

LE
BENS
RÄU
ME



Konzern Mehrjahresvergleich

	2017	2016	2015
Wohneinheiten zum 31.12. (eigene)	17.944	17.814	17.740
Gewerbeeinheiten (eigene)	205	205	202
Wohneinheiten zum 31.12. (WEG-Verwaltung)	4.117	4.150	4.150
Gewerbeeinheiten zum 31.12. (fremde)	357	357	366
Insgesamt verwaltete Einheiten	22.623	22.526	22.458
Leerstandsquote (eigene Wohneinheiten)	0,41 %	0,60 %	0,59 %
Durchschnittliche Sollmiete pro qm (eigene Wohneinheiten)	8,41 €	8,20 €	7,97 €
Bilanzsumme in Mio. €	1.533	1.488	1.444
Eigenkapital in Mio. €	585	557	537
EK-Quote	38,2 %	37,4 %	37,2 %
bilanzieller Verschuldungsgrad	161,4 %	166,5 %	168,2 %
dynamischer Verschuldungsgrad ¹⁾	15,1	19,8	18,7
Umsatzerlöse in Mio. €	173,5	166,8	149,2
Jahresüberschuss in Mio. €	33,6	25,6	20,8
Investitionen in Ankauf Bestand in Mio. €	3,2	0	259
Investitionen in Neubau in Mio. €	49	49	23
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung in Mio. €	35	36	34
Cashflow i.e.S. in T€	61.668	46.638	48.135
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€	92.725	80.264	80.178
Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit (FFO) in T€ ²⁾	64.479	55.018	45.824
EBIT in T€	64.969	58.341	50.883
EBITDA in T€	90.727	83.658	72.228
Anzahl Mitarbeiter	223	221	219

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

²⁾ Jahresüberschuss + Abschreibungen + Ertragsteuern +/- Veräußerungsergebnisse

Inhalt

Editorial	5
01 Informationen zum Geschäftsjahr 2017	9
Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur	11
Innerstädtisches Wohnen und die Wirkung auf urbane Lebensräume	
Wohnbau pflegt urbanes Grün	13
Neubau, Projektentwicklungen und Nachverdichtungsmaßnahmen	23
Werterhalt durch nachhaltige Modernisierungsstrategie	29
Ankäufe	33
Wohnbau Service Bonn GmbH	35
Stiftung Wohnhilfe	37
02 Konzerngeschäftsbericht für 2017	43
Organe der Gesellschaft	45
Bericht des Aufsichtsrats	47
Konzernlagebericht	49
03 Konzernjahresabschluss für 2017	63
Konzern Bilanz	64
Konzern GuV	66
Konzern Kapitalflussrechnung	67
Entwicklung des Anlagevermögens	68
Konzernanhang	71
Entwicklung der Verbindlichkeiten	77
Bestätigungsvermerk	83



Editorial

Die Wohnungswirtschaft durchlebt aktuell starke Umbrüche und ist heftigen Interessenskonflikten ausgesetzt. Kontinuierlich wachsender Zuwanderungsdruck in die prosperierenden Ballungsräume führt zu Wohnungsknappheit und steigenden Mieten. Das politisch-regulatorische Umfeld gestaltet sich außerdem zunehmend schwierig: Während Kommunen immer noch zögerlich sind beim Verkauf eigener Baugrundstücke oder bei der Schaffung von Baurecht, führen hohe Grunderwerbsteuersätze, ein Festhalten an der Mietpreiskontrolle, die drohende Veränderung der Modernisierungumlage und regionalplanerische Fehlsteuerungen durch das Baukindergeld zu weiteren Belastungen der Wohnungswirtschaft – auch der Wohnbau GmbH. Das anhaltend niedrige Zinsniveau und die steigende Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes für internationale Investoren lassen noch kein Ende der Preiserhöhung absehen. Gleichzeitig entsteht aus der Digitalisierung des privaten Lebensumfelds von Mietern und Wohnungseigentümern sowie der Wohnungsunternehmen selbst eine enorme Innovationsdynamik, deren Ende noch nicht absehbar ist.

Vor diesem Hintergrund agiert die Wohnbau-Gruppe seit vielen Jahren mit einer vorsichtig-konservativen Portfoliostrategie, ergreift aber gleichzeitig die Chancen der Digitalisierung von Arbeitsabläufen und Kundenkontakten und treibt diese entsprechend voran. Unsere Unternehmensphilosophie ist vielleicht deshalb so erfolgreich, weil sie bereits als „nachhaltig“ gelten konnte, als der Begriff noch ausschließlich mit der Forstwirtschaft verknüpft war.

Das zeigt sich nicht zuletzt im Geschäftsjahr 2017. In Köln-Ossendorf konnten wir 97 Neubau-Mietwohnungen fertigstellen. Weitere sechs Wohnungen entstanden in Würzburg durch Dachgeschossausbauten. Dank unserer kontinuierlichen Bemühungen, Nachverdichtungspotenziale auf eigenen Grundstücken zu identifizieren, werden wir auch in den nächsten Jahren unseren Bestand durch Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen erweitern. Unsere weiteren Neubauprojekte mit insgesamt 265 Wohnungen in Köln-Rodenkirchen, Düsseldorf-Heerdt und Berlin-Kreuzberg liegen im Zeitplan und werden Ende 2018 bzw. Anfang 2019 fertiggestellt. Wir setzen damit die stetige, organische Wachstumsstrategie der vergangenen Jahre konsequent fort.

Durch Ankauf haben wir zum Jahresende 2017 eine Wohnanlage in Bonn-Kessenich mit 32 preisgebundenen Wohnungen erworben, sodass – saldiert mit wenigen Abgängen – insgesamt 17.944 eigene Wohnungen an 34 Standorten in der Wohnbau-Gruppe bewirtschaftet werden. Wir sind immer bereit, attraktive Wohnungsbestände und Projektentwicklungen in den von uns bevorzugten wachstumsstarken westdeutschen Metropolregionen sowie in Berlin zu erwerben. Allerdings müssen diese Angebote die Kriterien unseres Ankaufsprofils und natürlich unsere Vorgaben bezüglich Kaufpreis, Rentabilität und bautechnischer Qualität erfüllen. Hier konnten wir im Zeitraum der letzten zehn Jahre – insbesondere in 2015 – mehrere große Wohnungspakete mit insgesamt 1.900 Wohnungen erwerben, während wir in den Jahren davor und danach eine Fülle von Offerten zwar geprüft haben,



aber in den meisten Fällen ablehnen mussten. Es gehört zu unserem Verständnis von „Nachhaltigkeit“, uns vom Markt nicht unter Druck setzen zu lassen, sondern an unseren auf Langfristigkeit basierenden Investitionskriterien festzuhalten.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017 bestätigen die unternehmerischen Entscheidungen, die Jahre und Jahrzehnte zuvor getroffen wurden. So ist das Sollmietenaufkommen gegenüber dem Vorjahr um 4,1 Mio. € auf 132,5 Mio. € gestiegen (+ 3,2 %), überwiegend durch reguläre Mietanpassungen in unseren Bestandswohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete zum 31. Dezember 2017 ist gegenüber dem Vorjahr in unserem gesamten Eigenbestand um + 0,21 €/m² auf ein Niveau von 8,41 €/m² angestiegen (+ 2,6 %). Die Leerstandsquote liegt mit 0,41 % zum Jahresende 2017 noch einmal leicht unter dem Vorjahreswert von 0,60 % und stellt dabei im Branchenvergleich sicherlich einen Rekordwert für ein bundesweit tätiges Wohnungsunternehmen dar. Die Fluktuationsrate ist mit 9,3 % (Vj. 9,7 %) abermals gesunken. Dies ist wesentlich auf das Marktumfeld mit überwiegend hohen Neuvermietungsmieten zurückzuführen und liegt im Branchentrend für die wirtschaftlich starken Top-Standorte in Deutschland.

Nach wie vor widmen wir uns systematisch der Pflege und wertschaffenden Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände. Wir sichern durch regelmäßige Instandhaltung und sozialverträgliche Modernisierungen mit einem Investitionsvolumen von rund 28 Mio. € allein in 2017 die Vermietbarkeit unserer Wohnungen und die Beleihungsspielräume, die wir für unsere Projektentwicklungen und Großmodernisierungen benötigen. Auch bei unserer dezentralen Struktur bewirtschaften und verwalten wir die Wohnungen mit eigenen Mitarbeitern vor Ort. Das sorgt für hohe Mieterzufriedenheit.

Seit mittlerweile 20 Jahren gestalten wir aktiv unsere digitalen Prozesse. Wir haben dabei über unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH immer wieder diverse Applikationen selbst entwickelt. Aktuell konzentrieren wir uns auf die Optimierung des Bestandsmanagements und dem weiteren Ausbau der webbasierten Kommunikation sowohl mit unseren Kunden als auch in den internen Geschäftsprozessen. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir erstmals ein Verkehrssicherungsprogramm als mobile Unterstützung bei den Objektbegehungen eingesetzt.

Die Wohnbau Service verwaltete in 2017 außerdem 4.117 Wohnungen für 111 WEG-Gemeinschaften sowie für einen einzelnen Eigentümer ein Portfolio von 357 Gewerbeobjekten mit 102.000 m² Nutzfläche, dessen Mandat Anfang 2018 verlängert wurde.

Zu guter Letzt danken wir unseren 223 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne deren Einsatz die Erfolgsgeschichte der Wohnbau nicht hätte geschrieben werden können. Gleiches gilt für unsere Gesellschafterin sowie unseren Aufsichtsrat. Und schlussendlich den Geschäftspartnern der Wohnbau-Gruppe, die uns auch im Berichtsjahr begleitet und unterstützt haben.

Weitere Informationen – auch über den Fortschritt unserer Neubauprojekte – bietet übrigens unsere Homepage unter www.wohnbau-gmbh.de.

Bonn, im Juli 2018



Matthias Schweizer



Jens Bräutigam

TOP 10

von 7.913
Bäumen



Hainbuche
Carpinus betulus

894



Sandbirke
Betula pendula

662



Spitzahorn
Acer platanoides

607



Waldkiefer
Pinus sylvestris

606

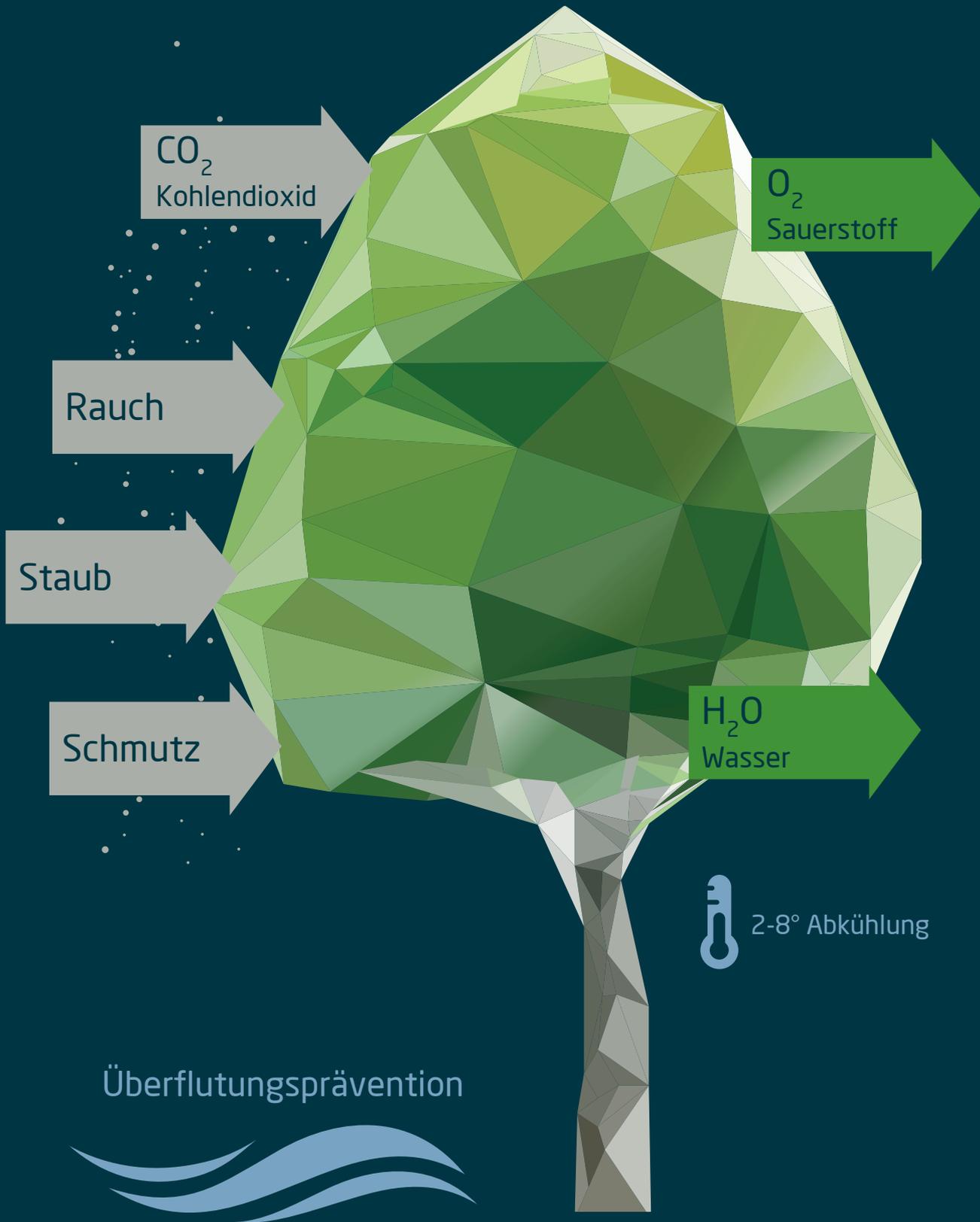


Feldahorn
Acer campestre

474

INFORMATIONEN
ZUM
GESCHÄFTSJAHR

Bäume beeinflussen Stadtklima



Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

Die Wohnbau GmbH ist ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen mit dem Ziel, das existierende Portfolio von aktuell 17.944 Wohnungen, die eigenen Neubauten und Projektentwicklungen sowie die Bestandsankäufe langfristig und nachhaltig zu bewirtschaften. Die Wohnbau ist wachstumsorientiert und hat zwecks Fokussierung ihrer Bestände auf die wirtschaftsstarke Metropolregion sukzessive ihren außerhalb liegenden Streubesitz an lokale und regional verankerte Investoren veräußert. Die insgesamt 34 Standorte der Wohnbau liegen heute überwiegend in den folgenden Kernregionen:

- München
- Köln/Bonn/Düsseldorf
- Erlangen/Nürnberg/Fürth
- Hamburg
- Berlin/Potsdam
- Hannover
- Stuttgart
- Rhein-Main-Dreieck zwischen Koblenz, Mainz und Frankfurt

Die dezidierte Wachstumsstrategie der Wohnbau fußt sowohl auf einer kontinuierlich eigenen Neubautätigkeit als auch auf Nachverdichtungsmaßnahmen. Sie schließt ergänzend den Ankauf von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen ein. So sind nach rund 1.900 Wohnungen im Jahr 2015 seitdem weitere 283 Wohnungen erworben bzw. fertiggestellt worden.

