

WOHNBAU KONZERN GESCHÄFTSBERICHT

2013



WOHNBAU KONZERN GESCHÄFTSBERICHT

2013



UNSERE STANDORTE



Inhalt

5	Organe der Gesellschaft
7	Bericht des Aufsichtsrates
11	Vorwort der Geschäftsführung
17	Informationen zum Geschäftsjahr
27	Konzern Lagebericht
45	Konzern Jahresabschluss
46	Konzern Bilanz
49	Konzern Gewinn- und Verlustrechnung
50	Entwicklung des Anlagevermögens
52	Entwicklung der Verbindlichkeiten
57	Konzern Anhang
65	Bestätigungsvermerk
69	Stiftung Wohnhilfe



Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stiftung Wohnhilfe

Öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in München.

Stiftungszweck

„Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Die Stiftung fördert in diesem Rahmen für alte, behinderte oder bedürftige Menschen (§§ 75 BSHG, 53 AO) die Herstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften und ähnlichen Anlagen sowie die dazugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen.“

Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dierk Ernst
(Vorsitzender)
Kaufmann

Prof. Dr. Dr. h.c. Norbert Herzig
(stellvertretender Vorsitzender bis 31.03.2013)
Universitätsprofessor an der Universität zu Köln

Dr. Ing. Klaus Peter Keunecke
(stellvertretender Vorsitzender seit 01.04.2013)
Sachverständiger

Dipl.-Ing. Gereon Blass
Freier Architekt

Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock
Geschäftsführer GWG München

Dr. Paul C. Ernst
Ministerialrat als Mitglied des Bundesrechnungshofes a.D.

Klaus-Michael Vogel
Vorstand der Deutschen Bank Luxembourg S.A.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2013 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 2013 ist der Aufsichtsrat dreimal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und der Lagebericht 2013 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 2013, 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 2013 festzustellen und dem Gewinnvorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

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

Bonn, im Juli 2014

Dr. Dierk Ernst
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Vorwort der Geschäftsführung





Vorwort der Geschäftsführung

Die Wohnbau GmbH blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Umsatz und Gewinn konnten wir einmal mehr steigern; die nachhaltig wertorientierte Ausrichtung unseres Konzerns greift.

Grundlage für diesen Erfolg ist unser Geschäftsmodell, das auf der Betreuung des eigenen Bestandes sowie auf zukunftssichernden Investitionen in neue Bestands- und Neubauimmobilien in attraktiven, wirtschaftlich starken Regionen beruht. Gegenüber gesamtwirtschaftlichen Schwankungen hat sich dieses Modell erneut als robust erwiesen.

Dabei waren die Rahmenbedingungen durchaus herausfordernd. Das Marktumfeld für die deutsche Immobilienwirtschaft war auch im vergangenen Jahr durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum vor allem in wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen gekennzeichnet. Mehrere Faktoren prägten das Marktgeschehen. Zum einen zogen – und ziehen – nach wie vor viele Menschen in diese Ballungsräume. Zum anderen wurden zu wenige Miet- und Eigentumswohnungen neu gebaut.

Im Ergebnis übertrifft die Nachfrage das Angebot bei Weitem. Dieser Nachfrageüberhang wurde zusätzlich durch internationale Immobilieninvestoren gestützt, auf die der deutsche Immobilienmarkt eine hohe Anziehungskraft ausübte und nach wie vor ausübt. Die unverändert als unsicher empfundene Lage der europäischen Wirtschaft, der verstärkte Wunsch nach inflationssicheren Anlagen, fehlende Anlagealternativen auf den Kapital- und Finanzmärkten, das historisch niedrige Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen – all dies sind die treibenden Kräfte für diese Entwicklung.

Infolge des Nachfrageüberhangs sind die Immobilienpreise in den wachstumsstarken Ballungszentren teils vehement gestiegen. Insbesondere in einigen Großstädten lassen sich diese Preissteigerungen laut Bundesbank nicht mehr nur mit

ökonomischen und demografischen Faktoren erklären. Die deutschen Notenbanker warnen inzwischen bereits vor unkritischen Käufen insbesondere in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf – also vor allem in Zielstandorten der Wohnbau. Dort lägen die Preise teilweise 20% über dem gerechtfertigten Niveau.

Aufgrund veränderter regulatorischer und gesetzlicher Rahmenbedingungen sind zudem die Transaktionsnebenkosten deutlich gestiegen. Immobilienkäufer müssen aktuell mit höheren Grunderwerbsteuersätzen sowie Notargebühren kalkulieren. Rechnet man alles zusammen, belaufen sich die Nebenkosten in einigen Bundesländern schon jetzt auf ca. 14% des eigentlichen Kaufpreises. Zudem werden Immobilienbesitzer mit abermals erschwerten technischen Herausforderungen konfrontiert, welche sich aus einer Verschärfung der Energieeinsparverordnung ergeben: Die gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz ziehen erhebliche Investitionen nach sich, die die Wohnungsunternehmen in Deutschland schultern müssen. Politisch motivierte Markteingriffe wie die beabsichtigte Mietpreisbremse oder die – in vielen Gemeinden bereits geltende – Kappungsgrenzen-Verordnung schränken die Spielräume für wirtschaftliches Handeln tendenziell weiter ein. Dass all diese Eingriffe tatsächlich zu mehr Investitionen in bezahlbaren Wohnraum führen, ist aus unserer Sicht mehr als fraglich.

Trotz dieses ökonomisch und politisch herausfordernden Umfelds war es unser Ziel, unser Wohnungsportfolio an aussichtsreichen Standorten im Bundesgebiet zu erweitern. Hierfür haben wir eine Vielzahl von Angeboten geprüft und besonders lukrativ erscheinende Offerten anhand unserer strengen Ankaufskriterien gründlich bewertet.

