unserer Immobilienprojekte und zur laufenden Gebäudeverwaltung einbezogen. Grundlage ist eine genaue Markt-Beobachtung unserer regionalen Standorte.

Der Aufsichtsrat der Wohnbau und die Geschäftsführung berieten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr für das Unternehmen wesentliche Fragen regelmäßig und ausführlich in den turnusmäßigen Aufsichtsrats-sitzungen der Gesellschaften. Zur Vorlage werden hierfür Planungs- und aktuelle Ist-Rechnungen über den Mieten-, ertrags- und bautechnischen Bereich dokumentiert. Im September 2014 wurde ferner in einer routinemäßigen Strategiesitzung über wohnwirtschaftliche Trends und deren mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft diskutiert (→ **Ausblick**).

Neben der verbindlichen Compliance-Regelung zur Festlegung der maßgeblichen Verhaltensgrundsätze im Umgang mit Kunden und Dienstleistern sichern fortlaufend aktualisierte Betriebsvereinbarungen eine rasche Anpassung an die steigenden Anforderungen in diesem Bereich. Die vom Gesetzgeber geforderte Revisions-sicherheit im Bereich des Mail-Datenverkehrs erfüllen wir durch eine in 2014 eingeführte und nunmehr unternehmensweit ausgerollte digitale Archivierung notwendiger Dokumentensysteme.

Die in unseren Gesellschaften eingerichtete Risikoversorge umfasst zusätzlich die permanente Überwachung des Cashflows wie auch ein Darlehensmanagement. Letzteres überwacht das Kreditwesen und verfolgt exakt die Zinsentwicklungen am Finanzmarkt.

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.

Als Wachstumsrisiko ist die restriktivere Gesetzgebung zur Mietpreisgestaltung zu nennen. Eine entsprechende Regelung zur Mietpreisbremse wird regional unterschiedlich wohl schon zum 1. Juni 2015 in Kraft treten und dann für einen Gültigkeitszeitraum für zunächst fünf Jahre fortbestehen. Neben der schon jetzt geäußerten Absicht des Berliner Senats, das gesamte Stadtgebiet ab dem 1. Juni 2015 mit der Mietpreisbremse zu belegen, dürften ebenfalls unsere anderen bedeutenden Standorte in Hamburg, Köln, Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München darunterfallen.

Der Konzern hat sich im Übrigen gegen Risiken seines laufenden Geschäftes in erforderlichem Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von unserer Tochtergesellschaft betreut und kontrolliert. Sach- und die üblichen Haftpflichtversicherungen werden mit gängigen Deckungssummen unterhalten. Im vergangenen Geschäftsjahr sind – wie in den Jahren zuvor – keine Großschäden aufgetreten.

Chancen

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bleibt auch künftig sehr attraktiv mit vergleichsweise niedrigen Wohneigentumsquoten sowie positiven Zuwanderungsströmen. Die Marktattraktivität zeigt sich insbesondere seit Anbeginn der europäischen Wirtschafts- und Finanzkrise 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 erzielbaren Finanzflüsse aus.

In den wirtschaftsstarken Ballungsräumen sehen wir unsere Immobilienwerte trotz der mutmaßlich in der zweiten Jahreshälfte 2015 kommenden Mietpreisbremse aufgrund des Nachfragedrucks tendenziell mittel- bis langfristig weiter steigen. An diesen ökonomisch bedeutenden Agglomerationsgebieten verfügen wir bereits über langjährige Marktpräsenzen, so z. B. in Hamburg, Berlin, Hannover, in den Großräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main, in Nürnberg/Erlangen, Stuttgart sowie in der Region München. Hier sorgen positive Bevölkerungssalden mit entsprechender Haushaltszunahme weiterhin für einen Nachfrageüberhang nach Wohnraum und entsprechend geringe Leerstandsrisiken. Gleiches gilt für unsere Standorte in Universitätsstädten wie Braunschweig, Münster, Würzburg und Regensburg. Positiv wirkt sich die sehr gute Diversifikation unserer Immobilien bezüglich Wohnungsgemeinde sowie Mikrolagen aus. Wir erwarten grundsätzlich konstant ansteigende Mieterträge mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Unsere intensive Mieterbetreuung basiert regelmäßig auf einer Präsenz vor Ort, die von einer gestreuten Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungsstruktur mit Büroniederlassungen in Bonn, München, Berlin, Erlangen sowie vor Ort erreichbaren, konzerneigenen Objektbetreuerpräsenzen getragen wird. Diese räumliche Nähe erlaubt uns die rasche und zuverlässige Reaktion auf regionale Marktveränderungen und auf die Anliegen unserer Mieterschaft.