Neben der Bestandserweiterung steht naturgemäß die kontinuierliche und wertorientierte Modernisierung der bestehenden Wohnungen im Vordergrund der Geschäftstätigkeit. Maßstab dafür sind neue gebäudetechnische und gesetzliche Anforderungen sowie sich verändernde Wohnwünsche der Mieter und zukünftiger

Nutzer. Ziel ist es, die Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig zu sichern und so die Leerstandsquoten weiterhin deutlich unter 1 % zu halten. Allein im Geschäftsjahr 2017 wurden für Modernisierung und Instandhaltung insgesamt 27,7 Mio. € investiert. Für viele Menschen sind mittlerweile digitale Geschäftsprozesse und die Selbstverwaltung eigener Kundenaccounts zur Selbstverständlichkeit geworden. Die Wohnbau versteht sich auch hier als Vorreiter, sodass Prozessverbesserungen beim Kundenmanagement mittlerweile überwiegend auf Basis digitaler Abläufe und mit Hilfe mobiler Applikationen geschehen, die die Wohnbau z. T. selbst entwickelt hat. Die Einführung der online-gestützten, digitalen Mieterakte steht kurz bevor. Eine dezentrale Organisation und die direkte Erreichbarkeit für die Mieter über das neue, digitale Kundencenter für alle Fragen rund um das Mietverhältnis sollen für anhaltend hohe Kundenzufriedenheit sorgen.

Die Wohnbau-Gruppe besteht im Wesentlichen aus zwei Unternehmen. Die 1921 gegründete Wohnbau GmbH ist als Konzernmuttergesellschaft das bestandshaltende Unternehmen. Deren alleinige Gesellschafterin ist seit 1976 die gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe. Die konzernverbundene Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH tritt nach außen vor allem als Verwalterin von Wohnungseigentümergeinschaften und Gewerbeobjekten für Dritte in Erscheinung.

Aktuell werden so 4.117 Eigentumswohnungen und 357 Gewerbeobjekte betreut. Nach innen sorgt die Wohnbau Service an den Standorten ihrer Konzernmutter außerhalb des Verwaltungssitzes Bonn für die professionelle Betreuung der Mieter und Bewirtschaftung der Wohngebäude durch den eigenen Hausmeisterservice. Außerdem wird mit eigenen Heizwerken in Bonn und Koblenz Wärme sowohl für eigene als auch für fremde Wohnungsbestände erzeugt.



Innerstädtisches Wohnen und die Wirkung auf urbane Lebensräume

Wohnbau pflegt urbanes Grün

Mit ihrer grünen Infrastruktur leistet die Wohnbau GmbH einen wesentlichen Beitrag für angenehme Lebensbedingungen in der Stadt. Tausende Bäume und Sträucher, grüne Innenhöfe, Mietergärten und begrünte Dächer fördern das Wohlbefinden und die Gesundheit der Mieter.

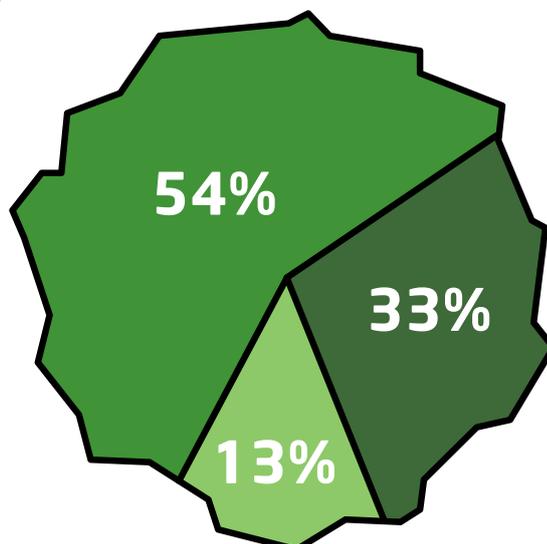
Die Wohnbau GmbH mit ihrer fast einhundertjährigen Geschichte bietet heute rund 18.000 Wohnungen an 34 Standorten in ganz Deutschland. Von Kiel bis Kempten und Berlin bis Stuttgart. Die älteste, selbst gebaute Wohneinheit wurde 1926 erbaut und steht in München-Schwabing, aber einige der Bäume auf den Grünanlagen der Wohnbau sind noch deutlich älter: „Unser Baumkataster umfasst derzeit rund 8.000 Bäume“, berichtet Christoph Fuhr, der als Landschaftsarchitekt bei der Wohnbau GmbH die Pflege der Grünanlagen koordiniert. Zum Baumbestand gehören mächtige, alte Eichen, der bei Honigbienen beliebte Silber-Ahorn, eine 140-jährige Vogelbeere und eine rund 150 Jahre alte Birke. „Jeder unserer Bäume wird alle neun Monate durch einen Baumsachverständigen

überprüft“, sagt Fuhr. Dabei werden Kronenpflege und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, um sicher zu stellen, dass die Bäume möglichst lange leben und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Insbesondere Laubbäume tragen direkt zu einem angenehmen Wohnklima bei, denn im Winter schlucken sie kaum Licht, während sie im Sommer für Schatten, Kühlung und Luftreinhaltung sorgen. Diesen klimaregulierenden Effekt der grünen Baumnachbarn bestätigte Prof. Beate Jessel, Präsidentin des Bundesamtes für Naturschutz, während einer Fachkonferenz in Bonn: „Stadtgrün kann einer Überhitzung der Städte effektiv entgegenwirken. Stadtbäume, Fassaden- und Dachbegrünungen tragen zur Abkühlung bei. Denn sie spenden Schatten, isolieren und fördern die Verdunstung.“ Größere Grünanlagen können je nach Struktur und Umfang insbesondere nachts zu einer Abkühlung von fünf bis zehn Grad Celsius führen. Ein Vorteil, der in Zeiten stetig steigender Temperaturen immer wertvoller wird.

Entwicklungsphasen unserer 7.913 Bäume

- **Jugendphase** erstreckt sich i.d.R. über 15 Jahre Standzeit
- **Reifephase** erstreckt sich i.d.R. von 15 bis je nach Baumart und Standortverhältnis ca. 50-80 Jahre Standzeit
- **Alterungsphase** beginnt je nach Baumart und Standortverhältnis ab ca. 50-80 Jahren Standzeit



Artenvielfalt im Viertel

„Historisch bedingt befinden sich viele unserer Wohnanlagen auf großen Grundstücken und weisen dementsprechend schöne Grünanlagen auf, die wir nachhaltig pflegen, gestalten und immer wieder verbessern“, sagt Anja Kasper von der Wohnbau GmbH. Bei der Neuanlage und Umgestaltung der Wohnanlagen wird darauf geachtet, dass **heimische Pflanzen** Verwendung finden. Denn „exotische“ Gehölze haben oft keinen oder nur einen eingeschränkten Nutzen für die Artenvielfalt. Gepflanzt werden z.B. **Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Weiden, Felsenbirne, Schneeball, Hartriegel, Liguster, Haselnuss, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Wildapfel und Wildbirne.**

Viele teils **seltene Insektenarten** leben in toten Baumstämmen und verrottendem Holz, und artenreiche Wiesen mit vielen Blumen vertragen keine zu häufige Mahd. Wir achten daher darauf, auch mal etwas Totholz in den Grünanlagen liegen zu lassen und Rasenflächen nicht jede Woche zu mähen. In den Wohneinheiten in Celle und Koblenz wurden **große Wildblumenwiesen** angelegt. Außerdem gibt es **Schutzstreifen aus wildwachsenden Gehölzen**; versetzt mit Brombeeren und Brennnessel als **Nahrungsgrundlage für Bienen, Schmetterlinge und Vögel**. Dabei legen wir weiterhin Wert auf gepflegte Grünanlagen.

Bereits seit rund zwanzig Jahren verzichtet die Wohnbau GmbH auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wie Glyphosat. Den Gärtnern ist es **vertraglich untersagt, chemische Mittel zur Unkrautbekämpfung einzusetzen**. Bei der Neugestaltung von Grünanlagen werden **Insektennisthilfen** eingeplant, und in einer Wohnanlage in Unterhaching bei München wird ein **Vogelhotel für Mauersegler** errichtet. Die Gärtner sind angehalten, das Falllaub im Herbst und Winter nicht akribisch abzufahren. In den meisten Wohnanlagen bleibt es zur Verrottung und zum **Schutz der Insekten und Igel** in den Vegetationsflächen liegen und liefert so einen wertvollen Beitrag zum **Artenschutz**.



Stieleiche
Quercus robur



Hainbuche
Carpinus betulus



Wildapfel
Malus sylvestris



Felsenbirne
Amelanchier



Hartriegel
Cornus



Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus



Brombeere
Rubus fruticosus

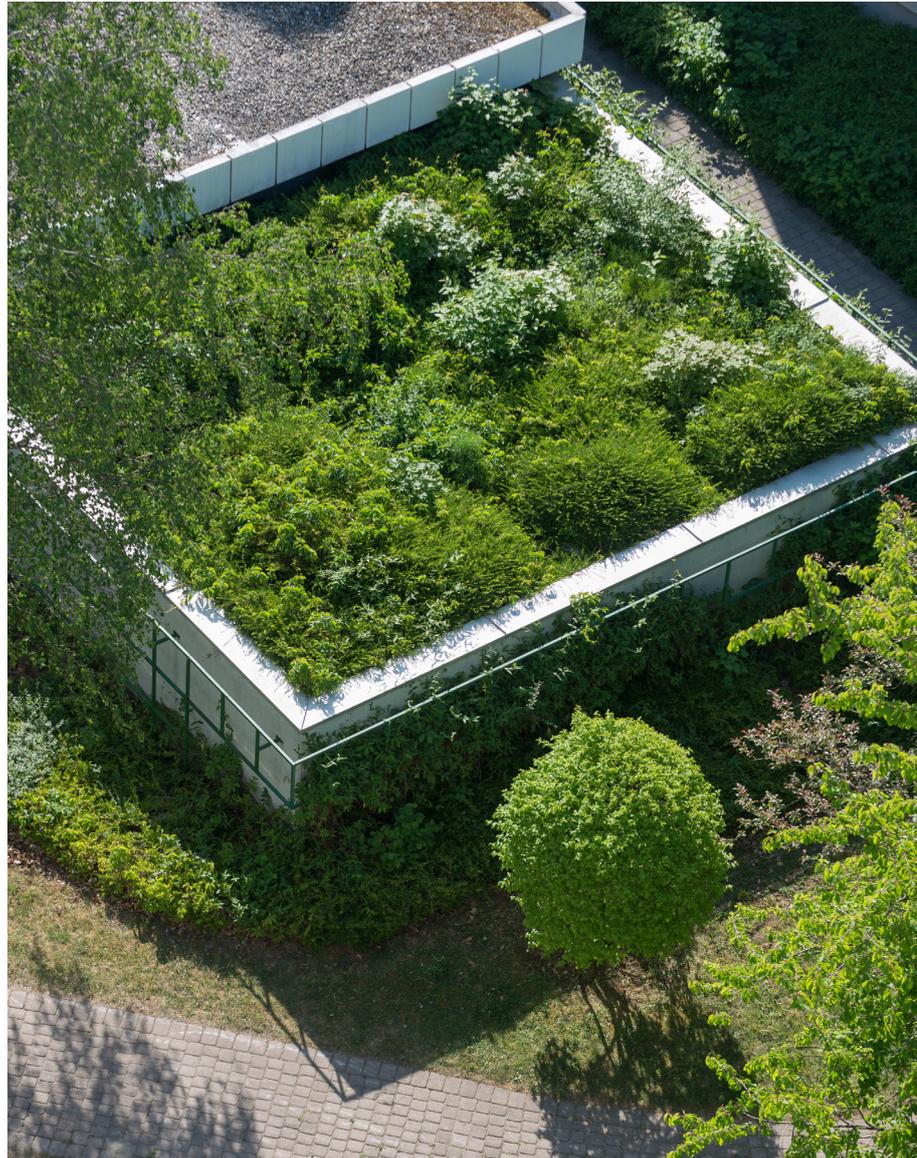
Mietergärten - Grüne Oasen in der Großstadt



Gerade in Großstädten und Ballungsgebieten sind kleine **Grüne Oasen wie die Mietergärten Gold wert**. In etlichen Wohnanlagen der Wohnbau GmbH finden sich in Innenhöfen und in den Grünbereichen solche Inseln

der Ruhe, die **von den Mietern** gehegt und gepflegt werden. Neben üppiger Blumenpracht wachsen dort **Salatköpfe, Zwiebeln, Kohlrabi, Rhabarber, Beeren und vieles mehr**.

Grüne Dächer



Begrünte Dächer wie die über 2.800 Quadratmeter Flachdachflächen der Wohnanlage in Potsdam halten nicht nur bis zu **99 % des auf der Fläche auftretenden Niederschlags zurück**, sie erfreuen das Auge und geben mit der entsprechenden Bepflanzung und Pflege zahlreichen nützlichen Tieren und Pflanzen eine Heimat. Insbesondere Bestäuberinsekten wie Hummeln und andere **Wildbienen** lassen sich dadurch fördern. Die grün-bunten Dächer können so den durch die Verdichtung der Städte entstehenden Verlust inner-

städtischer Brachflächen teilweise ausgleichen. Seit den 1980er Jahren werden von der Wohnbau GmbH vermehrt begrünte Flachdachflächen angelegt und gepflegt. Das reicht von großen Flachdächern wie in Potsdam und Köln bis hin zu begrünten Fahrradschuppen wie in Hannover oder Berlin. **Insgesamt sind bereits 14.000 Quadratmeter begrünte Dachfläche vorhanden.** Ein **Gründachkataster** soll herausfinden, wo sich **weitere Flächen realisieren** und wie sich bestehende Gründächer weiter optimieren lassen.

Nachverdichtung mit Köpfchen

Die Wohnbau GmbH möchte den städtischen Raum optimal nutzen und investiert in viele neue Wohnprojekte. „Wenn wir Nachverdichtungen bestehender Anlagen vornehmen, geschieht das immer in einem nachhaltigen Rahmen“, sagt Christoph Fuhr, Landschaftsarchitekt der Wohnbau GmbH. Beispiele dafür sind die Wohnanlagen in Hamburg Altona oder am Mittleren Ring in München, wo die Anbauten parallel zur Straße nicht nur mehr Wohnraum schufen, sondern gleichzeitig große, vom Straßenverkehr abgeschirmte Innenhöfe entstehen ließen.

Die Wege des Wassers

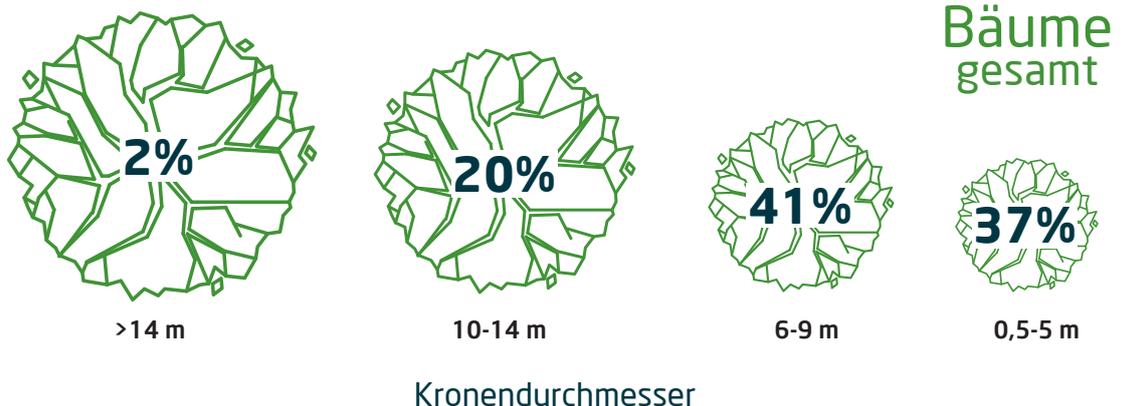
Beim Bau von Parkplätzen und Wegen achtet die Wohnbau GmbH darauf, Flächenversiegelungen auf das Nötigste zu reduzieren. So werden Feuerwehrezufahrten als „Schotterrassen“ angelegt, wo das Gras in einem belastbaren Gemisch aus Schotter und Humus gedeiht. Daneben kommen etwa für Fußwege statt Asphalt sogenannte „wassergebundene Decken“ zum Einsatz, das sind glatt gewalzte Schotterwege, die eine Niederschlagsversickerung zulassen. Bei höherer Belastung etwa auf Parkplätzen werden Rasengittersteine eingesetzt, die mit Rasen begrünt sind. Auch hier fließt das Regenwasser in den Untergrund statt in die Kanalisation. Manche Dachflächen werden nicht mehr an das Kanalnetz angeschlossen, sondern das gesamte Regenwasser sickert durch Sickerschächte und Rigolen (Pufferspeicher) direkt ins Grundwasser oder wird in Versickerungsmulden eingeleitet.