Im Ergebnis haben wir allerdings von sämtlichen Angeboten Abstand genommen. Sofern nicht bereits qualitative Faktoren den Ausschlag gegeben haben, ließen sich die aus unserer Sicht überhöhten Kaufpreisvorstellungen nicht

Berlin | Flottwellstraße Neubauprojekt

Seit den 50er Jahren war das Gelände des ehemaligen Potsdamer und Anhalter Güterbahnhofs ungenutzt. Erst vor rund 10 Jahren wurden erste Ideen für eine Bebauung entwickelt. Heute profitiert der Standort Flottwellstraße von seiner Nähe zum Potsdamer Platz und zum Park am Gleisdreieck.

Auf einem 4.319 m² großen Grundstück entstehen 5 Objekte mit 122 hochwertigen Mietwohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 84 Tiefgaragenstellplätzen.

Der Fertigstellungstermin ist für den 30. Juni 2015 geplant.



mit unseren Renditeerwartungen vereinbaren. Statt Wohnungen zu unattraktiven Konditionen zu erwerben, haben wir stattdessen unsere Wachstumsstrategie durch eigenen Neubau weiterverfolgt, insbesondere einen Neubau in Potsdam fertiggestellt und Neubauprojekte in Hamburg, Berlin, Bonn und München forciert.

Die allgemein starke Nachfrage nach Wohnimmobilien haben wir auf der anderen Seite genutzt, um unser Portfolio sinnvoll zu bereinigen. Im Sommer 2013 konnten wir sämtliche Wohnungen an den Standorten Lübeck und Travemünde verkaufen. Ferner haben wir die rentable Veräußerung unserer Wohnungsbestände an den baden-württembergischen Standorten Göppingen, Ulm und Heilbronn vorbereitet, die wir im Frühjahr bzw. Sommer 2014 eingeleitet haben. Durch diese Verkäufe wird unsere Hausbewirtschaftung stärker konzentriert und bereits mittelfristig kostengünstiger.

Eine für den nachhaltigen Erfolg unseres Unternehmens herausragend wichtige Aufgabe ist es, die Qualität unserer Wohnungen im Kernbestand zu erhalten, stetig zu verbessern und so an den steigenden Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter anzupassen. Nur so können wir langfristig attraktiven Wohnraum zu guten Konditionen anbieten. Um dies zu gewährleisten, haben wir auch im vergangenen Jahr zahlreiche größere Baumaßnahmen vorgenommen, etwa Balkone an- oder Aufzüge eingebaut, sowie zahlreiche weitere Modernisierungen in Wohnungen und Gebäuden durchgeführt.

Die insgesamt erfreulichen Ergebnisse des Jahres 2013 beruhen natürlich auf den Leistungen und dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den beiden Unternehmen. Ihnen möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich für ihre Einsatzbereitschaft danken. Für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit bedanken wir uns ebenfalls bei unserem Aufsichtsrat sowie bei allen Geschäftspartnern.

Dieser Geschäftsbericht gibt Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Aktivitäten und die Geschäftsentwicklung der Wohnbau-Gruppe im zurückliegenden Geschäftsjahr. Fühlen Sie sich herzlich dazu eingeladen, sich ein Bild von unserem Unternehmen und seinen Aktivitäten zu machen.

Bonn, im August 2014

Matthias Schweizer

Jens Bräutigam

Informationen zum Geschäftsjahr





Informationen zum Geschäftsjahr

Unternehmensstrategische Ausrichtung: GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

Die Wohnbau ist als Wohnungsunternehmen bundesweit an mehreren Standorten mit eigenen Beständen aktiv. Im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit steht die effiziente und nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsportfolios sowie die kontinuierliche Optimierung dieses Portfolios durch Bestandssanierungen, Ankäufe, Neubaumaßnahmen und die strategieorientierte Veräußerung von Teilbeständen.

Dabei kommt uns zugute, dass wir eine äußerst beständige Gesellschafterstruktur aufweisen – seit 1976 ist die Stiftung Wohnhilfe unsere alleinige Gesellschafterin. Dies schafft stabile Rahmenbedingungen und erlaubt es uns, unsere unternehmerische Strategie langfristig und vor allem fernab von kommunalpolitischen Abhängigkeiten zu verfolgen. Als grundsolides, finanzstarkes Unternehmen sind wir überdies in der Lage, zinsgünstige Kreditlinien zur Unternehmensfinanzierung abzurufen und auch größere Investitionen zu bewältigen – sowohl in Form von Asset- als auch von Share-Deals.

PORTFOLIOSTRUKTUR

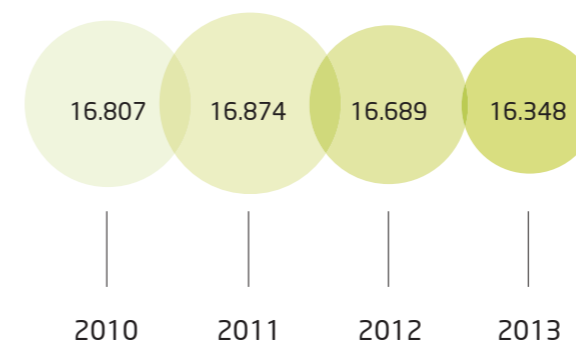
Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten insgesamt 16.350 Wohnungen und 140 Gewerbeeinheiten an 38 Standorten im gesamten Bundesgebiet zum Portfolio der Wohnbau Gruppe. In den vergangenen Jahren haben wir durch zielgerichtete Investitionen unseren Wohnungsbestand größtenteils modernisiert und können heute auf ein im Vergleich zum Wettbewerb hohes Qualitätsniveau verweisen.