Für konstant hohe Wohnattraktivität und langfristig gute Vermietbarkeit sorgen ebenfalls unsere nachhaltig ausgerichteten Sanierungs- und Modernisierungsprogramme. Die Investitionen in Gebäudesubstanz und Ausstattungsstandard tragen wesentlich zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer und dadurch zu steigenden Marktwerten unserer Bestandsimmobilien bei.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2014 sind keine nicht genannten Vorgänge eingetreten, die zu einer anderen Beurteilung führen würden, als sie durch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht vermittelt werden. Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2014 wird die Wohnbau GmbH im Rahmen zweier Ankäufe ihren Gesamtbestand am Verwaltungssitz Bonn um zwei öffentlich-geförderte Wohnanlagen erweitern (83 Wohnungen). Der Besitzübergang wird voraussichtlich im Juni 2015 erfolgen. Durch den Ankauf erhöht sich der lokale Verwaltungsbestand auf 1.954 Wohnungseinheiten.

Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrer Jahresprojektion aus Januar 2015 mit einer Fortsetzung der Konjunktur und erwartet einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,5 % für das Gesamtjahr 2015. Vor diesem Hintergrund kann der Wohnbau Konzern einen stabilen Fortgang seiner Geschäftstätigkeit erwarten.

Das Gesetz zur Mietpreisbremse wird voraussichtlich zum 1. Juni 2015 in Kraft treten, nachdem der Bundesrat am 27. März 2015 dem Gesetz endgültig zugestimmt hat. Nach der Definition von angespannten Wohnungsmärkten und den entsprechenden Regelungen in den Länderverordnungen dürfen die Mieten bei Wiedervermietung, mit Ausnahme von Erstvermietungen in Neubauten sowie umfassend modernisierten Wohnungen, künftig nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Vielerorts laufen bereits kommunale Anstrengungen, Gebiete bzw. Stadtteile mit angespannten Wohnungsmärkten zu identifizieren. Exemplarisch haben wir die potenzielle Auswirkung der Mietspreisbremse auf unsere Bestandserträge anhand der in 2014 erfolgten Neuvermietungsabschlüsse geprüft. Demnach hätten wir an Standorten mit Mietspiegeln eine Reduktion der Grundmieteinnahmen von knapp 240 T€ (p. a.) auffangen müssen, und das bei regelmäßig steigenden Kosten im Zusammenhang mit Neuvermietungen.

Eine Abkehr vom seit Jahren anhaltenden Trend steigender Immobilienpreise ist auch für 2015 nicht in Sicht. Der Wohnungsneubau kann die Nachfrage aufgrund zu geringer Bautätigkeit noch nicht abdecken. Bei weiterhin unverändert niedrigem Zinsniveau und fehlenden, wertsicheren Anlagealternativen werden Investitionen in den Wohnungsmarkt sowohl von privaten als auch institutionellen Investoren weiter gesucht.

Eine Immobilienblase, wie es sie in den vergangenen Jahren etwa in den USA oder in Spanien gegeben hat, sehen wir in Deutschland derzeit nicht. Steigende Preise werden noch durch historisch niedrige Bauzinsen und steigende Einkommen ausgeglichen. Teilweise überzogene Kaufpreise schmälern allerdings insbesondere für Bestandhalter die Renditen aufgrund der nicht gleichermaßen ansteigenden Mietentwicklungspotenziale.