Je nach Begrünungsart werden 30 bis 99 % des Niederschlagswassers zurückgehalten und Spitzenabflüsse stark vermindert. Das entlastet das Kanalnetz und – als willkommener Nebeneffekt – auch die Geldbeutel der Mieter durch reduzierte Abwassergebühren.

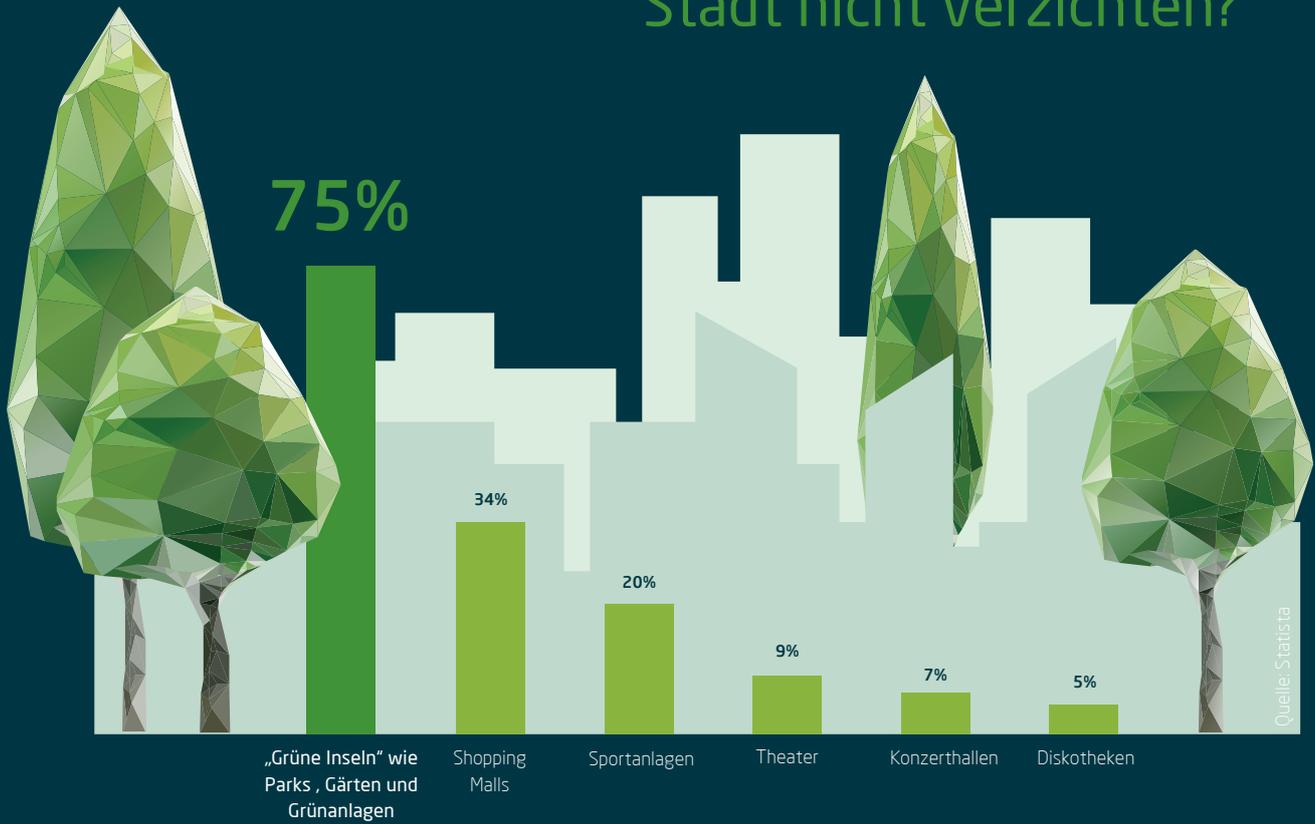
Pflanzen: Luftfilter und Klimaanlage

Ein Baum „atmet“ durch die Spaltöffnungen an der Unterseite seiner Blätter, die er je nach Bedarf öffnen und schließen kann. Dabei verarbeitet er in unseren Breiten täglich zwischen 30.000 und 40.000 Kubikmeter Luft. Tagsüber nimmt er das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid auf und baut sich unter Zuhilfenahme von Sonnenlicht und Wasser aus dem darin enthaltenen Kohlenstoff energiereiche Zuckermoleküle. Dabei wird Sauerstoff frei, der dann wiederum für Menschen und Tiere zur Verfügung steht. Aber das ist noch nicht alles. Der Baum feuchtet durch die Verdunstung von Wasser die Luft an und filtert durch die Struktur und Oberfläche seiner Blätter Schadstoffe und Staubpartikel heraus. Ein 15 bis 20 Meter hoher Laubbaum wie die 130 Jahre alte Stieleiche in Obersendling im Süden Münchens kommt mit ihren vielen tausend Blättern auf eine mehrere hundert Quadratmeter große Absorbionsfläche und gleicht damit einer riesigen Dunstabzugshaube mit beeindruckender Filterleistung. Neben Filterung, Kühlung und Luftbefeuchtung bietet der Baum darüber hinaus Lebensräume für zahllose Tiere, er schützt den Boden vor Erosion und Austrocknung und sorgt für eine vielfältige Vegetationsstruktur, die Schall „schluckt“ und dadurch die Lärmbelastung reduziert.

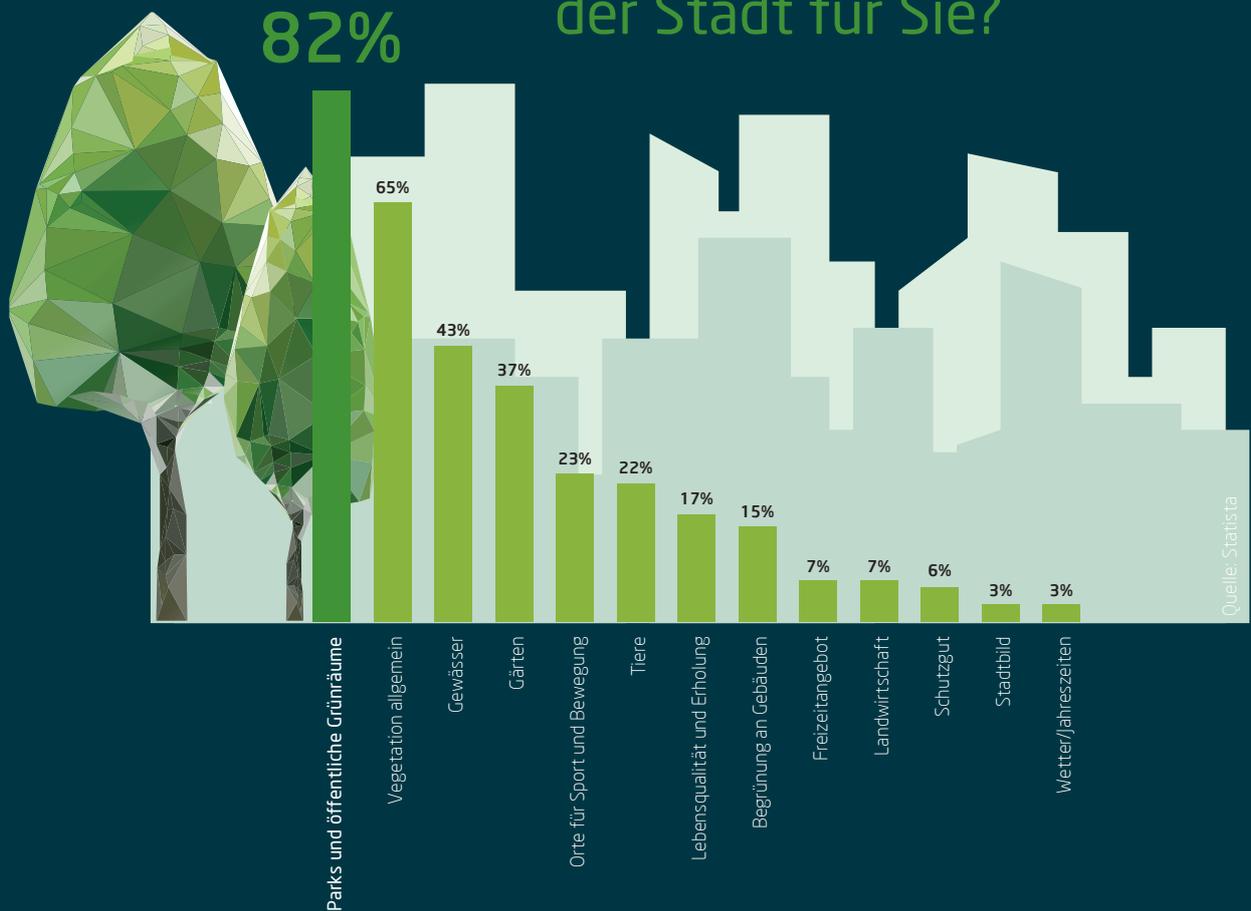
Begrünte Dächer und die Vegetation der Grünanlagen spielen eine wichtige Rolle bei der Wasserrückhaltung.



Worauf können Sie in der Stadt nicht verzichten?



Was ist Natur in der Stadt für Sie?





Urbanes Grün wirkt dreifach - physisch, psychisch und ökologisch

Wieviel Luft gefiltert, wieviel Kohlenstoff gebunden und Sauerstoff produziert wird, hängt von vielen Faktoren ab, wie der Art des Baumes, seinem Alter, dem Kronendurchmesser oder der Wasserversorgung. Sicher ist aber, dass sich Bäume und andere Pflanzen positiv auf unsere Gesundheit und unser Wohlbefinden auswirken.

Matthias Braubach vom Europäischen Zentrum für Umwelt und Gesundheit der Weltgesundheitsorganisation WHO in Bonn unterscheidet drei verschiedene positive Effekte. Zunächst physische: Im Grünen gehen wir öfters spazieren, wir fahren Rad, joggen oder gärtnern. Unsere Aktivität wird angeregt, und wir bewegen uns mehr. Dann psychologische Effekte: **Der Blick ins Grüne, der Aufenthalt in Grünbereichen „an der frischen Luft“ beruhigt und entspannt uns.** Und schließlich die ökologisch wirkenden Effekte wie Lärminderung, Luftfilterung, Kühlung, Wasserrückhaltung und Kohlenstoffbindung.

Sollte die Sicherheit der Bewohner das Fällen eines alten Baumes notwendig machen, tun wir das nur in enger Absprache und auf fachliches Anraten der von uns beschäftigten professionellen Baumpfleger. Parallel werden ständig neue Bäume nachgepflanzt. Die Bäume, Sträucher und Büsche, die auf den Anlagen der Wohnbau GmbH wachsen, die großen Rasen- und Wiesenflächen und die grünen Dächer sind ein Schatz, den wir bewahren und weiter ausbauen wollen.

Denn, so Professor Jessel: **„Urbanes Grün macht unsere Städte widerstandsfähiger gegen den Klimawandel und fördert gleichzeitig Wohlbefinden und Gesundheit.“**



Eine alte Stiel-Eiche in München-Obersending.

Ihr Stammumfang misst fast drei Meter, und die Krone kommt auf über 12 Meter im Durchmesser.



Geschlossenes
Kronendach von
über 300.000 m²
entspricht

33
Fußballfeldern



A

B

C

optionales Fahrradhaus
ca. 60 x 7,5m

Fahrradhaus
Wäschplatz

VI

VI

VI

VII

V

VI

VI

V

V

V

VI

V

Fahrradhaus

Rosental

1:1000
10.10.2018

Neubau, Projektentwicklungen und Nachverdichtungsmaßnahmen

Der Wohnungsbedarf in den Ballungszentren, in denen auch die Wohnbau mit ihren Standorten überwiegend vertreten ist, ist nach wie vor größer, als aktuell durch Neubaumaßnahmen und Projektentwicklungen gedeckt werden kann. Selbst die Nachfrageüberhänge der vergangenen Jahre sind z. T. noch nicht abgebaut worden.

Trotz großen politischen Rückenwinds stehen einer signifikanten Steigerung der Fertigstellungszahlen aber limitierende Faktoren gegenüber:

- ein schrumpfendes und damit immer teurer werdendes Baulandangebot,
- Personalengpässe in den kommunalen Bauverwaltungen,
- Überauslastung der Bauwirtschaft und
- vielfach fehlendes bautechnisches Personal auf Seiten der Wohnungswirtschaft.

Während andere Wohnungsunternehmen ihre Bau- und Planungsabteilungen in den 1990er Jahren vor dem Hintergrund Stagnation und Schrumpfung verheißender Bevölkerungsprognosen häufig stark reduziert oder ganz aufgegeben haben und nun mühsam auf angespannten Arbeitsmärkten entsprechend bautechnisch qualifiziertes Personal suchen, hat die Wohnbau kontinuierlich ihre Kompetenzen gepflegt und sogar ausgebaut. Auch dies ist für uns ein Aspekt unternehmerischer Nachhaltigkeit.

In der Größenordnung der vergangenen Jahre konnten wir im Berichtsjahr 2017 in Köln-Ossendorf 97 Neubauwohnungen sowie in Würzburg sechs Wohnungen durch Dachgeschossausbau erstmals vermieten. Neubauprojekte mit einem Umfang von insgesamt 265 Wohnungen in Köln-Rodenkirchen, Düsseldorf-Heerdt und Berlin-Kreuzberg werden Ende 2018 bzw. Anfang 2019 abgeschlossen.

Aktuell legen wir einen besonderen Fokus auf unseren noch **neuen Standort Düsseldorf** im linksrheinischen Stadtteil Heerdt. Im Frühjahr 2018 wurde ein ergänzendes Neubauprojekt mit 187 Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum laufenden Bauvorhaben erworben. Davon werden 124 Wohnungen im freifinanzierten und 63 Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment nach den planungsrechtlichen Auflagen der Stadt Düsseldorf errichtet. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2019 vorgesehen – bei einer voraussichtlichen Gesamtbauezeit von vier Jahren. Somit entstehen insgesamt 290 Mietwohnungen an einem attraktiven Dienstleistungsstandort der Informations- und Kommunikationsbranche (Vodafone Campus).

Die Wohnbau ist flexibel. Wir suchen permanent Baugrundstücke zu fairen Preisen, aber auch komplette Projektentwicklungen, die wir im Rahmen von sogenannten Forward-Deals bei unterschiedlichen Baufortschritten erwerben und dann in Eigenregie – aber auch in Entwicklungspartnerschaften mit dem Bauträger – fertigstellen. Unser Anforderungsprofil im Neubau und in der Projektentwicklung ist vergleichbar mit jenem für den Ankauf von Bestandsportfolios. Voraussetzung dafür, überhaupt in den stark gefragten Top-Standorten an baureife Grundstücke zu kommen, ist eine enge Vernetzung mit örtlichen Maklern und regionalen sowie überregionalen Projektentwicklern.

Schon seit den 1990er Jahren identifiziert die Wohnbau Nachverdichtungspotenziale in den eigenen Beständen. In Frage kommen insbesondere Standorte mit angespannten Wohnungsmärkten, wo wir durch die preisgünstige Nutzung eigener Grundstücksreserven zu wettbewerbsfähigen Preisen Neubau betreiben können. Natürlich ist hier eine entsprechende Bewohnerbeteiligung im Vorfeld durchzuführen und wird von uns als außerordentlich wichtig erachtet.