Die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ist ganz grundsätzlich dort besonders erfolgversprechend, wo Lage- und

Objektqualität, aber auch die demografische Entwicklung eine anhaltend starke Mietwohnungsnachfrage versprechen. Dies trifft insbesondere auf wirtschaftlich dynamische Ballungsgebiete zu. Dort steigt die Zahl kleiner Privathaushalte an, insbesondere der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung nimmt zu. In den Zentren größerer Städte schätzen die Menschen die Nähe zu Arbeitsstätten, ein gutes Angebot für die Kinderbetreuung, Konsum-, Kultur- und Freizeitangebote sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Der weitaus größte Teil unserer Portfolios liegt genau in solchen attraktiven Ballungsräumen mit hoher Anziehungskraft und hervorragenden Zukunftsperspektiven. Bedeutende Standorte der Wohnbau GmbH sind München, Köln/ Bonn, die Region Erlangen/Nürnberg/Fürth, Hamburg, Berlin/Potsdam, die Großräume Hannover, Stuttgart sowie das Rhein/Main-Gebiet. All diese Regionen zeichnen sich dadurch aus, dass die Wohnraumnachfrage das Angebot deutlich übersteigt und dies auch für die Zukunft zu erwarten ist. Dies gilt auch für andere Regionen unseres Bestands. Braunschweig, Münster und Regensburg zum Beispiel weisen als Hochschulstandorte mit einer teilweise starken lokalen Wirtschaft attraktive Rahmenbedingungen auf.

Auch vor dem Ankauf von neuen Wohnungen an den von uns präferierten Standorten prüfen wir sorgfältig, ob die grundlegenden Standortbedingungen unseren Anforderungen genügen. Dies gilt selbstverständlich dort, wo wir neu in den Markt eintreten würden, aber auch dort, wo wir bereits mit Wohnungen präsent sind. Dabei sind wir streng: Wir suchen ausschließlich Wohnungen, die unseren Ansprüchen an Qualität und Wirtschaftlichkeit gerecht werden. Die Mietentwicklungspotenziale sowie die Kosten für die Bewirtschaftung müssen eine nachhaltige Rendite oberhalb der Finanzierungskosten gewährleisten.



ANZAHL DER WOHNUNGEN
am 31.12.

Bonn | Schedestraße

Innerstädtische
Nachverdichtung

Im Oktober 2009 wurde ein Grundstück in der Schedestraße erworben und mit zwei schon im eigenen Besitz befindlichen Grundstücken, auf denen Einfamilienhäuser stehen, vereint. Hierbei bestand die Erwartung, für das Gesamtgrundstück Baurecht zu schaffen und die sanierungsbedürftigen 9 Wohneinheiten durch ca. 35 attraktive und moderne Einheiten zu ersetzen. Nach Zustimmung von Verwaltung und Politik zur Eröffnung des Verfahrens im Mai 2012 erfolgte die Begleitung durch die Öffentlichkeit.

Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte im Januar 2014 und ist damit rechtskräftig, so dass die Ausschreibung der Baugenehmigungsplanung beauftragt werden kann.



Neben den klassischen Erwerbsinvestitionen setzen wir im Rahmen der Portfoliooptimierung auch Neubauprojekte um. Zusätzlich suchen wir nach Möglichkeiten, auf bereits eigenen Grundstücken über Nachverdichtung weiteren Wohnraum zu schaffen und das Portfolio auszubauen.

STANDORTBEZOGENE PORTFOLIOBEREINIGUNG

Zur strategischen Positionierung und Portfoliooptimierung gehört auch die Veräußerung von Wohnungsbeständen in solchen Regionen, die mittel- bis langfristig wirtschaftlich zu stagnieren und unter dem demografischen Wandel zu leiden drohen – oder in denen wir eine optimale Verwaltungsgröße nicht sicherstellen können.

Dieser Strategie folgend haben wir im Sommer 2013 – nach Prüfung passender Angebote – sämtliche Bestände, insgesamt 488 Wohnungen, an den Standorten Lübeck und Travemünde veräußert. Ferner haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die rentable Veräußerung unserer Bestände an den drei baden-württembergischen Standorten Göppingen, Ulm und Heilbronn vorbereitet, deren Besitzübergang im Frühjahr/Sommer 2014 erfolgt.

NACHHALTIGE WETTBEWERBSFÄHIGKEIT

Regelmäßig überprüfen wir, wie wir unseren Wohnungsbestand durch gezielte Instandhaltungsmaßnahmen und sinnvolle Modernisierungen verbessern können. Dabei betrachten wir diese Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen nicht in erster Linie unter kurzfristigen monetären Aspekten, sondern als Beitrag zum langfristigen Werterhalt und zur Wertsteigerung unserer Objekte, kurz: als Investition in unsere Zukunft.

Denn diese Investitionen sind ein maßgeblicher Faktor, damit wir unsere Wohnungen auch langfristig gut vermieten und steigende Mieteinnahmen erwirtschaften können. Schließlich steigen Anforderungen von Mieterinnen und Mietern an den Komfort und die Haustechnik ihrer Wohnung beständig. Durch gezielte Investitionen in moderne Technik steigern wir natürlich auch den Wert unserer Gebäude, und leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Umwelt. Im Ergebnis schaffen wir also eine Win-Win-Situation: Unsere Mieter fühlen sich wohl, sind bereit, faire, angemessene Preise zu zahlen, wir ersparen uns Wartungsaufwand, vermeiden Reparatur-Staus und Ärgernisse – und unsere Immobilien steigen im Wert und entlasten die Umwelt.

ENTWICKLUNG DER INVESTITIONEN

in Mio. €

	2010	2011	2012	2013
Neubau, Ausbau, Erschließungskosten, Modernisierung	20,78	22,29	58,50	54,92
Erwerb	1,90	7,43	0	2,85

ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen in % des Gesamtmietsolls

	2010	2011	2012	2013
Erlösschmälerung wg. Leerstand	1,42%	1,25%	1,09%	1,64%
Abschreibungen, Wertberichtigungen, Miet- und Räumungsklagen	0,35%	0,32%	0,32%	0,23%

PRÜFUNG DER BESTANDSERWEITERUNG DURCH ANKAUF

Grundsätzlich bleibt es unser Ziel, unseren Wohnungsbestand durch den Ankauf von Immobilien zu erweitern und darüber zum Unternehmenswachstum beizutragen. Dabei suchen wir vorrangig Bestandsimmobilien in stabilen Wohnungsmärkten mit entsprechend positiven Einnahmeprognosen. Wir stützen uns hierbei auf die große Finanzierungskraft unseres Unternehmens; als solidem Akteur stehen uns umfangreiche Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung. Ungeachtet der derzeit deutlich spürbaren Marktdynamik verfolgen wir weiterhin keine opportunistische Investitionsstrategie, bei der kurz- oder mittelfristige Veräußerungen im Mittelpunkt stünden. An dieser Ausrichtung haben wir auch im Geschäftsjahr 2013 festgehalten.