Parallel zu Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen sind auch im Jahr 2015 und in den Folgejahren Modernisierungs- und Großinstandhaltungsvorhaben geplant, die die Werterhaltung bzw. -steigerung unserer Bestände, aber auch die Einhaltung von energetischen Anforderungen sichern. Im Gesamten sind für technische Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im laufenden Jahr 26,2 Mio. € budgetiert und zusätzlich – als Folge der gesetzlichen Pflicht zur Prüfung von Abwasserkanälen auf Dichtigkeit – Kanalsanierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 3 Mio. €.

Nach erfolgreicher Implementierung der Handwerker-Beauftragung nach Einheitspreiskatalogen (Projekt VERA) im Rheinland, im Großraum München und in der Region Nürnberg/Erlangen wird zurzeit das VERA-Verfahren in der Region Hamburg eingeführt. Damit wickeln wir große Teile der Kleinreparaturen und Einzelmodernisierungen bereits in ca. 65 % unserer Wohnungsbestände über dieses Verfahren ab.

Langfristig strategisch stand vor dem Hintergrund der herausfordernden demografischen Veränderungstendenzen das in den Gremien diskutierte Thema „Wohnen und Leben in Deutschland 2030–2050“ mit den möglichen Konsequenzen für den Konzern im Fokus. Mit unserem Bestand in nachhaltig nachgefragten Städten sehen wir unsere Gesellschaft in hohem Maße für die

Zukunft gerüstet. Als Ergebnis unserer Untersuchungen werden wir das bestehende Wohnungsgemeinde durch Neu- und Verdichtungsmaßnahmen vermehrt an der zukünftigen Nachfrage in Hinblick auf Wohnungsgröße und Ausstattung im Zusammenhang mit der älter werdenden Bevölkerung entwickeln. Ebenso sehen wir in unserem Bestand die Möglichkeit, neben dem aktuellen Stand der Technik bei notwendigen Modernisierungen auch auf die veränderte Nachfrage nach z. B. barrierearmen Zugängen, Wohnungsausstattungen oder komfort- und sicherheitsorientierten Smarthome-Lösungen kurzfristig und nachfrageorientiert einzugehen. Smarthome-Lösungen werden sowohl im Bereich Komfort und Energie als auch im Bereich Assisted Living in Zukunft ein eigenes Kundenbindungspotenzial entwickeln.

Grundsätzlich sehen wir aufgrund der guten Standort-Durchmischung, der Qualität unserer Anlagen und der hohen Verwaltungskompetenz auch in den nächsten Jahren weiterhin durchweg positive Renditeperspektiven für das Unternehmen. Als investives Unternehmen sind wir ambitioniert, auch größere Erwerbsinvestitionen für Wohnimmobilien an aussichtsreichen Standorten vorzunehmen, die langfristig als Bestandsobjekte übernommen werden.

Nach der positiven Entscheidung für den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung am Heizwerk Bonn-Heiderhof laufen derzeit die Planungen und Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach derzeitigem Stand wird das von Dritten betriebene Blockheizkraftwerk in der zweiten Jahreshälfte 2015 seinen Betrieb aufnehmen können.

Zum 1. Januar 2015 konnte in der Sparte Fremdverwaltung die Geschäftsbeziehung mit der Vermögensverwaltungs- und Treuhand-Gesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes mbH (VTG) deutlich

ausgeweitet werden. Weitere 216 Büro- und Gewerbeeinheiten im gesamten Bundesgebiet wurden in unseren Verwaltungsbestand übernommen. Auch der Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung konnte den verwalteten Bestand zum Jahresbeginn 2015 um 392 Wohnungen in fünf Eigentümergemeinschaften (Umsatz rd. 86 T€/p. a.) erweitern.