Außerdem widmet sich die Wohnbau seit 25 Jahren der nachträglichen Aufstockung der obersten Geschosse – soweit die bautechnischen und statischen Gegebenheiten dies zulassen und die planungsrechtlichen Auflagen nicht im Wege stehen. Gleiches gilt für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen in bislang nicht genutzten Dachgeschossen.

Hauptzweck der Neubauvorhaben ist die kontinuierliche Verjüngung des Gesamtbestandes. Wir schaffen auf diese Weise qualitativ hochwertige, barrierearme und energieverbrauchsoptimierte Wohnungen, die auch eine anspruchsvolle Klientel ansprechen. Die Neubauten besitzen häufig im Nahbereich Vorbildcharakter für ggf. umliegende eigene Bestandswohnungen und werten so die Nachbarschaften auf. In der Konzernsicht können neue Gebäudetechnik, das Zusammenspiel von regenerativen Energien, Däm-

mung und digitaler Steuerung erprobt und weiterentwickelt werden. Davon profitieren nicht zuletzt auch größere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. In bilanzieller Hinsicht steigern Neubauten den Wert des Anlagevermögens und sichern die Beleihungsspielräume des Konzerns für weitere kreditfinanzierte Investitionen.

Überwiegend baut die Wohnbau frei finanzierte Mietwohnungen. Wenn im Rahmen von städtebaurechtlichen oder wohnungspolitischen Auflagen allerdings bestimmte Quoten für geförderte oder mietpreisgedämpfte Wohnungen vorgeschrieben werden, engagieren wir uns auch in diesem Segment. In Einzelfällen werden die öffentlich geförderten Wohnungen auch mit anderen Partnerinvestoren zusammen entwickelt und ggf. nach Fertigstellung von diesen Partnern erworben.



Die Wohnbau GmbH möchte den städtischen Raum optimal nutzen und investiert in viele neue Wohnprojekte. **„Wenn wir Nachverdichtungen bestehender Anlagen vornehmen, geschieht das immer in einem nachhaltigen Rahmen“**, sagt Christoph Fuhr, Landschaftsarchitekt der Wohnbau GmbH.

Ein Beispiel dafür ist die Wohnanlage am Mittleren Ring in München, wo die Anbauten parallel zur Straße nicht nur mehr Wohnraum schuf, sondern gleichzeitig große, vom Straßenverkehr abgeschirmte Innenhöfe entstehen ließen.



Köln-Rodenkirchen liegt linksrheinisch am Westufer des Rheinbogens und verbindet Dörflichkeit mit großstädtischer Urbanität. Hier entsteht das Ringpalais mit hervorragender infrastruktureller Anbindung.

Köln-Rodenkirchen

Ringstraße

- 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
- 63 Tiefgaragen-Stellplätze
- Hochwertige Ausstattung



Das Stadtquartier Hallesche Straße, rund 750 m südlich vom Potsdamer Platz entfernt, angrenzend an Kreuzberg mit seinem sympathischen Bergmannkiez sowie in kurzer Distanz zur Glamourmeile Friedrichstraße.
Ein Ensemble für Individualisten.

Berlin-Kreuzberg

Stresemannstraße 61-63

Geplante Fertigstellung:

1. Februar 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



Düsseldorf Vierzig 549 - Forum Oberkassel

Stadtteil Heerdt

Geplante Fertigstellung:

1. April 2019

Der linksrheinische Stadtteil Heerdt entwickelt sich immer mehr zum Hotspot in Düsseldorf. Hier entsteht ein vielfältiges Angebot an Wohnformen, exzellenter Infrastruktur und gemeinschaftlichen Grünzonen. Prominente Arbeitgeber wie Vodafone und Telekom haben hier ihre Zentralen.

- 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
- Hochwertige Ausstattung
- Baubeginn: 2. Quartal 2017

Werterhalt durch nachhaltige Modernisierungsstrategie

Wohnungswirtschaft ist traditionell langfristig orientiert – so auch bei der Wohnbau. Damit unsere Wohnungen und Gebäude nachhaltig vermietbar und wettbewerbsfähig bleiben, müssen sie regelmäßig instand gesetzt und modernisiert werden. Die Maßstäbe dafür sind sich verändernde Wünsche der aktuellen und zukünftigen Mietergeneration, steigende gesetzliche Anforderungen, z. B. an den energetischen Zustand, und insgesamt der Werterhalt respektive die -Entwicklung. Die Wohnbau verfolgt dabei eine strategische Modernisierungsplanung, die sich am Lebenszyklus der einzelnen Wohngebäude und ihrer wesentlichen bautechnischen Komponenten orientiert. Entscheidend ist, dass Einzelmaßnahmen im Zeitablauf sinnvoll aufeinander aufbauen und kostensparend durchgeführt werden können. Die These dahinter ist, dass die rechtzeitige – manchmal auch vorgezogene – Erneuerung einzelner Bauteile wie Fenster, Fassaden oder Heizungsanlagen spätere unvorhergesehene und oft teure Einzelinstandhaltungen einspart.

Gefragt sind nutzwertorientierte Mehrwerte für unsere Mieter, die den Anforderungen sozialer Nachhaltigkeit entsprechen: umgebaute Eingangsbereiche, seniorengerechte Bäder oder sinkende Energiekosten durch Dämmungen von Fassaden, Keller- und obersten Geschossdecken auf ausschließlich mineralischer Basis sowie der Einsatz neuer Heizsysteme, die oft auf regenerativer Energie basieren.

Insgesamt hat die Wohnbau im Berichtsjahr 28,0 Mio. € in ihre Wohnungsbestände investiert. Davon flossen 10,7 Mio. € in die Modernisierung und 17,3 Mio. € in geplante und ungeplante Instandhaltungen. Maßnahmen im Wert von 6,6 Mio. € wurden als wertsteigernde Investitionen bilanziell aktiviert, z. B. nachträglich angebrachte Balkone. Wie auch bei Neubauten ist für die Wohnbau-Gruppe das Gebot der ökologischen Nachhaltigkeit eine Verpflichtung. Ein Beispiel ist der Bestand

in der Bonner Schedestraße. Dort wurde nach einer aufwändigen Analyse unterschiedlicher Fassadenverkleidungen ein innen gedämmter Ziegel eingesetzt, der vor allem bei den Aspekten Raumklima, Feuchte-Transfer und Wirtschaftlichkeit die größten Vorteile gegenüber anderen Dämmsystemen aufweist.

Bei Mieterwechsel wurden bei 408 Wohnungen im Jahr 2017 Einzelmodernisierungen durchgeführt, die schwerpunktmäßig den technischen Zustand von Elektrotechnik und Multimediaverkabelung und Komfortaspekte wie neue Bodenbeläge und Fliesen in Badezimmern und Küchen oder seniorengerechte Ausstattungselemente wie zusätzliche Haltegriffe im Badezimmer bzw. eine bodengleiche Dusche umfassen. Mieterbefragungen zeigen deutlich, dass gerade im Bereich der Kleininstandhaltung und im Ablauf von Reparaturanzeigen maßgebliche Qualitätskriterien existieren, die das Image von Wohnungsunternehmen aus Sicht der Mieter beeinflussen. Hier stellen wir uns einem Qualitätswettbewerb, der auf Geschwindigkeit und Ausführungsqualität abzielt.

Konzernweit führt die Wohnbau Jahr für Jahr einige langfristig geplante Großsanierungen durch, die häufig auf mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden. Das dahinterstehende einheitliche Sanierungskonzept im größeren Maßstab ermöglicht erst eine kostengünstige Realisierung der Baumaßnahmen mit entsprechenden Skaleneffekten. Letztendlich erzielt die Wohnbau damit – neben den Neubauvorhaben – auch eine „Sichtbarkeit“, die ihr Image weiter stärkt und den Vertrieb unterstützt.

Aktuelle und größere Modernisierungsprojekte sind:

Bonn 30 von 122 Wohnungen
Wesendonckstraße – Fassadensanierung

Die Wohnanlage im Bonner Stadtteil Enderich mit elf Objekten wird sukzessive saniert und modernisiert. Bei der in 2017 erfolgten Sanierung von drei Gebäuden erfolgte die Erneuerung von Fenstern, Fassaden, Treppenhäusern und Balkonen. Für das Jahr 2018 ist die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen an weiteren drei Gebäudekörpern geplant.

Hannover 40 von 100 Wohnungen
Königsberger Ring – Fenstererneuerung, Lüftung

Die Wohnanlage in Hannovers Stadtteil Anderten mit 100 Wohnungen wird in zwei Abschnitten modernisiert. Im ersten Bauabschnitt im Jahr 2017 wurden in 40 Wohnungen die alten Holzfenster gegen moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster getauscht, und in den innenliegenden Bädern wurde eine feuchtigkeitsgesteuerte Lüftungsanlage installiert. In den Objekten wurde die Kellerdecke gedämmt und bei der Heizung ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Mit dem zweiten Bauabschnitt im Jahr 2018 wird die Modernisierung der Anlage abgeschlossen.

Kiel-Wik 12 von 136 Wohnungen
Elendsredder/Husumer Weg – Komplettsanierung

Unsere Wohnanlage in Kiel Wik mit zwölf Objekten wird seit 2013 sukzessive und abschnittsweise saniert. In dem im Jahr 2017 durchgeführten Bauabschnitt wurden die schadhafte Balkone saniert und vergrößert, Fassade und Dach überarbeitet und die Haustüren erneuert. Ferner wurden die Außenanlagen und die Kellerdämmung überarbeitet. Im Jahr 2018 ist die Sanierung eines weiteren Objekts geplant.

Kiel-Holtenau 11 von 162 Wohnungen
Grimmstraße – Dachgeschossausbau, Balkonbau

In unserer Anlage in Kiel-Holtenau mit 162 Wohnungen haben wir ein Nachverdichtungspotenzial von insgesamt 35 Dachgeschoss-Wohnungen identifiziert. Gleichzeitig ist der Anbau von 76 Balkonen in Bestandswohnungen möglich. In 2017 wurde ein Pilotprojekt begonnen. In zwei Gebäuden wurden drei moderne Dachgeschoss-Wohnungen hergestellt sowie acht Bestandswohnungen mit Balkonen ausgestattet. Die Wohnungen wurden zum 1. April 2018 fertiggestellt und sind alle vermietet. Zurzeit wird die Herstellung von 32 Wohnungen und 68 Balkonen vorbereitet.

München-Maxvorstadt 12 von 70 Wohnungen
Cranachstraße – Dachgeschossausbau

In dem Objekt mit 70 Wohneinheiten im Münchener Stadtteil Maxvorstadt werden die Dächer zu Wohnraum umgebaut. Insgesamt sollen zwölf moderne Dachgeschosswohnungen mit Tageslichtbädern entstehen. Außerdem wird ein öffentlicher Parkstreifen zu einer Feuerwehrezufahrt umgewandelt.



Unterhaching 48 von 216 Wohnungen Fasanenstraße - Energetische Sanierung

Die Anlage in Münchener Stadtteil Unterhaching wird sukzessive saniert. Im Jahr 2016 wurden bereits im ersten Bauabschnitt drei Objekte mit 72 Wohnungen modernisiert. 2017 wurde im zweiten Bauabschnitt die Maßnahme durch die Modernisierung eines weiteren Objektes mit 48 Wohnungen fortgesetzt. Im Gebäude wurden die Fassade und die Kellerdecke energetisch modernisiert, die Eingangsbereiche überarbeitet und die Wände und Decke der Tiefgarage saniert. In den Jahren 2018 und 2019 ist die Modernisierung der verbleibenden zwei Objekte geplant.

Würzburg 22 von 58 Wohnungen Nopitschstraße - Energetische Sanierung und Dachgeschossausbau

Mit dem dritten und letzten Bauabschnitt im Jahr 2017 wurde das Gesamtkonzept für die Wohnanlage im Osten Würzburgs abgeschlossen, das seit dem Jahr 2015 sukzessive realisiert wird. Analog zu den vorherigen Bauabschnitten wurden die vier Objekte energetisch modernisiert und mit Balkonen ausgestattet. Ferner wurden in den nicht genutzten Dachflächen im Jahr 2017 acht Wohnungen zusätzlich geschaffen (insgesamt zehn Wohnungen).



Ankäufe

Private wie institutionelle Verkäufer finden in der Wohnbau als langfristig orientierter Bestandhalterin eine seriöse Partnerin beim sozial verantwortlichen Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Immobilienpaketen mit 20 bis 200 Wohneinheiten sowie von größeren Portfolios mit mehreren 1.000 Wohneinheiten. Von Interesse sind außerdem Projektentwicklungen und Grundstücke. Diese sollten in mittleren bis guten Lagen in wirtschaftlich starken Ballungsräumen Westdeutschlands und Berlin oder in prosperierenden Universitätsstädten wie zum Beispiel Bonn oder Münster bzw. starken Oberzentren wie z. B. Regensburg, Nürnberg, Augsburg, Mainz oder Leipzig liegen. Ein differenzierter Mix unterschiedlicher Wohnungstypen ist darüber hinaus wünschenswert, um die Vermietbarkeit auch in der Zukunft zu sichern. Geförderte Wohnungen sind grundsätzlich kein Hindernis.

Obwohl die Wohnbau-Gruppe in den letzten Jahren die meisten Offerten wegen überhöhter Preisvorstellungen, Baumängeln oder problematischen Lagequalitäten ablehnen musste, konnten doch in den letzten zehn Jahren über 7.000 Wohnungen erworben werden. Fazit: Ankäufe bleiben für die Wohnbau ein wichtiges Mittel, um zu wachsen. Das detaillierte Ankaufsprofil der Wohnbau finden Sie hier.

Eine wichtige Voraussetzung, um z. T. umfangreiche Neuerwerbungen schnell realisieren zu können, ist die Finanzkraft der Wohnbau. Die Fähigkeit, potenziellen Verkäufern sehr schnell eine verbindliche Finanzierungszusage geben zu können, erweist sich als ein starkes Argument in wettbewerblich organisierten Verkaufsprozessen.

2017 wurde eine Wohnanlage angekauft:

Bonn-Kessenich 32 Wohnungen

In der Lies 5-9 / Bonner Talweg 311

Erworben wurde ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus in Bonn-Kessenich mit 32 Wohneinheiten und 19 Tiefgaragen-Stellplätzen. Ein Belegungsrecht der Stadt besteht nicht mehr – die Mieter müssen aber über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Das Objekt liegt im kleinteilig mit Miet- und Eigentumswohnungen bebauten und beliebten Bonner Stadtteil Kessenich, der sich im Bonner Süden befindet. Die Nähe zu den Konzernzentralen der Telekom, der Deutschen Post sowie der Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit und der Deutschen Welle führt zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum.

- Baujahr: 1994/1995
- Grundstück: 1.264 m²
- Wohnfläche: 1.883 m²
- Wohnungsanzahl: 32 WE
- Tiefgarage: 19 Stellplätze
- Balkone/Terrassen
- Wohnungsgemeinde:
 - 21 WE 2 Zimmer (Ø ca. 54,09 m²),
 - 11 WE 3 Zimmer (Ø ca. 67,95 m²)



Die Wohnbau Service Bonn GmbH

Die Wohnbau Service Bonn ist der gleichermaßen intern wie extern agierende wohnungswirtschaftliche Dienstleister der Wohnbau-Gruppe. Nach innen betreut die Wohnbau Service an vielen Standorten die Mieter ihrer Konzernmutter Wohnbau GmbH und bewirtschaftet deren Wohngebäude im Rahmen des Facility Managements mit eigenen Hausmeistern. Außerdem wird mit eigenen Heizwerken in Bonn und Koblenz Wärme sowohl für eigene als auch für fremde Wohnungsbestände erzeugt. In letzterem Geschäftsfeld ist allein im Berichtsjahr 2017 ein Umsatz in Höhe von 2,6 Mio. € erzielt worden.