Vor dem Hintergrund dieser strategischen Leitlinien hat unser Portfoliomanagement im vergangenen Jahr über 1.000 Angebote mit insgesamt mehr als 130.000 Wohneinheiten geprüft. Dazu gehörten einzelne Wohnanlagen, immer öfter auch größere Immobilienpakete. Allerdings konnten nur wenige Angebote überhaupt unsere qualitativen Ankaufkriterien erfüllen. Die Preisvorstellungen, die für diese Immobilien aufgerufen wurden, hätten uns wiederum keinen Spielraum für eine akzeptable Kapitalrendite gelassen. Folgerichtig haben wir auf den Ankauf von aus unserer Sicht in der Gesamtsicht unattraktiven Immobilien verzichtet.

Bei dieser strengen Auswahl und unserer konsequenten Ausrichtung am langfristigen wirtschaftlichen Mehrwert werden wir bleiben – auch ungeachtet der Tatsache, dass der Nachfragedruck auf dem deutschen Wohnungsmarkt

nicht zuletzt durch ausländische Investoren weiter hoch bleibt. Gerade Ausländische Investoren beurteilen den deutschen Wohneigentumsmarkt als äußerst attraktiv, betrachten insbesondere 1a-Lagen als Kaufopportunität zur Vermögenssicherung gegen Inflation, erachten die Kaufpreise deutscher Immobilien im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten immer noch als moderat und sind entsprechend unempfindlich bei den aufgerufenen Preisen. Viele Investoren, sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland, sehen eine wirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung heute schon in B- oder auch C-Lagen für gegeben.

Dennoch: Wir von der Wohnbau werden das externe Unternehmenswachstum auch in Zukunft durch sorgfältig und konsequent anhand unserer Investmentkriterien ausgewählte Akquisitionen stützen. Darüber hinaus prüfen wir regelmäßig die Möglichkeiten, unser Wohnungsangebot an vielversprechenden Standorten über Neubauprojekte zu erweitern.

NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN

Angesichts des hohen Preisniveaus für Bestandsimmobilien in den von uns gesuchten Lagen ist der Neubau von Wohnungen wirtschaftlich vergleichbar attraktiv. Dabei haben sich die Anforderungen und Möglichkeiten in den vergangenen Jahrzehnten natürlich erheblich verändert. Anders als in den 60er und 70er Jahren, als einige wenige Neubaugrundtypen dominierten, ist es heute möglich, nachhaltig attraktiven Wohnraum jeweils entsprechend den Anforderungen des lokalen Wohnungsmarktes und zeitgemäßer energetischer Anforderungen zu schaffen. Zunehmend

**WOHNUNGEN NACH BAUALTER
am 31.12.2013**

	absolut	%
bis 1920	66	0,4
1921-1940	2.561	15,7
1941-1950	1.004	6,1
1951-1970	7.565	46,3
1971-1990	3.182	19,5
ab 1991	1.970	12,1
16.348	100,0	

München | Margaretenplatz
Energetische Sanierung

In dem Objekt mit 71 Wohneinheiten werden die Dacheindeckung und Balkonbrüstungen erneuert, die Dachterrassen überarbeitet und die Fassade und Kellerdecke wärmegeklärt.





wird die größtmögliche Barrierearmut in Gebäuden zu einer Grundanforderung, um das Wohnen in jeder Lebensphase bis ins hohe Alter so komfortabel wie möglich zu gestalten.

Im Jahr 2013 haben das Neubauprojekt in Potsdam mit einer Investitionssumme von ca. 29 Mio.€ fertiggestellt und zwei Neubauprojekte in Berlin und Hamburg mit einer Gesamtinvestitionssumme von ca. 61 Mio.€ begonnen. Dabei stand der freifinanzierte Mietwohnungsbau in guten bis sehr guten Lagen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Das ist derzeit eine durchaus herausfordernde Aufgabe. Zum einen sind bebaubare Flächen in diesen Lagen äußerst knapp und sehr begehrt; getrieben durch das niedrige Zinsniveau sind die Grundstückspreise stark gestiegen. Neben eigenen Projektentwicklungen wie einem Vorhaben in Frankfurt-Preungesheim mit 40 Wohnungen (Fertigstellung 2012) und dem aktuell im Bau befindlichen Projekt in Hamburg-Ottensen mit 74 Wohnungen (Fertigstellung 2015) arbeiten wir auch mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Dies ist beispielsweise in Berlin der Fall, wo wir 2015 nahe dem Potsdamer Platz ein Projekt mit 122 Wohnungen fertigstellen werden. In jedem Fall ist für uns in der Zusammenarbeit wichtig, dass sich unsere Vorstellungen zu Wohnungsmix, Wohnungsgrößen und Ausstattung in den Projektentwicklungen der Partner wiederfinden oder umsetzbar sind.