Für das Jahr 2015 strebt die Wohnbau GmbH gemäß Wirtschaftsplan und mit der Konstanz unserer soliden Vermögens- und Finanzstruktur ein Konzern-Vorsteuerergebnis von 26,4 Mio. € an. Nach Abschluss des strategischen Verkaufsprogramms sind vorerst keine entsprechenden Veräußerungen mehr geplant.

Bonn, 30. April 2015

gez.

Dipl.-Kfm.

Matthias Schweizer

Geschäftsführer

gez.

Dipl.-Ing.

Jens Bräutigam

Geschäftsführer

AKTIVA

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2014

in €	2014	2013
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	345.572,47	370.318,23
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	956.708.658,10	965.008.592,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.238.509,28	29.388.803,14
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	1.017.945,77	1.082.406,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.155.917,15	1.121.225,37
Anlagen im Bau	23.416.191,22	10.013.580,81
Geleistete Anzahlungen	34.036.128,48	16.653.306,93
	1.053.245.526,15	1.031.940.091,24
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.000,00	1.000,00
Sonstige Ausleihungen	278.048,31	267.103,63
Andere Finanzanlagen	58.974.182,00	54.151.221,00
	59.253.230,31	54.419.324,63
	1.112.844.328,93	1.086.729.734,10
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	33.015.192,74	36.029.440,88
Andere Vorräte	132.840,82	165.220,48
	33.148.033,56	36.194.661,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	436.876,56	463.614,76
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	45.850,51	129.053,45
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.421,68	13.900,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	406.632,63	459.040,93
Sonstige Vermögensgegenstände	1.022.784,56	767.747,90
	1.925.565,94	1.833.357,24
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.719.652,08	4.596.387,76
	47.793.251,58	42.624.406,36
Rechnungsabgrenzungsposten	246.720,03	271.560,31
Bilanzsumme	1.160.884.300,54	1.129.625.700,77

PASSIVA

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2014

in €	2014	2013
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	316.482.204,56	284.604.553,58
Rücklage für Bauinstandhaltung	178.000.000,00	176.686.863,28
	494.482.204,56	461.291.416,86
Bilanzgewinn	25.149.751,93	2.869.307,67
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
	520.654.546,61	465.183.314,65
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	19.284.711,07	18.152.107,11
Steuerrückstellung	1.157.093,69	415.536,97
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.483.732,00	2.621.671,00
Sonstige Rückstellungen	2.420.933,75	2.835.559,64
	25.346.470,51	24.024.874,72
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	538.707.035,03	557.434.900,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.242.526,53	13.536.832,71
Erhaltene Anzahlungen	38.251.155,04	38.135.000,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.153.187,93	18.612.605,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.236.610,15	7.741.174,27
Sonstige Verbindlichkeiten	272.171,93	399.613,80
	610.862.686,61	635.860.126,97
Rechnungsabgrenzungsposten	4.020.596,81	4.557.384,43
Bilanzsumme	1.160.884.300,54	1.129.625.700,77