Neben der Verwaltung aller Versicherungen der Wohnbau-Gruppe ist die Wohnbau Service vor allem für die gesamte IT-, Daten- und Kommunikationsversorgung des Wohnbau-Konzerns verantwortlich. Alle mobilen Applikationen im Bereich der Wohnungsverwaltung und -bewirtschaftung sind im Auftrag der Konzernmutter von der Wohnbau Service entwickelt worden. Im Berichtsjahr 2017 ist ein Verkehrssicherungsprogramm als mobile Unterstützung bei allen Objektbetreuern erstmals eingesetzt worden, um die jährlich notwendigen Begehungen von Gebäuden und Wohnumfeld voll digital dokumentieren zu können. Zurzeit liegt der Fokus auf dem weiteren Ausbau des webbasierten Informationsaustausches, insbesondere der Umstellung auf die Kommunikations-Plattform Sharepoint und andere Cloud-basierte Systeme.

Nach außen steht die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften im Zentrum der Geschäftstätigkeit der Wohnbau Service Bonn GmbH. Mittlerweile werden 4.117 Wohnungen sowie für einen einzelnen Eigentümer ein Portfolio von 357 Gewerbeobjekten mit 102.000 m² Nutzfläche verwaltet, dessen Mandat Anfang 2018 verlängert wurde. Die Wiederbestellungsquote liegt seit Jahren bei rund 90 %. Das belegt die Servicequalität, die weit über die rechtssichere Verwaltung der von der Wohnbau Service betreu-

ten 111 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 der Unterlagen für die Steuererklärungen der WEG-Eigentümer**
- **Rechts- und insolvenz sichere Anlage von Hausgeldern und Instandhaltungsrücklagen**

Letztendlich versteht sich die Wohnbau Service als beratende Verwalterin, die die ihr anvertrauten Werte im Sinnen der Eigentümer pflegt und weiterentwickelt. Außerdem erfordert die WEG-Verwaltung großes organisatorisches Geschick im Umgang mit den Eigentümergemeinschaften und den Verwaltungsbeiräten. Dies gelingt nicht zuletzt dank der großen Erfahrung und der guten Erreichbarkeit in den (dezentralen) Geschäftsstellen. Insgesamt steigerte die Konzerntochter ihre Gesamtleistung 2017 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 11,9 Mio. €.

STIFTUNG
WOHNHILFE



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

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

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

Die Stiftung, 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 2017 über 70 Projekte in einer Gesamthöhe von über 6,5 Mio. € gefördert.

Kuratorium der Stiftung Wohnhilfe

Klaus-Michael Vogel (Vorsitzender)
Geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied der Deutschen Bank Luxembourg S.A., a.D.

Dr. Ernst Schön (Stellvertretender Vorsitzender)
Persönlich haftender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Freudenberg & Co., i.R.

Dr. Patrick Adenauer
Geschäftsführender Gesellschafter der Bauwens GmbH & Co. KG

Dr. Robert Bachert
Finanzvorstand Diakonisches Werk Württemberg

Prof. Dr. Norbert Herzig
Universitätsprofessor (emeritiert)

Ausgewählte Projekte 2017

Lebenshilfe Neuss e.V.

Die Lebenshilfe Neuss ist eine Eltern- und Selbsthilfvereinigung für Menschen mit Mehrfachbehinderungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für ein ambulant betreutes Wohnangebot der Lebenshilfe in Dormagen die Ausstattung der rollstuhlgerechten Bäder und den Einbau eines Aufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit ermöglicht.

Camphill Gemeinschaft Nürnberg e.V.

Die Camphill Gemeinschaft in Nürnberg fördert und unterstützt durch therapeutische und heilpädagogische Angebote seelenpflegebedürftige Kinder und Jugendliche. Die Stiftung Wohnhilfe hat für den dringend notwendigen Erweiterungsbau der Karl-König-Förderschule in Nürnberg einen Zuschuss gewährt.

Diakoniewerk Stargard GmbH

Die Diakonie Stargard betreibt in der Region Neubrandenburg ambulante, stationäre und teilstationäre Einrichtungen der Behinderten- und Altenhilfe. Um die stationäre Versorgung für Menschen mit psychischen Behinderungen im Landkreis zu verbessern, hat die Stiftung Wohnhilfe einen Zuschuss für die Ausstattung neuer Wohnplätze bewilligt.

Auenhof Wohnen und Arbeiten gGmbH

Der Auenhof ist eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Beschäftigungsplätzen für Menschen mit Mehrfachbehinderungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Modernisierung bzw. den Umbau und die Erweiterung des Werkstattgebäudes „Grüne Gärtnerei“ einen Zuschuss gewährt.

Lippisches Blindenwerk gGmbH

Das Lippische Blindenwerk fördert und unterstützt mehrfachbehinderte, blinde und sehgestörte Menschen in Detmold. Für die Errichtung eines Ersatzneubaus mit 24 Wohnplätzen hat die Stiftung Wohnhilfe einen Zuschuss gewährt und so einen Beitrag zur Realisierung des Projektes geleistet.

Pestalozzi Stiftung

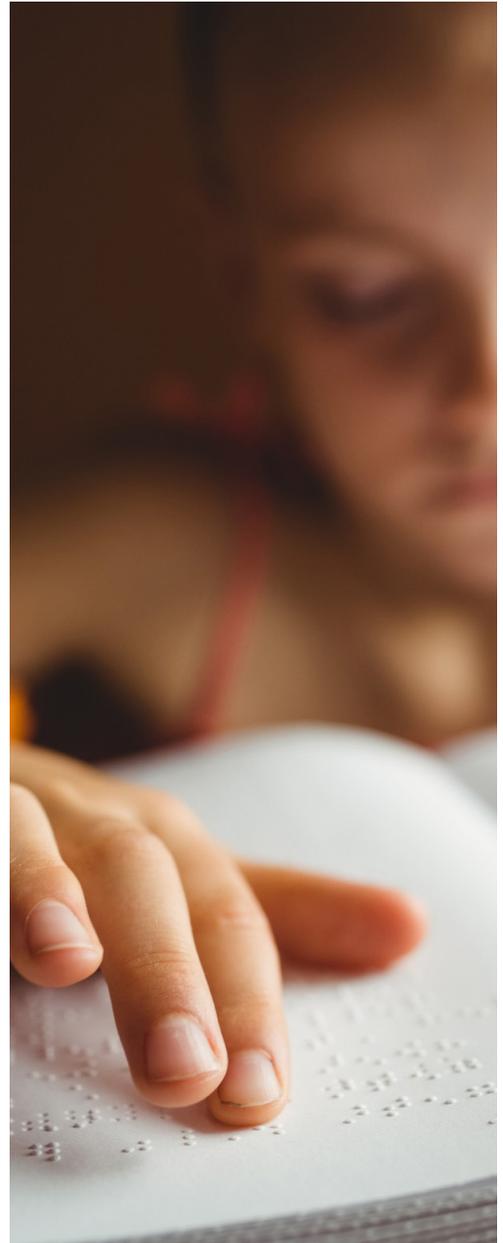
Die Pestalozzi Stiftung betreibt in einer über 100 Jahre alten Schule in Bergedorf bei Hamburg eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit angeschlossener Beschäftigungsstätte für Menschen mit Autismus. Die Stiftung Wohnhilfe hat mit einem Zuschuss den Neubau der Beschäftigungsstätte auf dem Schulgelände ermöglicht. Durch die Auslagerung der Tagesstätte kann das Wohnangebot erweitert werden.

Tanner Diakoniezentrum gGmbH

Das Tanner Diakoniezentrum bietet Menschen mit Autismus ein konzeptionell eigenständiges Betreuungsangebot. Dabei werden die Lebensbereiche Wohnen, Beschäftigung, Freizeit und Therapie abgedeckt. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung von zwei Wohnhäusern in Gersfeld finanzielle Unterstützung zugesagt.

Heilpädagogisches Sozialwerk Freiburg e.V.

Der Verein verfolgt das Ziel, Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Mehrfachbehinderungen zu schaffen. Die Stiftung Wohnhilfe hat durch ihre finanzielle Förderung zur Schaffung von zwei neuen intensivpädagogischen Wohngruppen beigetragen. Die Möblierung ist speziell auf die Bedarfslagen von Kindern und Jugendlichen mit schwerwiegendem (auto- und fremdaggressivem) Verhalten, bei gleichzeitigem Vorliegen einer geistigen Behinderung, ausgerichtet.



**KONZERN
GESCHÄFTS
BERICHT
2017**



Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stiftung Wohnhilfe

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

Stiftungszweck

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

Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Jens Bräutigam

Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dierk Ernst

(Vorsitzender)

Kaufmann

Dr. Ing. Klaus Peter Keunecke

(stellvertretender Vorsitzender)

Sachverständiger

Dipl.-Ing. Architekt Gereon Blass

Freier Architekt

Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock

Unternehmensberater

Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller

Vorstand GAG-Immobilien AG Köln

Klaus-Michael Vogel

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



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2017 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 2017 ist der Aufsichtsrat dreimal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und der Lagebericht 2017 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 2017, 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 2017 festzustellen und dem Gewinnvorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

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

Berlin, im Juni 2018

Dr. Dierk Ernst
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Konzernlagebericht für 2017

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt sich weiter erholenden weltwirtschaftlichen Lage ihren Aufwärtsschwung auch im Jahr 2017 fortgesetzt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % (2016: 1,9 %) und wächst nunmehr seit acht Jahren kontinuierlich an. Die Arbeitslosenquote lag bei durchschnittlich 5,7 % und somit um 0,4 % unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Die Zahl der Erwerbstätigen war mit 44,3 Millionen im abgelaufenen Jahr die höchste seit der Wiedervereinigung. Die gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung (+ 1,5 % gegenüber dem Vorjahr) sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sorgten für einen Ausgleich negativer demografischer Effekte. Die am Verbraucherpreisindex gemessene Inflationsrate erhöhte sich im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016 (+ 0,5 %). Die neuerliche Steigerung fällt somit deutlich stärker aus als in den vorangegangenen vier Jahren, in denen die Inflationsraten jeweils weniger als ein Prozent betrug. Neben der anhaltend lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie der spürbaren Konjunkturbelebung waren für den deutlichen Anstieg der Jahresteuerrate maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Energie verteuerte sich in 2017 im Jahresvergleich um 3,1 %, nach teilweise deutlichen Preisrückgängen mit bis zu - 7 % in den Vorjahren.

Immobiliensektor

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (Vj. + 1,2 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die rund 10,8 % der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs im abgelaufenen Jahr um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung nochmals erhöhen (Vj. + 0,8 %).

Insgesamt bleibt der Bedarf an Wohnraum, insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen, weiterhin auf sehr hohem Niveau. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien, Singles oder Senioren) im Vordergrund. Zusätzlich zum allgemeinen Nachfragedruck führen die begrenzten Baukapazitäten sowie immer höhere Bauvorschriften, Baustandards und Erwerbsnebenkosten zu vielerorts deutlich steigenden Baupreisen.

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) war die Zahl der im Jahr 2017 erteilten Baugenehmigungen mit insgesamt 348.128 Wohnungen erstmals seit 2008 wieder niedriger als im jeweiligen Vorjahr. Insgesamt wurden 7,3 % bzw. 27.300 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als im Jahr zuvor. Die rückläufige Tendenz war bei der Zahl an Genehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen besonders stark ausgeprägt (- 40 %). Hierzu gehören unter anderem Flüchtlingsunterkünfte, deren Zahl mit der Flüchtlingswelle in den Jahren 2015/2016 stark angestiegen war. Im Jahresvergleich konstant blieb dagegen die Zahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit 172.630 Wohnungen (Vj. 172.679 Wohnungen).

Wohnbau Gruppe

Die anhaltende Diskussion im wohnungspolitischen Umfeld über die Behebung der Wohnraumknappheit, insbesondere in Großstädten, veranlasst uns nach wie vor, unsere Nachverdichtungspotenziale auf eigenen Grundstücken in Baurecht umzusetzen und weitere Neubauvorhaben zu akquirieren. Nachdem wir bereits in 2016 unseren Bestand um Neubauwohnungen ergänzt haben, vergrößerten wir unser Immobilienportfolio in 2017 um 103 Wohnungen aus fertiggestellten Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen in Köln-Ossendorf und Würzburg. Unsere weiteren Neubauprojekte in Köln-Rodenkirchen, Düsseldorf-Heerdt und Berlin-Kreuzberg, mit einem Umfang von insgesamt 265 Wohnungen sowie 10 Gewerbeeinheiten, wurden erfolgreich fortgeführt. Wir rechnen Ende 2018 bzw. Anfang 2019 mit den Fertigstellungen. Durch Bestandsankauf haben wir zum Jahresende 2017 eine Wohnanlage in Bonn-Kessenich mit 32 preisgebundenen Wohnungen erworben.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete zum 31. Dezember 2017 ist gegenüber dem Vorjahr in unserem gesamten Bestand um + 0,21 €/m² auf ein Niveau von 8,41 €/m² angestiegen, der Zuwachs liegt bei 2,6 %. In Einklang mit der positiven konjunkturellen Entwicklung sowie dem starken Angebotsmarkt war auch die Wohnraumnachfrage nach unseren offerierten Bestandswohnungen ausgesprochen hoch und zudem Leerstandsdauern gering.

Im Rahmen kontinuierlicher Instandhaltungen und qualitativer Optimierungen unserer Mietwohnungen standen im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenfalls technische Bau- und Erhaltungsarbeiten sowie Modernisierungsmaßnahmen im Fokus unserer Geschäftstätigkeit (siehe Kapitel 3. „Investitionen“).

Im fortschreitenden Digitalisierungsprozess sehen wir die Chance, die Effizienz im Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungsbereich deutlich zu erhöhen. Auf dem Gebiet der IT-, Daten- und Kommunikationsversorgung liegt der Fokus dabei auf der Optimierung des Bestandsmanagements und auf dem weiteren Ausbau der webbasierten Kommunikation. Entsprechend verbessern und erweitern die Wohnbau GmbH gemeinsam mit der Wohnbau Service Bonn GmbH daher laufend bereits etablierte digitale und mobile Applikationen. So ist ein Verkehrssicherungsprogramm als mobile Unterstützung der Verkehrssicherung bei allen Objektbetreuern produktiv gegangen. Zurzeit optimieren wir den webbasierten Informationsaustausch insbesondere durch die Umstellung auf die Kommunikations-Plattform Sharepoint und Cloud-basierte Dokumentenablagen.

Umsatz

Hausbewirtschaftung, Vermietung eigene Bestände

Die Umsatzzahlen der Wohnbau-Gruppe entsprechen unseren Erwartungen. Durch unsere regelmäßige Überprüfung des Mieterhöhungspotenzials bei unseren Bestandsmieten, marktgerechten Neuvertragsabschlüssen sowie Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen ist das Sollmietenaufkommen im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt um 4,05 Mio. € gestiegen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 3,16 % gegenüber den Erlösen des Vorjahres. Das gesamte Sollmietenaufkommen im Berichtsjahr beträgt 132,45 Mio. € (Vj. 128,39 Mio. €).