NACHVERDICHTUNGSMASSNAHMEN AUF EIGENEN GRUNDSTÜCKEN

Zuzug in Ballungsräumen, der Trend zu kleineren Haushalten, nur wenige attraktive Neubaugrundstücke – da liegt es nahe, neue Wohnungen durch die Aufstockung vorhandener Gebäude, die so genannte „vertikale Nachverdichtung“, zu erschließen, oder indem mehrere Gebäudezeilen zu geschlossenen Wohnungsblöcken zusammengefügt werden. Diese Nachverdichtung muss keineswegs zu Lasten der Wohnqualität gehen, im Gegenteil: Häufig entstehen hierdurch homogene und geschlossene Wohnanlagen mit geschlossenen, für viele Mieter besonders attraktiven Gartenhöfen, in denen sich die Menschen gerne aufhalten. Insgesamt ist die Nachverdichtung ein Weg, um günstigen Mietwohnraum zu schaffen beziehungsweise zu erhalten.

Auch für den innerstädtischen Bestand der Wohnbau, häufig auf Grundstücken mit großen Grünanlagen gelegen, ist die Nachverdichtung eine attraktive Option. Hierfür bieten sich Baulücken in Form freiliegender Flächen innerhalb einer bestehenden Bebauung an, aber auch Restflächen beziehungsweise eine Hinterlandbebauung. Die baurechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Nachverdichtung erfordern in jedem Fall ein hohes Maß an nachbarschaftlicher Beteiligung. Der politische Wille, der für die zügige Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen unerlässlich ist, ist in den einzelnen Kommunen sehr unterschiedlich ausgeprägt.

INSTANDHALTUNGSKOSTEN

je m² Wohn-/Nutzfläche in €

	2010	2011	2012	2013
	19,20	19,24	19,66	21,11

Konzern Lagebericht



München | Zentnerstraße

Umbau BoardingHouse zu
15 Wohnungen

Das ehemalige Siemens Boarding House wurde kernsaniert und zu 2- bis 4-Zimmerwohnungen umgebaut. Zusätzlich wurde der Anbau von Balkonen genehmigt, so dass 15 moderne Wohnungen mit Balkonen entstanden sind. Alle Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar.



Konzern Lagebericht

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Deutschland

Auch in 2013 setzte sich das positive Wirtschaftswachstum in Deutschland fort, unbeschadet einer zeitweiligen Verschärfung der europäischen Staatsschuldenkrise. So verbuchte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut Statistischem Bundesamt im Gesamtjahr einen leichten Anstieg in Höhe von 0,4% (2012: 0,7%). Aber noch blieb das deutsche Wirtschaftswachstum hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2%) zurück. Die Binnen- nachfrage und hierbei insbesondere der private Konsum (+0,9%) erwiesen sich infolge guter Arbeitsmarktzahlen, niedrigen Zinsniveaus und Einkommenszuwächsen als Stütze der deutschen Wirtschaft. Hinter den in 2013 am stärksten wachsenden Unternehmensdienstleistungen (+3,4%) verzeichneten auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,9%) sowie der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+0,9%) ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus. Trotz zentralbankseitiger expansiver Geldpolitik mit einem nach wie vor äußerst niedrigen Zinsniveau verlief die Entwicklung des Preisniveaus in ruhigen Bahnen, der Verbraucherpreisindex stieg im abgelaufenen Jahr gegenüber 2012 lediglich um 1,5%.

Immobiliensektor

Die historisch günstigen Finanzierungsmöglichkeiten führten wiederum zu einer starken Investitionsdynamik im Bereich des Deutschen Wohnimmobilien-Marktes. Das Transaktionsvolumen bei Wohnungsportfolios überstieg gemäß der Savills Immobilien Beratungs-GmbH in 2013 mit einem Betrag von 13,8 Milliarden € den Vorjahreswert um rund 35%, wobei hierin auch die Übernahme des börsennotierten Berliner Wohnungsunternehmens GSW durch die Deutsche Wohnen AG (3,3 Mrd. €), ebenfalls mit Sitz in Berlin, enthalten ist.

Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau (Neugebäude) erreichten mit gut 240 Tsd. Einheiten (davon 184 Tsd. Mietwohnungen) laut Statistischem Bundesamt das Niveau von vor 10 Jahren. Allerdings fokussiert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen in den westdeutschen Ballungsgebieten sowie in Berlin. Die hohe Attraktivität der immobilienbezogenen Sachwertinvestition, aber auch politische Maßnahmen wie die Anhebung der Grunderwerbsteuer, spiegeln sich deutlich in der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen wider.

Deren Kaufpreise erhöhten sich im Bundesdurchschnitt im Jahr 2013 um 5,9% bzw. 5,1%. Im Gegensatz hierzu entkoppelte sich das bundesweite Mietniveau von dieser enormen Kaufpreisentwicklung. Die Mieten steigen nicht in dem gleichen Umfang an wie die Kaufpreise für Immobilien. Die zu erwartenden Renditen fallen daher häufig unter 4%, und das ohne jegliche Berücksichtigung von Ausfallwagnissen.

Im gesamten Bundesgebiet stiegen die ortsüblichen Vergleichsmieten im vergangenen Jahr auf durchschnittlich 6,21 €/m² bzw. um 1,3% (Vorjahr: +1,2%). Die durchschnittlich zu entrichtende Neuvertragsmiete legte um 1,6% zu (Vorjahr: 2,6%), der mittlere Mietpreisanstieg im Bestand um 0,8% (F+B Mietspiegelindex). Regionale Unterschiede sind dabei signifikant: In wirtschaftlich attraktiven Ballungsräumen, Groß- und Hochschulstädten verengt sich das Wohnungsangebot, das Mietniveau steigt nachfragegetrieben in erster Linie als Resultat anziehender Neuvermietungsabschlüsse. Weit unter dem Bundesdurchschnitt von 6,21 €/m² liegen hingegen die ländlich geprägten Regionen sowie viele ostdeutschen Städte. In der Bundeshauptstadt Berlin erreicht die durchschnittliche Neuvermietungsrente eine Höhe von 7,10 €/m².

Konzern Wohnbau GmbH

Zwecks strategischer Portfoliooptimierung hat die Wohnbau GmbH ihren Bestand auch in 2013 durch Neu- und Umbaumaßnahmen insbesondere im Raum Berlin quantitativ und qualitativ verbessert.