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR 2014

in €	2014	2013
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	142.569.727,41	142.300.687,39
b) aus Betreuungstätigkeit	1.046.999,01	942.560,78
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.804.795,57	2.742.911,60
	146.421.521,99	145.986.159,77
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-3.014.248,14	-217.475,91
Andere aktivierte Eigenleistungen	762.788,86	623.228,60
Sonstige betriebliche Erträge	35.172.813,95	15.396.179,89
	179.342.876,66	161.788.092,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-53.417.933,03	-56.348.561,09
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-755.321,97	-754.295,26
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-10.010.893,56	-9.860.577,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 582.695,44 (Vj. € 1.152.192,44)	-2.318.939,35	-2.889.979,49
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-19.795.504,38	-19.867.621,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.383.231,29	-3.916.827,77
	-90.681.823,58	-93.637.863,12
Erträge aus Beteiligungen	15.919,03	32.092,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Anlagevermögens	2.068.815,57	1.880.926,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.373,36	36.832,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 1.857.974,00 (Vj. € 1.243.485,00)	-26.951.731,61	-28.684.432,95
	-24.826.623,65	-26.734.582,49
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	63.834.429,43	41.415.646,74
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.671.594,27	-1.518.829,42
Sonstige Steuern	-3.391.603,20	-3.471.257,36
Konzernjahresüberschuss	58.771.231,96	36.425.559,96
Konzerngewinnvortrag	2.869.307,67	2.786.981,93
Ausschüttung an Gesellschafter	-3.300.000,00	-3.200.000,00
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-31.877.650,98	-13.977.461,07
Einstellung in die Rücklage für Bauinstandhaltung	-1.313.136,72	-19.165.773,15
Konzernbilanzgewinn	25.149.751,93	2.869.307,67

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR 2014

in T€	2014	2013
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	58.771	36.425
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.796	19.868
Zunahme (+) der Rückstellungen	1.322	1.856
Verluste (+)/Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-31.879	-13.938
Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.979	39
Abnahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-512	-918
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	50.477	43.332
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	34.833	29.088
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-43.899	-33.860
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-131	-107
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	12	29
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.784	-2.761
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-2.062	-1.874
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.031	-9.485
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-3.300	-3.200
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	14.405	12
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-39.427	-26.527
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-28.322	-29.715
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	8.124	4.132
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.596	464
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.720	4.596
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	12.720	4.596
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.720	4.596

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
in €	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	2.553.330,33	131.216,84	0,00	0,00	2.684.547,17
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.262.515.808,93	6.409.255,38	9.622.915,65	6.137.032,44	1.265.439.181,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.614.406,76	0,00	15.158,60	43.253,04	49.642.501,20
3. Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	0,00	0,00	0,00	1.767.960,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.265.667,19	0,00	0,00	4.341,11	2.270.008,30
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.577.326,82	413.523,69	170.616,20	0,00	5.820.234,31
7. Anlagen im Bau	10.153.132,25	19.326.144,09	53.938,73	-5.869.594,95	23.555.742,66
8. Bauvorbereitungskosten	133.206,68	0,00	0,00	0,00	133.206,68
9. Geleistete Anzahlungen	16.653.306,93	17.750.033,19	52.180,00	-315.031,64	34.036.128,48
	1.355.585.031,71	43.898.956,35	9.914.809,18	0,00	1.389.569.178,88
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	267.103,63	23.240,00	12.295,32	0,00	278.048,31
3. Andere Finanzanlagen	54.151.221,00	4.822.961,00	0,00	0,00	58.974.182,00
	54.419.324,63	4.846.201,00	12.295,32	0,00	59.253.230,31
	1.412.557.686,67	48.876.374,19	9.927.104,50	0,00	1.451.506.956,36

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
2.183.012,10	155.962,60	0,00	2.338.974,70	345.572,47	370.318,23
297.507.216,55	18.005.223,53	6.781.917,08	308.730.523,00	956.708.658,10	965.008.592,38
20.225.603,62	1.192.612,47	14.224,17	21.403.991,92	28.238.509,28	29.388.803,14
0,00	0,00	0,00	0,00	1.767.960,02	1.767.960,02
0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13	6.904.216,13
1.183.260,73	68.801,80	0,00	1.252.062,53	1.017.945,77	1.082.406,46
4.456.101,45	372.903,98	164.688,27	4.664.317,16	1.155.917,15	1.121.225,37
139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	23.416.191,22	10.013.580,81
133.206,68	0,00	0,00	133.206,68	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	34.036.128,48	16.653.306,93
323.644.940,47	19.639.541,78	6.960.829,52	336.323.652,73	1.053.245.526,15	1.031.940.091,24
0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	278.048,31	267.103,63
0,00	0,00	0,00	0,00	58.974.182,00	54.151.221,00
0,00	0,00	0,00	0,00	59.253.230,31	54.419.324,63
325.827.952,57	19.795.504,38	6.960.829,52	338.662.627,43	1.112.844.328,93	1.086.729.734,10

KONZERNANHANG 2014

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

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden abweichend von § 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.