Die Veränderung des Sollmietenaufkommens ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

Mieterhöhungen im Bestand	+ 1,74 Mio. €	(+ 1,35 %)
Neuvermietungen	+ 1,33 Mio. €	(+ 1,04 %)
Modernisierungsumlage	+ 0,20 Mio. €	(+ 0,16 %)
Sonstige Mietveränderungen	+ 0,05 Mio. €	(+ 0,04 %)
Gesamte Mieterhöhungen im Bestand	+ 3,32 Mio. €	(+ 2,59 %)
Auswirkung Neubauten 2016/2017	+ 0,73 Mio. €	(+ 0,57 %)
Gesamt	+ 4,05 Mio. €	(+ 3,16 %)

Das organische Mietwachstum unserer Bestandsobjekte hatte im Jahr 2017 insgesamt ein Volumen von 3,32 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 2,59 % auf die gesamte Vorjahressollmiete. Größte Position mit einem Anteil von 1,74 Mio. € sind hierbei die Mieterhöhungen im Bestand, insbesondere auch aufgrund der Einführung neuer Mietspiegel an mehreren unserer großen Portfoliostandorte (bspw. in München, Berlin und Köln). Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es zudem 1.699 Neuvermietungen, aus denen ein Umsatzwachstum von 1,33 Mio. € resultierte. Aus Erstvermietungen von neu erstellten Wohnungen aus Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen der Jahre 2016 bzw. 2017 erzielten wir ein Umsatzwachstum von 0,73 Mio. €.

Die Leerstandsquote liegt mit 0,41 % zum 31.12.2017 weiterhin auf sehr niedrigem Niveau (Vj. 0,60 %). Zum Jahresende standen 73 der insgesamt 17.944 Wohnungen leer, davon 26 Wohnungen aufgrund laufender Modernisierungsmaßnahmen (0,14 %) sowie 47 Wohnungen wegen temporärer Nichtvermietung (0,26 %). Strukturelle, dauerhafte Leerstände gab es auch im Jahr 2017 in unserem Portfolio nicht.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandszeiten im Bestand sowie Mietminderungen und -kürzungen betragen 1,01 Mio. € (Vj. 1,34 Mio. €). Dies entspricht einer Erlösschmälerungsquote von 0,76 % (Vj. 1,05 %) gemessen am gesamten Sollmietenaufkommen im Berichtsjahr. Erlösschmälerungen infolge von Erstvermietungen, wie im Vorjahr bei unseren Neubau- und Nachverdichtungsprojekten in Bonn und München, gab es im vergangenen Jahr nicht.

Die Fluktuationsrate ist mit 1.650 Kündigungen bzw. 9,3 % (Vj. 9,7 %) abermals gesunken. Dies ist wesentlich auf das allgemein gestiegene Marktumfeld mit überwiegend hohen Neuvermietungsflächen zurückzuführen. Ein Wechsel aus einer Bestandswohnung bedingt in der Regel beim Neuvertragsabschluss einer vergleichbaren Wohnung ein höheres zu bedienendes Mietniveau.

Sonstige Geschäftsfelder

Im Geschäftsfeld der Fremd-Verwaltung von Immobilien hat die Wohnbau Service Bonn GmbH einen Umsatz von 1.541 T€ (Vj. 1.546 T€) und damit das in 2016 erhöhte Volumen wiederum erreicht. Vom Spartenumsatz entfallen 467 T€ auf die Verwaltung von Gewerbeimmobilien eines Auftraggebers außerhalb des Konzernverbundes. In einem generell hart umkämpften Dienstleistungsmarkt führten 21 % unserer Angebote zu einem Vertragsabschluss mit neuen Kunden. Die Wiederbestellungsquote bestehender Mandate bewegte sich mit 90 % auf dem hohen Niveau der Vorjahre. Dabei konnten Preissteigerungen von rd. 5,0 % durchgesetzt werden. Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Jahresende beträgt 4.117 Wohnungen und 2.612 PKW-Stellplätze in 111 Eigentümergemeinschaften.

Wie in den Vorjahren entfiel bei der Wohnbau Service Bonn GmbH ein wesentliches Volumen von Umsatz und Ergebnis auf die Wärmelieferungen unserer drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Einschließlich der Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Lieferungen in 2017 erzielte diese Sparte im abgelaufenen Berichtsjahr eine Leistung von 1.946 T€ (Vj. 2.087 T€) aus Wärmelieferungen an Abnehmer außerhalb der Konzerngesellschaften. Die Witterung sowie überwiegend milde Temperaturen im Berichtsjahr begründeten den Absatzrückgang. Der Betriebsablauf der Heizwerke in Bonn und Koblenz war weitgehend störungsfrei. Kurzzeitige Schäden an der Kesselanlage in München wurden mittlerweile behoben, die unterbrechungsfreie Versorgung wurde dabei durch mobile Heizzentren zu jeder Zeit sichergestellt.

Investitionen

Bestandsentwicklung

Unser Vermietungsangebot in bedeutenden Großstädten verstärkten wir im Jahr 2017 durch Neubau- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen sowie einen Bestandsankauf.

Im Zuge unseres Standortausbaus in Köln und Bonn sowie Nachverdichtungsmaßnahmen in Würzburg vergrößerte sich unser Wohnungsbestand unterjährig bis zum 31. Dezember 2017 wie folgt:

Wohnungsbestand am 31.12.2016	17.814 WE
Zugänge durch Bestandsankauf	
Bonn-Kessenich	32 WE
Zugänge durch Neubau	
Köln-Ossendorf	97 WE
Würzburg (DG-Ausbau)	6 WE
	103 WE
Umbau/Rückbau	
München, Bonn	- 2 WE
Abgänge durch Verkauf	
Bonn-Bad Godesberg	- 3 WE
Wohnungsbestand am 31.12.2017	17.944 WE

Somit beläuft sich unser eigener Wohnungsbestand zum Jahresende 2017 auf nunmehr 17.944 Wohnungen (Vj. 17.814 WE) an insgesamt 34 Standorten. Durch die oben erwähnten Zugänge durch Ankauf und Neubau erhöhten wir unser Wohnraumangebot im Rheinland um 129 Wohnungen und in Unterfranken um 6 Wohnungen. Unter Berücksichtigung der Abgänge durch Verkauf, Umbau und Rückbau vergrößerte sich unser Wohnungsbestand saldiert um 130 Wohnungen. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten im Bestand des Konzerns beträgt unverändert 205 Objekte.

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut zahlreiche Ankaufsofferten geprüft (1.174 Offerten mit insgesamt 89.833 Wohn- und Gewerbeeinheiten). Im Wesentlichen kamen bei den nicht infrage kommenden Immobilienofferten folgende Ausschlusskriterien zum Tragen: unterschiedliche Kaufpreisvorstellungen, Standorte abseits der Kernstandorte bzw. Lagen mit geringem Entwicklungspotenzial, nachhaltig unzureichende Bau- und Instandhaltungsqualitäten, ungünstige Bauweisen (Hochhäuser, Plattenbauten), Immobilien mit unvorteilhafter Kleinteiligkeit und übermäßig hohen gewerblichen Anteilen. Wir verfolgen nach wie vor keine Handelsstrategie; unsere Immobilienbestände wollen wir langfristig im Bestand halten und erfolgreich bewirtschaften.

Neu- und Umbau

Auch im Jahr 2017 hat die Wohnbau laufende Bauprojekte fortgeführt. Die Wohnanlage in Köln-Ossendorf wurde zum Jahresende fertiggestellt, die Erstvermietung startete zum 1. Januar 2018. Unsere laufenden Aktivitäten befinden sich derzeit im folgend genannten Status:

Standort	Anzahl Wohnungen	Geplante Fertigstellung	Aktueller Status
Köln-Rodenkirchen	65	4. Quartal 2018	Im Projekt entstehen 65 freifinanzierte Wohneinheiten sowie fünf Gewerbeeinheiten. Der Rohbau und der Dachstuhl sind errichtet, der Innenausbau läuft derzeit.
Berlin-Kreuzberg	97	4. Quartal 2018	Im Projekt entstehen 97 Wohnungen, fünf gewerblich genutzte Einheiten sowie eine Kindertagesstätte. Aktuell erfolgt die Ausführung der Rohbauarbeiten.
Düsseldorf-Heerdt	103	1. Quartal 2019	Bei diesem Neubauprojekt im linksrheinischen Düsseldorf erfolgt aktuell die Ausführung der Rohbauarbeiten.

Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben solchen wohnraumschaffenden Projektmaßnahmen stellten regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen an vorhandenen Bestandsgebäuden und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unserer Investitionsausgaben dar. Im Berichtsjahr führten wir in 408 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln durch, von denen 393 im Erhaltungsaufwand des Jahresabschlusses erfasst sind.

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

Um die Qualität des bestehenden Gebäudestandards zu bewahren oder durch Modernisierungsmaßnahmen gezielt die Gebäudesubstanz zu optimieren, führen wir in unseren Bestandsobjekten kontinuierlich technische Großmaßnahmen durch.

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

Unterhaching, Fasanenstraße – Energetische Sanierung (48 Wohnungen)

Bereits im Jahr 2016 wurden in der Wohnanlage drei Objekte mit **72 Wohnungen** modernisiert. Im vergangenen Jahr wurden die Baumaßnahmen an einem weiteren Gebäude mit **48 Wohnungen** fortgeführt. Hierbei wurden im Rahmen einer **energetischen Modernisierung** die **Fassaden und Kellerdecken gedämmt** sowie zusätzlich noch die Eingangsbereiche und die Tiefgarage saniert. Für die Jahre 2018 und 2019 sind entsprechende Maßnahmen an den verbleibenden zwei Objekten geplant.

Bonn, Wesendonckstraße (30 Wohnungen)

Die Wohnanlage im Bonner Stadtteil Eendenich mit **elf Objekten** wird **sukzessive saniert und modernisiert**. Bei der in 2017 erfolgten Sanierung von drei Gebäuden erfolgten Arbeiten an **Fenstern, Fassaden, Treppenhäusern und Balkonen**. Für das Jahr 2018 ist die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen an weiteren drei Gebäudekörpern avisiert.

Die gesamten technischen Arbeiten (ohne Neubauprojekte) hatten im Jahr 2017 ein Ausgabevolumen von 34,6 Mio. €. Dieses verteilte sich mit 28,0 Mio. € (Vj. 30,2 Mio. €) auf den laufenden Betriebsaufwand für die Hausbewirtschaftung (GuV) und mit 6,6 Mio. € (Vj. 5,9 Mio. €) auf Aktivierungen in den Anlagen im Bau.

Der o. g. laufende Betriebsaufwand gemäß GuV wiederum beinhaltete etwa 10,7 Mio. € Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie 17,3 Mio. € für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten inklusive Kanalsanierungsarbeiten.

Finanzierung

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

Im Berichtsjahr ergaben sich für uns, auch unter Berücksichtigung der Investitionszahlungen für die Fertigstellung bzw. die Aufnahme diverser Bautätigkeiten, keinerlei Liquiditätsengpässe. Die ungenutzten, kurzfristig abrufbaren Kreditlinien beliefen sich zum Jahresende 2017 auf 36 Mio. €.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind in den Gesellschaften nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Wir betreiben generell eine ganzheitliche Unternehmensfinanzierung, d. h. Darlehen werden nicht maßnahmen- oder objektbezogen, sondern zur Finanzierung des Un-

ternehmens als Ganzes aufgenommen. Die Fremdfinanzierung ist grundsätzlich dinglich gesichert und valutiert 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 deutlich:

	2017	2016
Cash-Flow aus:	T€	T€
Laufender Geschäftstätigkeit	92.725	80.264
Investitionstätigkeit	-65.147	-59.855
Finanzierung	-22.195	-16.511
Summe	5.383	3.898
Finanzmittelstand 01.01.	5.367	1.469
Finanzmittelstand 31.12.	10.750	5.367

Das zusammengefasste Ergebnis der modularen Berechnung nach DRS 21 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee) zeigt generell die hohe Innenfinanzierungsfähigkeit der Wohnbau-Gruppe aus ihrer operativen Geschäftstätigkeit (in 2017 in Höhe von 92,73 Mio. €), genährt durch einen konstanten Zufluss von Mieterlösen, Wärmeabrechnungen und Einnahmen aus Fremdverwaltung.

In den Abschnitten „Investitionstätigkeit“ und „Finanzierung“ ist der Cash-Flow des Berichtsjahres wiederum grundsätzlich von der Bautätigkeit und dem Erwerb neuer Neubauprojektmaßnahmen geprägt (Kapitel 3. Investitionen). Die investiven Ausgaben bzw. der hieraus bedingte Mittelabfluss erfolgten weitgehend aus der eigenen Finanzkraft respektive durch Verwendung des freien Cash aus dem operativen Geschäft. Im aktuellen Berichtsjahr belief sich die saldierte Verwendung von Mitteln für Investitionstätigkeit mit einem Betrag von 65,15 Mio. € bzw. mit einem Plus von 5,3 Mio. € (bzw. 8,8 %).

Der negative Cash-Flow bzw. der saldierte Zahlungsabfluss im Segment „Finanzierung“ liegt mit - 22,2 Mio. € um etwa ein Drittel über dem Vorjahr. Er veranschaulicht ebenfalls die Verwendung freier Mittel aus der Innenfinanzierung (respektive Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit). Insbesondere Tilgungen und Zinsen an unsere Kreditgeber – als regelmäßige Zahlungsabflüsse – sind hierin erfasst. Gleichfalls beinhaltet diese Position die Dividendenzahlung an unsere Gesellschafterin. Die Neuaufnahme von Krediten im Berichtsjahr diente wiederum, neben der Finanzierung von Erwerben, auch der Umschichtung im Rahmen von Prolongationen bzw. der Rückzahlung hochpreisiger Darlehen.

Durch den effektiven Schuldenabbau stieg unsere bilanzielle EK-Quote um 0,7 Prozentpunkte auf 38,2 %.

In Summe ergibt sich ein saldierter Zufluss von 5.383 T€, der den Cash-Bestand zum Bilanzstichtag 2017 auf fast 10,8 Mio. € erhöhte. Die hohe liquide Ansammlung freier Mittel am Jahresende war perioden- bzw. abgrenzungsbedingt und durch Verzögerungen im Mittelabruf der Dienstleister für laufende Investitionsprojekte begründet.

Ergebnis

Im Hinblick auf den Geschäftsverlauf, der stark von der Bewirtschaftung des gewachsenen Immobilienbestandes und den Baumaßnahmen beeinflusst wurde, war die Entwicklung der Ertragslage 2017 der Wohnbau-Gruppe sehr positiv. Die Entwicklung des Jahresergebnisses im Konzern von 33.618 T€ sowie dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr (+ 8,1 Mio. €) zeigen nachfolgend aufgeführte Komponenten:

	2017	2016	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Gesamtleistung	173.354	170.311	3.043	1,8
Betrieblicher Aufwand	108.385	111.970	-3.585	-3,2
Betriebsergebnis	64.969	58.341	6.62	11,4
Finanzergebnis	-26.879	-29.176	2.297	-7,9
Neutrales Ergebnis	1.044	543	501	92,3
Steuern vom Ertrag	-5.516	-4.154	-1.362	32,8
Jahresergebnis	33.618	25.554	8.064	31,6

Die Gesamtleistung – bestehend aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderungen und aktivierten Eigenleistungen – hat sich um über 3,0 Mio. € (bzw. 1,8 %) auf 173,4 Mio. € verbessert. Maßgeblich hierfür war eine konsequente Umsetzung möglicher und gebotener Mietanpassungen zu den Erwerben und Neubauprojekten der beiden Vorjahre, zusätzlich sehr geringe Leerstandsquoten und Erlösschmälerungen (siehe Kapitel 2. „Umsatz“). Insgesamt verbesserten sich die Umsatzerlöse um 6,7 Mio. € auf 173,5 Mio. €. Die Veränderung der bilanzierten Bestände abrechenbarer Nebenkosten um - 934 T€ (Vj. + 2.836 T€) bewirkt eine Ergebnisreduktion von 3,8 Mio. €, bleibt aber unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden Kostenentwicklung im Ganzen erfolgsneutral. Als dritte Komponente der unternehmerischen Gesamtleistung erhöhten sich die zu aktivierenden Eigenleistungen für Neubauten und Bestandsprojekte wiederum leicht auf 765 T€ (+ 70 T€).