Mit der Fertigstellung eines Neubaus konnten wir in Potsdam unser Wohnungsangebot um 116 Einheiten in der Jägervorstadt ergänzen. Im Rahmen eines Ankaufs erweiterten wir unser Mietangebot in Berlin um 25 Wohnungen im Stadtteil Adlershof. In München-Schwabing können wir seit Herbst 2013 durch grundlegende Umgestaltung ehemals gewerblich im Rahmen eines Boardinghouse genutzter Flächen 15 zusätzliche Wohnungen anbieten. Ebenfalls startete der Baubeginn unserer großen Neuobjekte in Hamburg und in Berlin (s. Neu- und Umbau, ab S. 33).

Gleichzeitig haben wir die ungebrochen hohe Kaufnachfrage für unsere strategische Portfoliobereinigung genutzt. So verkauften wir 11 Wohnanlagen mit insgesamt 488 Wohneinheiten an den Standorten Lübeck und Travemünde und haben die Veräußerung der Standorte Göppingen, Ulm und Heilbronn vorangetrieben. Für unser Bestandsportfolio standen technische Bau-, Ertüchtigungs- und

Bonn | Schedestraße

Innerstädtische Nachverdichtung

35 Mietwohnungen mit barrierefreiem Zugang, privaten und gemeinschaftlichen Freibereichen.

Modernisierungsarbeiten (siehe Investitionen) sowie Planungen über Nachverdichtungsmaßnahmen in Bonn im Fokus. In der internen Verwaltung konnten wir die Entwicklung unserer internen 10-Jahres-Planung aus unserem Management-Information-System „REVIS“ heraus finalisieren. Durch die Anbindung an unser ERP-System Wodis und diverse SQL-Datenbanken verbesserten wir die Möglichkeit, die künftige Mieten- und Investitionsplanung für die Immobilien in unserem Portfolio und bei Ankäufen flexibel und unter Zugrundelegung von Szenarien abzubilden.

Auch die Einführung der von uns selbst entwickelten Software für die Hausbewirtschaftung wurde weiter vorangetrieben. Zusammen mit dem Einsatz von mobilen Tablets nutzen wir eigene Applikationen für einen schlanken, verwaltungsoptimalen und papierlosen Wohnungsvermietungsprozess. Die Wohnbau GmbH hat mit diesem innovativen Projekt den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft gewonnen. Dieser wurde auf dem Aareon Kongress 2013 in Garmisch-Partenkirchen an die Geschäftsführung überreicht.

UMSATZ

Zum 31.12.2013 war die Wohnbau GmbH mit insgesamt 16.348 Wohnungen an 38 Standorten im gesamten Bundesgebiet vertreten. Unsere Vermietungskennzahlen zeigen sich weiterhin auf stabilem Niveau. Die Brutto-Sollmieten (vor Erlösschmälerungen) beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 108,3 Mio.€ und lagen somit um 1,5 Mio.€ über dem Vorjahreswert (106,7 Mio.€). Bereinigt um abgehende Mieten aus Verkäufen und Zugängen aus Erwerbsinvestitionen wirkten sich Mieterhöhungen im Bestand (§§ 558, 559 BGB) und Steigerungen bei Neuvermietungen mit einem Plus von 2,08 Mio.€ auf die Jahres-Sollmieten aus. Die Einnahmen aus neuen Immobilienanlagen ergaben sich durch die unterjährig einsetzenden Erstvermietungen des Neubaus Potsdam, des Umbaus München Zentnerstraße und aus der Erwerbsimmobilie Berlin Handjerystraße). Erstmals ganzjährig wurden Mieteinnahmen aus den Erstvermietungen des Jahres 2012 (Neubau in Frankfurt-Preungesheim und Umbau in München-Solln) verbucht. Erlösminderungen zum Vorjahr ergaben sich durch die im Laufe 2012 getätigten Veräußerungen in Koblenz und Brakel mit zusammen 228 WE (48 WE in Koblenz und 180 WE Brakel; -0,77 Mio.€) sowie durch die Veräußerung des Immobilienbestandes in Lübeck/Travemünde.

Zum Jahresende erreichte unser Soll-Mietniveau im Bestand durchschnittlich 7,51 € je Quadratmeter (Vorjahr: 7,32 €/m²).

Die höchste Durchschnittsmiete weist dabei unser Münchener Alt-Bestand aus. Hier beläuft sich das mittlere Mietniveau auf 10,30 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 10,13 €/m²). Große Dynamik bei der standortbezogenen Mietentwicklung zeigen unsere Bestände nachfragebedingt an Hochschulstandorten und in Wirtschaftszentren: Hohe Zuwächse bei durchschnittlichem Mietniveau entfielen in 2013 vor allem auf die Universitätsstädte Braunschweig mit 6,30 €/m² (+3,1%) und Münster mit 7,80 €/m² (+2,4%) sowie auf Berlin (7,41 €/m² bzw. +2,6%) und Bonn mit 7,26 €/m² (+3,1%). Die schwäbische Metropole Stuttgart sowie das nahe gelegene Ludwigsburg verzeichneten mit einem mittleren Mietzinsniveau i. H. v. 8,29 €/m² (+3,0%) bzw. 6,63 €/m² (+4,2%) ebenfalls kräftige Zugewinne.