Konsolidierungskreis Der Konzernabschluss umfasst die Wohnbau GmbH, München, sowie als inländische Tochter die Wohnbau Service Bonn GmbH, Bonn (Beteiligung 100 %, vollkonsolidiert).

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 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 zehn Jahre. Fremdkapitalzinsen wurden bei Neubauten oder Modernisierungen nicht aktiviert.

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von 150,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; 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. Der Ansatz der Beteiligung erfolgt zum Anschaffungskurs.

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

Liquide Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden nach der projizierten Einmalbeitragsmethode, unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“, ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,55 % 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 **Rückstellungen für Bauinstandhaltung**, die objektbezogen berechnet werden, berücksichtigen diejenigen Aufwendungen, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher oder hinsichtlich ihrer Höhe oder des Zeitpunktes ihres Eintritts unbestimmt sind. Diejenigen Aufwendungen, die auf das Geschäftsjahr entfallen, werden durch Rücklagenzuführung berücksichtigt. Vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wird 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 erfolgte nach der Buchwertmethode zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung.

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 § 248 i. V. m. § 255 (2 a) S. 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 weitere Aktivierungen in Höhe von 100 T€ sowie im Geschäftsjahr 2014 von 30 T€.

Sachanlagen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertig gestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2014, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von 17,5 T€.

Finanzanlagen Die Finanzanlagen enthalten 59,0 Mio. € „Andere Finanzanlagen“. Hierbei handelt es sich um Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen, die so lange im Vermögen der Wohnbau verbleiben sollen, bis sie zur planmäßigen Tilgung von Darlehen herangezogen werden können. Aktiviert wurden seit 1996 die geleisteten Einzahlungen in die Kapitalversicherungen. 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.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten Hierin enthalten sind Disagios von insgesamt 59 T€.

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

T€	31.12.2014	31.12.2013
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
- Grundstücke m./o. Bauten	45.963	48.645
- Technische Anlagen	69	146
- Andere Finanzanlagen	461	433
- Rückstellung für Pensionen	1.091	859
- Rückstellung für Bauinstandhaltung	851	895
	48.435	50.978
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
- 6b-Rücklage	-4.710	-1.968
- Immaterielle Vermögensgegenstände	-14	-57
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	1.983	4.480
Latente Steueransprüche netto	45.694	53.433

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16 % für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 12.391 T€ wurden latente Steueransprüche berücksichtigt. Ende 2014 bestehen nur noch gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 12.391 T€, die voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren verbraucht sein werden. Im Vorjahr wurden auch noch auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge latente Steueransprüche berücksichtigt.

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.

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

Verbindlichkeiten Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

Art der Verbindlichkeit in T€	Restlaufzeit			gesichert mit*	Gesamt	
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	11.396 (19.241)	39.471 (38.881)	487.840 (499.313)	538.707 (557.435)	538.707	557.435
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	222 (413)	906 (1.432)	6.115 (11.692)	7.243 (13.537)	7.243	13.537
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	38.251 (38.135)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	38.251	38.135
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	19.153 (18.613)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	19.153	18.613
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	7.237 (7.741)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	7.237	7.741
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	272 (400)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	272	400
- davon aus Steuern (Vorjahr)	140 (248)	0 (0)	0 (0)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr)	0 (0)	0 (0)	0 (0)			
	76.531 (84.543)	40.377 (40.313)	493.955 (511.005)	545.950 (570.972)	610.863	635.861

* 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.