Der gesamte Betriebliche Aufwand veränderte sich dagegen mit einer Senkung um 3,6 Mio. € im Vorjahresvergleich gegenläufig zu der Entwicklung der Gesamtleistung. Dieser beläuft sich Ende 2017 in Summe und nach Abzug von sonstigen Erträgen auf 108,4 Mio. €. Größte Kostenbestandteile in der Position sind die Betriebskosten (33,4 Mio. €, mit einem Minus gegenüber dem Vorjahr von 0,9 Mio. €), technische Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung (27,7 Mio. € bzw. - 2,5 Mio. €) sowie die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens (25,8 Mio. € bzw. + 0,4 Mio. €). Weitere Positionen im Betrieblichen Aufwand sind die Ausgaben für Personal (13,6 Mio. € bzw. - 102 T€) sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung und der Verwaltung mit einer Summe von 3,7 Mio. € bzw. einem Minus von 5,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Infolgedessen erhöhte sich das Betriebsergebnis der Wohnbau Gruppe um 6,6 Mio. € und schließt im Berichtsjahr ab mit 65,0 Mio. €. Durch seine absolute Erhöhung hat sich auch das Verhältnis des Betriebsergebnisses zur Konzern-Gesamtleistung gegenüber 2016 (34,2 %) um 3,3 Punkte auf 37,5 % verbessert.

Das negative Finanzergebnis veränderte sich merklich von - 29,2 Mio. € auf - 26,9 Mio. €. Der Ertrag aus unserer langfristigen Finanzanlage fiel mit fast 5,2 Mio. € deutlich höher gegenüber dem Vorjahr aus, mit damaligen 1,7 Mio. € Zinsgewinn. Grund war die Bewertungsanpassung an den steuerlichen Aktivwert in der Handelsbilanz,

da ab 2017 ein vorzeitiger Rückkauf der Anlage nicht mehr mit Stornoabschlägen verbunden sein würde. Allerdings wurden die beiden Unternehmen Wohnbau GmbH und Wohnbau Service Bonn GmbH mit Versorgungszusagen wieder stärker von zinsbedingten Zuführungen zur Pensionsrückstellung belastet. Der letztjährig neu angewandte und gestiegene Referenz-Diskontierungssatz (Zinsbildung über die letzten 10 statt 7 Jahre) bewirkte im Vorjahr noch eine deutlich höhere Abzinsung der künftigen Pensionszahlungen auf den zu passivierenden Barwert. In den Folgejahren ist allerdings – bei dem derzeitigen Zinsniveau – ein wieder steigender Aufwand aus der Diskontierung mit niedrigerem Rechenzins zu erwarten. Dieser zeigte sich bereits in 2017 durch einen Mehraufwand von 2,1 Mio. €.

Das Neutrale Ergebnis hat sich mit 1.044 T€ gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt, liegt aber unter dem des Jahres 2015 (1.103 T€). In den früheren Jahren beeinflussten Anlageverkäufe bzw. deren Buchgewinne noch deutlicher diese Ergebniskomponente. Neben den saldierten Ergebnissen aus wenigen Anlageverkäufen (413 T€), flossen in diese Ergebnisposition einerseits Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (553 T€) sowie – gegenläufig – Spendenausgaben ein.

Die ausgewiesene Ertragssteuerbelastung von 5,5 Mio. € beinhaltet die voraussichtliche Körperschaft- und Gewerbebesteuerung der Organschaft Wohnbau und Wohnbau Service Bonn GmbH und steigt im Berichtsjahr proportional zur Gewinnentwicklung. In der Berechnung berücksichtigt sind steuerbilanzielle Modifikationen sowie gewerbesteuerliche Kürzungen und Verlustvorträge.

Mitarbeiter

Die allgemeine Unternehmensverwaltung und die Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände im Norden und Westen Deutschlands sowie im Rhein-Main-Gebiet erfolgen über unsere Unternehmenszentrale in Bonn-Bad Godesberg. Zur Betreuung unserer regionalen Wohnungsbestände im Großraum Berlin bzw. Franken und Bayern betreiben wir Niederlassungen in Berlin, Erlangen und München. Zwecks lokaler Sicherstellung von Objektbetreuungen und Hausmeisterdiensten verfügt unsere Unternehmensgruppe zudem über zahlreiche kleinere Verwaltungsbüros vor Ort, überwiegend direkt in unseren Wohnanlagen.

Die Anzahl unserer Mitarbeiter erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 um einen Arbeitnehmer. Der Aufwand für Personalkosten verringerte sich in Summe um 102 T€. Darin enthalten ist die an Tarife angelehnte Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,4 %, die zum 1. Juli 2017 an die Arbeitnehmer erfolgte. Von den insgesamt 223 Mitarbeitern (Vj. 222) beschäftigten wir am Ende des Geschäftsjahres 171 (Vj. 169) in Vollzeit und 19 (Vj. 16) in Teilzeit. Außerdem waren 13 Auszubildende (Vj. 15) tätig. Zudem waren insgesamt 20 (Vj. 22) nebenberufliche Kräfte beschäftigt. Die wöchentliche Stundenzahl unserer 19 Teilzeitkräfte entspricht umgerechnet der vereinbarten Arbeitszeit von 12,79 (Vj. 10,28) Vollzeitstellen.

Nachdem bereits in den Vorjahren per geänderter Betriebsvereinbarung die Arbeitszeiten unter anderem mit der Einführung flexiblerer Pausen- und Anwesenheitszeiten modifiziert wurden, führten wir im Berichtsjahr das Home-Office-Konzept ein. Hiermit leisten wir einen weiteren Beitrag, um dem stetigen Wandel im beruflichen sowie privaten Umfeld Rechnung zu tragen. Die zunehmend digitale Ausführung von Arbeitsprozessen erlaubt unseren Mitarbeitern, an einzelnen Tagen wichtige Tätigkeiten auch im Home-Office zu erledigen.

Risikomanagement

Grundsätzlich ist der Markt für Wohnimmobilien deutlich weniger volatil als andere Wirtschaftszweige. Der Unternehmenserfolg wird von konjunkturellen Schwankungen ausschließlich langfristig beeinflusst. Entsprechende immobilienmarktbezogene Herausforderungen mit Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum resultieren insbesondere aus dem gesellschaftlichen Wandel bzw. aus demografischen Effekten wie der Entwicklung der Einwohnerzahl, der Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Altersstruktur sowie der geografischen Bevölkerungsverteilung.

- 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 in attraktiven Groß- und Universitätsstädten mit günstigen Einwohner- und Haushaltsprognosen. Unser Portfoliomanagement hat einen hohen strategischen Stellenwert und ist in alle wichtigen Entscheidungen zur Auswahl und Ablaufsteuerung unserer Immobilienprojekte sowie zur laufenden Bestandsverwaltung einbezogen.
- 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 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.
- Mit der Implementierung eines steuerlichen Kontroll- und Management-Systems (Tax-CMS) haben wir ein weiteres Instrument unserer unternehmerischen Compliance eingerichtet, welches der pflichtgemäßen Erfüllung der steuerlichen Vorgaben dient und die hierfür notwendigen Aufbau- und Ablauforganisationen in der Verwaltung sicherstellt.
- 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.

Chancen

Unser Immobilienportfolio beschränkt sich nicht nur auf eine einzelne Region, sondern fokussiert auf die Wirtschafts- bzw. Wachstumsregionen im gesamten, überwiegend westdeutschen, Bundesgebiet. In ökonomisch bedeutenden Agglomerationsgebieten verfügen wir bereits über langjährige Marktexpertise, so z. B. in Hamburg, Berlin, Hannover, in den Großräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main, in Nürnberg/Erlangen, Stuttgart sowie in der Region München. Gleiches gilt für unsere Wohnanlagen in Universitätsstädten wie Münster, Braunschweig, Würzburg und Regensburg. Durch unsere guten zentralen Lagen innerhalb der einzelnen Stadtgebiete profitieren wir von dem Nachfrageüberhang nach Wohnraum und einem entsprechend geringen Leerstandsrisiko.

In besonderem Maße ist die Wohnungsnachfrage abhängig von demografischen Effekten, Zuwanderung und Urbanisierungstendenzen, welche insbesondere in Ballungsräumen den Nachfrageüberhang verstärken. Entgegen früherer Prognosen soll die Einwohnerzahl in Deutschland künftig weiter ansteigen. Laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft wird für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 83,1 Millionen erwartet, ein Zuwachs von rund einer Million Personen gegenüber 2015. Gleichzeitig wird die Zahl der wohnraumnachfragenden Privathaushalte in Deutschland künftig weiterhin ansteigen, zugleich werden durchschnittliche Haushaltgrößen immer kleiner. Das Statistische Bundesamt bestätigt diesen Trend für die Entwicklung bis 2035. Insbesondere die bereits größte Gruppe der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte wird anteilmäßig künftig stetig zunehmen. Bei den westdeutschen Flächenländern sowie den Stadtstaaten erwartet man einen Anstieg in der Spitze um bis zu 13 %. Die oben beschriebene demografische Entwicklung dürfte die Marktattraktivität unseres Angebots und die Nachfrage nach kleineren bzw. mittelgroßen Wohnungen, die bereits rund 80 % unseres derzeitigen Wohnungsgemenges darstellen, in unserem Bestandsportfolio nochmals erhöhen.

Die wirtschaftliche Lebensdauer unserer Bestandsobjekte wird durch unser am Produktlebenszyklus ausgerichtetes Modernisierungs- und Sanierungsprogramm in die Gebäudesubstanz bzw. den Ausstattungsstandard langfristig gesichert. Hierdurch stellen wir zugleich eine anhaltend hohe Wohnattraktivität sicher und sorgen für nachhaltig gute Vermietbarkeit. Der Einnahmeüberschuss aus der langfristigen Bewirtschaftung wirkt sich positiv auf die Wertentwicklung unserer Liegenschaften aus.

Aufbauend auf der hohen Unternehmensreputation und der soliden Finanz- und Kapitalstruktur sehen wir die grundsätzliche Handlungsfähigkeit der Wohnbau-Gruppe als nachhaltig stark und gesichert an. Die Wohnbau-Gesellschaften verfügt über liquide Eigenmittel und Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten, die uns eine kurzfristige Reaktion auf interessante Erwerbsangebote ermöglicht.

Ausblick

Im Rahmen der Konjunkturprognose zum Jahreswirtschaftsbericht 2018 rechnet die Bundesregierung mit einem anhaltenden Wachstum für Deutschland. Für das Jahr 2018 wird ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 2,4 % prognostiziert. Auch unsere Unternehmensgruppe erwartet für das laufende Jahr einen stabilen Fortgang ihrer Geschäftstätigkeit.

Die seit nunmehr über zwei Jahren gültigen, restriktiven gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse beabsichtigen die Koalitionspartner CDU/CSU und SPD weiter zu verschärfen. Gemäß Koalitionsvertrag sollen die vermietetseitigen Dokumentationsanforderungen zur Mietfestsetzung steigen, bei einem Mieterwechsel soll mehr Transparenz über das rechtmäßige Niveau der Neuvertragsmiete erreicht werden. Basierend auf einer reformierten, standardisierten Gestaltung von qualifizierten Mietspiegeln, sollen Mietpreisanstiege und Mieterhöhungsspielräume durch zeitliche Ausdehnung des Bindungs- und Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln gedämpft werden. Zudem soll zunächst für fünf Jahre die maximal zulässige Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen verringert werden und eine maximale Kappungsgrenze nach Modernisierungen eingeführt werden. Entsprechende Eingriffe in die Mietpreisgestaltung würden aufgrund geringerer Mietspiegel-Basiswerte die Mieterhöhungsspielräume einschränken und die Refinanzierung durch die Kostenumlage von Modernisierungsmaßnahmen beschränken.

Grundsätzlich sehen wir aufgrund unserer vorteilhaften Bewirtschaftungsstandorte mit guten städtischen Lagen sowie der hohen Qualität unserer Anlagen auch für die kommenden Jahre durchweg positive Renditeperspektiven für unsere Gesellschaft. Als investives Unternehmen sind wir ambitioniert, auch größere Erwerbssinvestitionen für Wohnimmobilien an aussichtsreichen Standorten vorzunehmen, die langfristig als Bestandsobjekte unser Portfolio ergänzen. Im Ankauf besteht die Tendenz, vermehrt mit ausländischen Investoren zu konkurrieren, vor allem als Folge des bevorstehenden Austritts Großbritanniens aus der Europäischen Union (Brexit). Britische wie auch internationale Investoren könnten im Rahmen einer Ausweichstrategie ihr Engagement verstärkt auf den deutschen Wohnungsmarkt fokussieren.

Nachdem sich unsere Neubaumaßnahme in Düsseldorf-Heerdt (siehe Kapitel 3. Investitionen) mit 103 Wohnungen planmäßig im Bau befindet, haben wir im Frühjahr 2018 ein ergänzendes Neubauprojekt in unmittelbarer Nachbarschaft mit 187 Wohnungen erworben. Hierbei werden 124 Wohnungen im freifinanzierten und 63 Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment errichtet. Zudem beinhaltet das Projekt den Bau einer fünfzügigen Kindertagesstätte. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2019 geplant, mit einer Fertigstellung rechnen wir sukzessive bis zum Jahr 2023. Nach Abschluss dieser Baumaßnahmen werden wir mit insgesamt 290 Wohnungen an dem für uns neuen Standort Düsseldorf vertreten sein.

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreuen wir weiterhin umfangreich Immobilienbestände im Eigentümerauftrag. Unser Verwaltungsbestand weist ein breites Spektrum auf, sodass wir mit allen Arten von Liegenschaften in der Wohnungseigentumsverwaltung vertraut sind. Durch den personellen Ausbau unseres kompetenten Mitarbeiter-teams in der Fremdverwaltung haben wir jüngst die Möglichkeit geschaffen, auch bei einer weiterhin schwierigen Auftragslage neue rentable Mandate zu akquirieren. So konnte beispielsweise mit Beginn 2018 die Verwaltung eines Gewerbemietportfolios mit 357 Gewerbeeinheiten sowie über 102.000 m²-Nutzfläche um fünf Jahre verlängert und ausgeweitet werden.

Im Bereich Wärmeversorgung ist für 2018 am Heizwerk Bonn-Heiderhof die Erneuerung eines weiteren Gasgebläsebrenners auf eine Technik geplant, mit der bereits anderweitig seit mehr als eineinhalb Jahren störungsfrei Wärme produziert wird. Im Koblenzer Versorgungsgebiet sollen in 2018 im Rahmen der im Vorjahr begonnenen

Sanierung von Fernleitungsabschnitten weitere Teilstrecken folgen. Durch die hohe finanzielle Vorsorge der Wartungspflichten bleibt die lückenlose Wärmeversorgung unserer Abnehmer auch in Zukunft gewährleistet.

Im Zuge der weiteren Digitalisierung von Arbeitsprozessen in unseren Gesellschaften liegt der Fokus weiterer Datenverarbeitungsprojekte Mieterzufriedenheit und Verwaltungseffizienz. Mit der für Frühjahr 2018 angekündigten neuen Version unseres ERP-Systems erwarten wir eine effektive, elektronisch basierte Unterstützung im Bereich der Verwaltung von Kommunikationsverläufen und Anfragen von Mietinteressenten, Mietern sowie Geschäftspartnern (Kundenbeziehungsmanagement). Die Verbindung sämtlicher Aktivitäten bzw. Informationen, die bei der Kommunikation über unterschiedlichste Kommunikationskanäle wie Briefe, E-Mails, Telefonanrufe anfallen, wird nicht nur die Transparenz über jeden Prozessschritt erhöhen, sondern auch die Antwortzeiten beim Austausch mit Mietern verkürzen.