Mit 1.613 Kündigungen bzw. 9,7% (Vorjahr 10,4%) liegt die Mieterfluktuation unter dem Vorjahresniveau. Eine durchgeführte Befragung zeigt die grundsätzlich hohe Zufriedenheit unserer Mieter mit Ausstattung und Lage unserer Wohnungen. Das generell begrenzte Wohnungsangebot in unseren Standorten trägt zusätzlich zu der sinkenden Fluktuationsrate bei. Zum 31. Dezember 2013 standen insgesamt 138 der 16.350 Wohnungen leer (Vorjahr 112 von 16.689 Wohnungen), davon 38 wegen Modernisierungstätigkeiten, 51 Wohnungen in Potsdam und 49 Wohnungen wegen Nichtvermietung. Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,85%, die damit aufgrund der Erstvermietungsmaßnahmen über dem Vorjahreswert von 0,51% liegt. Die Summe der Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandszeiten sowie Mietverzichten, Mietminderungen und -kürzungen liegen mit 1,8 Mio.€ bzw. 1,6% des gesamten Sollmieteaufkommens deutlich über denen des Jahres 2012 (Vorjahr: 1,1 Mio.€, 1,0%). Ursächlich hierfür ist die angelaufene Erstvermietung der Potsdamer Neubauwohnungen. Im Sinne unserer Mieter bemühen wir uns, die regelmäßige „zusätzliche“ Mietbelastung aufgrund von Nebenkosten – sofern durch uns beeinflussbar – in wirtschaftlichem Rahmen zu halten. So beachten wir in unserem Bewirtschaftungsprozess konsequent Verbesserungspotenziale, die einer unkalkulierbaren Betriebskostensteigerung vorbeugen. Beispielsweise steuert unser langfristig angelegtes Energie-Management den Abschluss umfassender, überregionaler Rahmenverträge mit Energieversorgern. Die Optimierungsbemühungen zeigen sich auch durch den Abschluss von Gesamt-Vereinbarungen mit Versicherungsgesellschaften, Kabel- oder auch Wartungsgesellschaften. Auf diese Weise gelingt es uns, dass die durchschnittlich umlegbaren Betriebskosten an vielen Standorten unterhalb der Werte örtlicher Betriebskostenspiegel liegen.

Ein wesentliches Volumen von Umsatz und Ergebnis unserer Tochtergesellschaft entfiel wiederum auf die Wärmelieferungen der drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Diese Sparte erzielte aus der Lieferung an externe Abnehmer eine Leistung von 2.373 T€ (Vj. 2.450 T€). Das ebenfalls ausgelagerte Geschäftsfeld der Fremd- und WEG-Verwaltung hat einen Umsatz von 942 T€ (Vj. 962 T€) erwirtschaftet.

INVESTITIONEN

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2013 befanden sich 16.348 Wohnungen, 140 Gewerbeeinheiten (Gewerbefläche: 26.855 m²) und 5.735 Stell- und Garagenplätze im Eigentum des Konzerns. Die Entwicklung des Wohnungsbestands im Berichtsjahr ergab sich wie folgt:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand am 01.01.2013	16.689	1.157.182
Verkäufe	-491	-27.440
Neubau	116	10.162
Erwerbe	25	1.983
Zugänge durch Umbau	9	1.336
Bestand am 31.12.2013	16.348	1.143.223

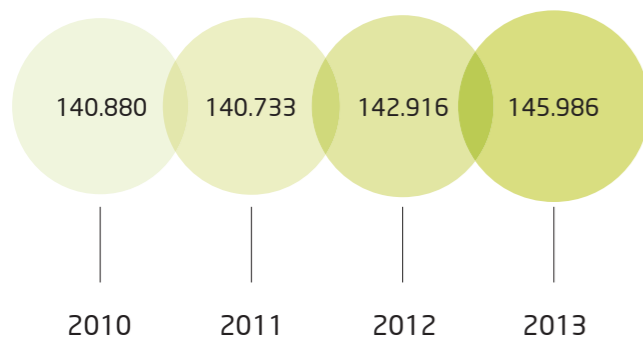
Übernahme und Bezugsfertigkeit der 116 Wohnungen der von einem Bauträger übernommenen neu errichteten 8

Stadtvillen in der Potsdamer Jägervorstadt (Voltaireweg/ Pappelallee) war im März 2013. Mit Besitzübergang zum 1. September 2013 haben wir in Berlin zusätzlich 25 Wohneinheiten im Stadtteil Adlershof erworben und vergrößern damit dort unseren sich überdurchschnittlich entwickelnden, örtlichen Bestand. Nach einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme im Zuge einer Umnutzung zu Wohnzwecken startete ferner im Herbst 2013 die Erstvermietung der 15 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen in unserem von der Siemens AG übernommenen, ehemaligen Boardinghaus in München-Schwabing (Zentnerstraße). Standortbedingt waren alle Wohnungen zum 1. Dezember 2013 mit einer Durchschnittsmiete von 14,39 €/m² vermietet. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2013 haben wir im Rahmen unserer strategischen Portfoliooptimierung unsere Bestände am Standort Göppingen verkauft (165 Wohnungen). Der Besitzübergang wird voraussichtlich zum 1. April 2014 erfolgen.

In 2013 wurden von der Wohnbau GmbH 1.116 Angebote mit insgesamt 131.866 Wohneinheiten geprüft. Neben Angeboten an unseren präferierten Kernstandorten ziehen wir regelmäßig auch neue Standorte in unsere Überlegungen mit ein.

Insgesamt konnten nur wenige Angebote unsere Ankaufanforderungen erfüllen. Neben der zu erzielenden Renditeerwartung ist die nachhaltige Lage- und Objektqualität mit einem entsprechenden Entwicklungspotenzial unser wesentliches Ankaufkriterium. Ungeachtet einer derzeit deutlichen Marktdynamik haben wir als langfristig orientierter Bestandhalter auch in 2013 keine opportunistische Investitionsstrategie verfolgt. Im Wesentlichen haben wir bei den bewerteten Immobilien folgende Ausschlusskriterien festgestellt:

UMSATZERLÖSE
ohne Bestandsveränderung und akt. Eigenleistung in T€



Braunschweig | Waterloostraße
Sanierung/Modernisierung

Die Wohnhäuser aus den 30er Jahren wurden von außen komplett modernisiert. Die Wohnungen erhielten dabei alle einen Balkon, die Treppenhausfenster sowie die Haustüren wurden erneuert und die Fassade neu gestrichen. Es wurden neue Briefkastenanlagen errichtet und die Außenanlage wurde mit hohem Aufenthaltscharakter neu gestaltet.