Des Weiteren werden hierunter die Teilbeträge für die Anschaffung von mobilen Kommunikationsgeräten in Höhe von 67 T€ ausgewiesen, die sich aus den monatlichen Vertragsgebühren ergeben; diese werden über einen Zeitraum von zwei Jahren ertragswirksam aufgelöst.

Haftungsverhältnisse

Aufgrund des Kreditvertrages vom 3. Februar 2006 gewährt die Deutsche Bank den gesamtschuldnerisch haftenden Kreditnehmern Wohnbau GmbH und Wohnbau Service Bonn GmbH eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 10.000 T€. Zum Bilanzstichtag erfolgte seitens der Wohnbau GmbH eine Inanspruchnahme in Höhe von 2.410 T€ (Vorjahr: 12 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

T€	31.12.2014	31.12.2013
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2017)	117	145
b) Software- und Betreuungsvertrag (p. a.)	156	156
c) Erbbaupachtzinsen (p. a.)	44	55
	317	356

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

	2014		2013	
	T€	%	T€	%
aus der Hausbewirtschaftung	142.570	97,4	142.301	97,5
aus Betreuungstätigkeit	1.047	0,7	942	0,6
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.805	1,9	2.743	1,9
	146.422	100,0	145.986	100,0

Aperiodische Erträge

Im Berichtsjahr ergaben sich u. a. folgende wesentliche aperiodische Erträge:

T€	
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	31.886
Restitutionsansprüche auf Erbbaurechte	1.644
Auflösung von Rückstellungen für die Instandhaltung	166
Auflösung von Wertberichtigungen	132
Auflösung von Pensionsrückstellungen	389

Die Wohnbau GmbH hatte aufgrund von Restitutionsansprüchen das Recht, Erbbaurechte auf Grundstücken in Dresden eintragen zu lassen. Der Verzicht dieses Rechts in Verbindung mit dem Verkauf der hierauf stehenden Gebäude durch die GAGFAH Gruppe bescherte der Wohnbau GmbH einen außerordentlichen Ertrag in Höhe von 1.644 T€.

Neutrale Aufwendungen

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende betriebsfremde Aufwendungen:

T€	
Beratungskosten	883
Buchverluste aus Verkäufen von Anlagevermögen	6
Vertriebskosten im Zusammenhang mit Anlageverkäufen	136
Spenden	61

Die Beratungskosten in Höhe von 883 T€ betreffen einmalige Aufwendungen für die Beratung zur Ankaufsprüfung eines Immobilienportfolios. Zu einem Abschluss des Erwerbs kam es nicht.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bilanzposten „Flüssige Mittel“.

Erläuterungen zum Eigenkapitalpiegel

Der Betrag aus dem erwirtschafteten Konzerneigenkapital, der an die Gesellschafter ausgeschüttet werden kann, wird durch Gesellschafterbeschluss festgelegt. Die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ausschüttung für 2015 beträgt 3,4 Mio. €.

Sonstige Angaben

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt für Abschlussprüfungen 107 T€. Darüber hinaus wurden für Steuerberatung 35 T€ veranschlagt.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt (Teilz.besch.)	davon WB (quotal)	und WSB (quotal)	2013 Gesamt (Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	96 (18)	66 %	34 %	90 (17)
Technische Mitarbeiter	23 (0)	91 %	9 %	23 (0)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	53 (29)	0 %	100 %	54 (33)
	172 (47)	50 %	50 %	167 (50)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres durchschnittlich 13 Auszubildende ausgebildet.

Bonn, 30. April 2015

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 2014 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, 15. Mai 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Englisch Breh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Wohnbau GmbH
Philosophenring 2
53177 Bonn

t 0228 . 320 0
f 0228 . 320 109
www.wohnbau-gmbh.de
service-center@wohnbau-gmbh.de

Konzeption und Gestaltung:
ergo Kommunikation GmbH & Co. KG

Druck:
schmitz druck & medien GmbH & Co. KG

 Wohnbau
Endlich Zuhause

 Wohnbau
Service Bonn