Aufbauend auf der guten Durchmischung unserer Wohnimmobilien bezüglich Makro- und Mikrolagen, Ausstattungsstandards und Wohnungsgrößen erwarten wir – auch weitestgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen – einen stabilen Anstieg unserer Mieteinnahmen mit positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Entwicklungen und Vorhaben erwartet die Wohnbau für das Jahr 2018 gemäß Wirtschaftsplan ein Konzernergebnis nach Steuern von 32,2 Mio. €.

Bonn, 29. März 2018

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

KONZERN
JAHRES
ABSCHLUSS
2017

Aktiva

Konzernbilanz zum 31.12.2017

in €	2017	2016
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	189.819,09	128.003,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	39.603,20
	189.819,09	167.606,75
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	1.280.287.030,21	1.266.342.581,62
Grundstücke m. Geschäfts- u. anderen Bauten	30.623.198,06	31.904.023,39
Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	1.767.960,02
Grundstücke m. Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	6.904.216,13
Technische Anlagen u. Maschinen	881.156,71	932.515,85
Anderer Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.099.066,23	1.043.906,18
Bauvorbereitungskosten	75.592,17	25.326,05
Anlagen im Bau	26.799.287,57	13.044.981,01
Geleistete Anzahlungen	33.973.132,82	28.582.706,87
	1.382.410.639,92	1.350.548.217,12
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.000,00	1.000,00
Sonstige Ausleihungen	350.795,47	363.825,04
Anderer Finanzanlagen	75.087.012,00	67.138.018,00
	75.438.807,47	67.502.843,04
	1.458.039.266,48	1.418.218.666,91
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	37.414.557,62	38.348.721,94
Anderer Vorräte	132.654,76	89.235,41
	37.547.212,38	38.437.957,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	537.426,65	462.941,55
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.875,40	12.992,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	767.743,67	723.821,04
Sonstige Vermögensgegenstände	24.804.087,82	24.404.705,22
	26.123.133,54	25.604.459,89
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.750.036,38	5.367.452,04
	74.420.382,30	69.409.869,28
Rechnungsabgrenzungsposten	175.215,03	146.332,63
Bilanzsumme	1.532.634.863,81	1.487.774.868,82

Passiva

Konzernbilanz zum 31.12.2017

in €	2017	2016
Eigenkapital		
gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	373.238.053,59	352.660.546,02
Rücklage für Bauinstandhaltung	178.000.000,00	178.000.000,00
	551.238.053,59	530.660.546,02
Konzernbilanzgewinn	32.844.015,52	25.155.394,32
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
Nicht beherrschende Anteile	259.232,93	256.935,15
	585.363.892,16	557.095.465,61
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	23.368.204,00	21.905.010,07
Steuerrückstellungen	1.837.825,00	472.010,19
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.741.962,00	1.980.562,00
Sonstige Rückstellungen	2.417.240,00	2.717.224,30
	29.365.231,00	27.074.806,56
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	825.652.948,54	811.465.318,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.835.748,60	6.906.907,22
Erhaltene Anzahlungen	43.696.948,31	43.406.173,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.821.451,27	24.002.306,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.790.018,65	14.083.032,77
Sonstige Verbindlichkeiten	393.625,96	356.791,77
	915.190.741,33	900.220.530,23
Rechnungsabgrenzungsposten	2.714.999,32	3.384.066,42
Bilanzsumme	1.532.634.863,81	1.487.774.868,82

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für 2017

in €	2017	2016
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	169.327.691,19	162.543.148,69
b) aus Betreuungstätigkeit	1.541.381,46	1.547.634,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.653.891,65	2.690.554,23
	173.522.964,30	166.781.337,44
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-933.871,66	2.836.392,73
Andere aktivierte Eigenleistungen	764.894,91	693.879,25
Sonstige betriebliche Erträge	1.324.171,34	1.084.657,72
	1.155.194,59	4.614.929,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-61.002.212,00	-64.545.966,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-278.687,73	-392.479,53
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.133.384,02	-11.007.630,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 579.937,70 (Vj. EUR 840.981,46)	-2.503.885,07	-2.731.439,83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-25.758.329,07	-25.317.499,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.961.648,99	-3.933.791,62
	-104.638.146,88	-107.928.807,07
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.194.280,55	1.632.270,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.547,11	22.541,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 2.051.791,00 (Vj. EUR 408.929,00)	-32.086.987,49	-30.830.553,51
	-26.879.159,83	-29.175.742,19
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.515.967,09	-4.153.953,61
Ergebnis nach Steuern	37.644.885,09	30.137.764,27
Sonstige Steuern	-4.026.458,54	-4.583.546,37
Konzernjahresüberschuss	33.618.426,55	25.554.217,90
Konzerngewinnvortrag	25.155.394,32	19.981.947,06
Ausschüttung an Gesellschafter	-5.350.000,00	-5.200.000,00
Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	-20.577.507,57	15.180.801,88
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-2.297,78	31,24
Konzernbilanzgewinn	32.844.015,52	25.155.394,32

Konzernkapitalflussrechnung

für 2017

in T€	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	33.618	25.554
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	25.759	25.317
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	2.291	-4.233
Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-413	-8
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.218	-3.083
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	185	6.418
Zinsaufwendungen / Zinserträge	30.067	30.299
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	92.725	80.264
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	655	242
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-57.770	-55.687
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-116	-76
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	13	12
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.791	-2.791
Erhaltene Zinsen	20	49
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-5.158	-1.604
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-65.147	-59.855
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-5.350	-5.200
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	51.330	52.330
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-37.213	-30.751
Gezahlte Zinsen	-30.087	-30.348
Fremdanlage Mietkautionen	-875	-2.542
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-22.195	-16.511
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	5.383	3.898
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.367	1.469
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.750	5.367
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	10.750	5.367
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.750	5.367

Entwicklung des Anlagevermögens

für 2017

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	2.542.536,47	77.629,03	4.330,00	77.873,60
Geleistete Anzahlungen	39.603,20	38.270,40		-77.873,60
	2.582.139,67	115.899,43	4.330,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.617.886.374,93	3.640.738,86	398.986,84	34.440.068,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.943.888,77	0,00	15.880,65	76.345,79
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	2.323.765,45	20.646,69	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.252.382,35	394.536,52	94.926,30	0,00
Bauvorbereitungskosten	25.326,05	50.266,12	0,00	0,00
Anlagen im Bau	13.184.532,45	18.391.347,48	2.255,74	-4.634.785,18
Geleistete Anzahlungen	28.582.706,87	35.272.054,75	0,00	-29.881.628,80
	1.732.871.153,02	57.769.590,42	512.049,53	-0,00
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1.000,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	363.825,04	21.888,02	34.917,59	0,00
Andere Finanzanlagen	67.138.018,00	7.948.994,00	0,00	0,00
	67.502.843,04	7.970.882,02	34.917,59	0,00
	1.802.956.135,73	65.856.371,87	551.297,12	-0,00

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
31/12/2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31/12/2017	31/12/2017	31.12.2016
2.693.709,10	2.414.532,92	93.687,09	4.330,00	2.503.890,01	189.819,09	128.003,55
0,00	0,00			0,00	0,00	39.603,20
2.693.709,10	2.414.532,92	93.687,09	4.330,00	2.503.890,01	189.819,09	167.606,75
1.655.568.195,14	351.543.793,31	23.904.355,35	166.983,73	375.281.164,93	1.280.287.030,21	1.266.342.581,62
56.004.353,91	24.039.865,38	1.354.604,80	13.314,33	25.381.155,85	30.623.198,06	31.904.023,39
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
2.344.412,14	1.391.249,60	72.005,83	0,00	1.463.255,43	881.156,71	932.515,85
6.551.992,57	5.208.476,17	333.676,00	89.225,83	5.452.926,34	1.099.066,23	1.043.906,18
75.592,17	0,00	0,00	0,00	0,00	75.592,17	25.326,05
26.938.839,01	139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	26.799.287,57	13.044.981,01
33.973.132,82	0,00	0,00	0,00	0,00	33.973.132,82	28.582.706,87
1.790.128.693,91	382.322.935,90	25.664.641,98	269.523,89	407.718.053,99	1.382.410.639,92	1.350.548.217,12
1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
350.795,47	0,00	0,00	0,00	0,00	350.795,47	363.825,04
75.087.012,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.087.012,00	67.138.018,00
75.438.807,47	0,00	0,00	0,00	0,00	75.438.807,47	67.502.843,04
1.868.261.210,48	384.737.468,82	25.758.329,07	273.853,89	410.221.944,00	1.458.039.266,48	1.418.218.666,91

KONZERN ANHANG

Allgemeine Hinweise

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

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden abweichend von § 298 Abs.1 HGB i.V.m. § 266 Abs. 2 und 3 sowie § 275 Abs. 2 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

Registerinformationen

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

Konsolidierungskreis

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Fremdkapitalzinsen wurden bei Neubauten oder Modernisierungen nicht aktiviert.

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten die Geringwertigkeitsgrenze von EUR 150,00, nicht jedoch EUR 1.000,00 übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Wirtschaftsjahr seiner Bildung sowie in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils 20 % aufwandswirksam aufgelöst.

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

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

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

Liquide Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach der projizierten Einmalbeitragsmethode, unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre, bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren, von 3,68 % (Vj.: 4,01 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3 % und erwartete Rentensteigerungen mit 1 % bei Neuzusagen bzw. 2 % bei Altzusagen berücksichtigt. Die Fluktuation wurde als gering eingestuft.

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

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung, die objektbezogen berechnet werden, berücksichtigen diejenigen Aufwendungen, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher oder hinsichtlich ihrer Höhe oder des Zeitpunktes ihres Eintritts unbestimmt sind. Diejenigen Aufwendungen, die auf das Geschäftsjahr entfallen, wurden durch Rücklagenzuführung berücksichtigt. Vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde teilweise Gebrauch gemacht. Die Inanspruchnahme der zum 1.1.2010 noch vorhandenen Rückstellung für Bauinstandhaltung

wird in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Die tatsächlich in der Periode angefallenen Instandhaltungsausgaben werden in voller Höhe unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern auf Einzelabschlussenebene 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 zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet. Aktive und passive Steuerlatenzen werden dabei saldiert. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt unter Ausübung des Wahlrechts in den Einzelabschlüssen. Auf Konzernebene werden ebenfalls keine latenten Steuern bilanziert.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagenspiegel dargestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

Sachanlagevermögen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertiggestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2017, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von TEUR 17,5.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten EUR 75,1 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 TEUR 24.290 (Vj. TEUR 23.342) ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin sind Disagios von insgesamt TEUR 12 (Vj. TEUR 28) enthalten.

Latente Steuern

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

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für Grundstücke m./o. Bauten	37.633	41.060
Andere Finanzanlagen	0	1.039
Rückstellung für Pensionen	1.729	1.490
Rückstellung für Bauinstandhaltung	615	691
	39.977	44.280
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für 6b-Rücklage	-43	-2.962
Immaterielle Vermögensgegenstände	-4	-30
Technische Anlagen	-21	-40
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	935	1.327
Latente Steueransprüche netto	40.844	42.575

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16 % für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Ende 2017 bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.846, 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 TEUR 3.730, für dessen Berechnung der Marktzinssatz der letzten sieben Jahre (2,80 %; Vj 3,24 %) verwendet worden ist. Dieser unterliegt keiner Ausschüttungssperre, da die frei verfügbaren Rücklagen diesen Wert übersteigen.

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 TEUR).

Restlaufzeit						
Art der Verbindlichkeit	gesichert				Gesamt	
in T€	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	mit*	31.12.2017	31.12.2016
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.451	59.874	728.328	825.653	825.653	811.465
(Vorjahr)	(30.266)	(56.770)	(724.429)	(811.465)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	224	598	6.014	6.836	6.836	6.907
(Vorjahr)	(149)	(593)	(6.165)	(6.907)		
Erhaltene Anzahlungen	43.697	0	0	0	43.697	43.406
(Vorjahr)	(43.406)	(0)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.821	0	0	0	24.821	24.002
(Vorjahr)	(24.002)	(0)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.790	0	0	0	13.790	14.083
(Vorjahr)	(14.083)	(0)	(0)	(0)		
Sonstige Verbindlichkeiten	394	0	0	0	394	357
(Vorjahr)	(357)	(0)	(0)	(0)		
- davon aus Steuern	197	0	0			
(Vorjahr)	(146)	(0)	(0)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0			
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)			
	120.377	60.472	734.342	832.489	915.191	900.220
	(112.263)	(57.363)	(730.594)	(818.372)		

* 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 TEUR 566 vereinnahmt. Die eingezahlten und passivierten Beiträge für den Anschluss von Fernwärmeleitungen werden über eine Laufzeit von 20 Jahren linear aufgelöst bzw. p. a. mit TEUR 5 vereinnahmt.

Im Zusammenhang mit einem Beteiligungserwerb in 2015 hat die Wohnbau vom Veräußerer eine Kompensation für Zinsnachteile aus Darlehensübernahme erhalten, die über die Restlaufzeit des Darlehens ertragswirksam aufgelöst wurde (im Konzern-Geschäftsjahr TEUR 50).

Haftungsverhältnisse

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2021)	445	231
b) Software- und Betreuungsvertrag (p. a.)	180	156
c) Erbbaupachtzinsen (p. a.)	47	47
	672	434

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	169.328	97,6	162.543	97,5
aus Betreuungstätigkeit	271.541	0,9	1.548	0,9
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.654	1,5	2.690	1,6
	173.523	100,0	166.781	100,0

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende wesentliche aperiodische Erträge:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	419	11
Auflösung von Rückstellungen für die Instandhaltung	262	254
Auflösung von Pensionsrückstellungen	172	165
Auflösung von Wertberichtigungen	108	91
Abstandszahlung aufgrund Rücktritt von einem Kaufvertrag	0	300
Sonstige periodenfremde Erträge	27	54

Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Ertragssteuern bzw. Zinsen wurden in Höhe von TEUR 3.833 (Vj. TEUR 4.154) bzw. TEUR 30.087 (Vj. TEUR 30.348) bezahlt.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bilanzposten „Liquide Mittel“.

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

Erläuterungen zum Eigenkapitalpiegel

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 TEUR 5.350 auszuscheiden und den Rest in die Gewinnrücklagen zu buchen. Auf die Minderheitsgesellschafter entfallen vom gesamten Konzerneigenkapital TEUR 259.

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt für Abschlussprüfungen TEUR 100. Darüber hinaus wurden für die Steuerberatung der Konzerngesellschaften TEUR 25 veranschlagt.



Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt (Teilz.besch.)	davon WB (quotal)	und WSB (quotal)	2016 Gesamt (Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	107 (18)	64 %	36 %	105 (16)
Technische Mitarbeiter	24 (0)	92 %	8 %	24 (0)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	54 (20)	0 %	100 %	53 (22)
	185 (38)	49 %	51 %	182 (38)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres durchschnittlich 13 Auszubildende ausgebildet.

Nachtragsbericht

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

Bonn, 29. März 2018

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der Wohnbau GmbH, München und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Wohnbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017,
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grund-

lage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender, geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches, unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, 4. Juni 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ueberschär
Wirtschaftsprüfer

Misko
Wirtschaftsprüfer

Standorte 2017



Konzeption und Text:

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

Gunther Willinger (Dipl. Biol.)

Wissenschaftsjournalist und Fotograf

Gestaltung:

adfacts . integrierte Kommunikation KG

Bildnachweis:

Gunther Willinger, Fotolia © kvazi, © green2, © Comauthor, © sirintra,
© WavebreakMediaMicro, © nd3000, © dtatiana, © Herle, © rvika, © farbstich, ©
Julia Albul, © ckrammer, © stockpics, © Fotolyse, © karo_s, © woodsnorth,
© Nadine, © PhotographyByMK



Wohnbau GmbH
Philosophenring 2
53177 Bonn

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