Lagen mit wenig Entwicklungspotenzial, überhöhte Kaufpreisvorgaben, nachhaltig unzureichende Bau- und Instandhaltungsqualitäten sowie ungünstige Bauweisen.

Neu- und Umbau

Die laufenden Bauaktivitäten unserer Gesellschaften sind wie folgt lokalisiert bzw. befinden sich derzeit im genannten Status:

Hamburg - Ottensen (74 Wohneinheiten, 1 Café)

Es entstehen 4 Wohnhäuser mit einem ruhigen, begrünten Innenhof. Außerdem wird das bisherige Stadtcafé Ottensen rekonstruiert. Die in Anlehnung an einen bekannten Künstler gestaltete Café-Fassade des ursprünglichen Bestandsgebäudes bleibt erhalten und wird in den Neubau integriert. Nach erfolgter Vergabe der Bauleistung sind die Gründungsarbeiten abgeschlossen. Zurzeit werden die Rohbauarbeiten ausgeführt. Gleichzeitig wird der Ausbau des Cafés vorbereitet. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2015 geplant.

Bonn - Südstadt (35 Wohneinheiten)

In der Nähe des ehemaligen Regierungsviertels in der Bonner Südstadt (Schedestraße) bauen wir voraussichtlich ab Herbst 2014 insgesamt 35 neue Mietwohnungen. Nach langen Verzögerungen durch Anwohnereinsprüche hat der Bonner Stadtrat am 12. Dezember 2013 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt. Derzeit werden Architekten und Fachingenieure mit der Erstellung und Ausschreibung beauftragt.

München - Schwabing (36 Wohneinheiten)

In München-Schwabing besitzt die Wohnbau GmbH unter anderem bereits 85 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in der Brandenburger Straße. Durch eine Nachverdichtungs- und Schallschutzbebauung werden wir weitere 36 Mietwohnungen zum Mittleren Ring erstellen, wovon 12 Wohnungen einkommensorientiert gefördert werden.

Am 23. Mai 2013 haben wir die Baugenehmigung erhalten. Zurzeit werden die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet.

Berlin - Tiergarten/Kreuzberg (122 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten)

In Berlin-Mitte (Flottwellstraße), in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz, entstehen 122 Mietwohnungen in hochwertiger Ausstattung mit 2 bis 4 Zimmern. Die

Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 und 110 qm Wohnfläche. Der Baubeginn war im Juni 2013. Je nach Gebäudeteil befindet sich der Rohbau im 3.-7. Obergeschoss. Die voraussichtliche Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2015.

Bei den aktivierten Technikmaßnahmen unserer Tochtergesellschaft ist im Wesentlichen die Fertigstellung der Modernisierung am Heizwerk Koblenz „Horchheimer Höhe“ zu nennen (Zugang 213 T€). Dafür wurden im laufenden Betrieb die Mess- und Regelungsanlagen, die Druckhaltestation und die Heizkreispumpen erneuert.

Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben Neu- und Umbauprojekten stellen regelmäßige Pflege und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unseres technischen Maßnahmenkatalogs dar. So sind beispielsweise in 436 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln in Höhe eines mittleren Auftragswertes von 15 T€ ausgeführt worden.

Wesentliche Großmaßnahmen erfolgten unter anderem in den folgenden Einheiten:

München - An der Stemmerwiese/Margaretenplatz (71 Wohnungen)

In diesem Projekt werden unter anderem die Fassaden und die Kellerdecken wärmegeämmt, die Dachabdeckung erneuert und die Terrassen renoviert. Im Jahr 2013 wurde der Gebäudeabschnitt „An der Stemmerwiese“ abgeschlossen. Der zweite Bauabschnitt ist für das Jahr 2014 geplant.

Nürnberg - Deutschherrnstraße (27 Wohnungen)

In dem Objekt wurden die vorhandenen Balkonbrüstungen überarbeitet und die Dacheindeckung erneuert. Weiterhin erfolgten eine Sanierung der Altbau-Fassade des im Jahr 1928 gebauten Gebäudeteils und eine Wärmedämmung der Fassade des aus den 50er Jahren stammenden Gebäudeabschnitts.

Kiel - Husumer Weg/Wesselburener Straße (136 Wohnungen)

Schrittweise Sanierung der Wohnanlage im Stadtteil Will. Nach Abschluss des zweiten Bauabschnitts in 2013 setzen wir die Sanierung in 2014 fort. Im Einzelnen werden die vorhandenen Balkone vergrößert, Dächer instandgesetzt, Treppenhäuser renoviert und Fassaden gestrichen.

**Bonn - Augustusring
(206 Wohnungen)**

In der Wohnanlage im Bonner Stadtteil Castell werden in mehreren Bauabschnitten die Fassade saniert, die vorhandenen Fenster gegen moderne Kunststofffenster mit niedrigerem Wärmedurchgangskoeffizienten getauscht, Treppenhäuser gestrichen und die Eingangsbereiche neu gestaltet.

**Berlin - Brentanostraße / Buggestraße
(58 Wohnungen)**

Mit einer Investitionssumme in Höhe von ca. 320 T€ haben wir in der Wohnanlage die vorhandenen Fenster gegen energetisch höherwertigere Kunststofffenster getauscht. Die gesamten technischen Arbeiten hatten in 2013 ein Ausgabevolumen von 54,7 Mio.€ und wurden zu 24,4 Mio.€ (Vorjahr: 23,0 Mio.€) im laufenden Betriebsaufwand für Hausbewirtschaftung sowie zu 30,3 Mio.€ (35,5 Mio.€) in der bilanziellen Aktivierung erfasst. Der laufende Betriebsaufwand wiederum beinhaltet etwa 8,4 Mio.€ Ausgaben für die Modernisierungsmaßnahmen sowie 16,0 Mio.€ für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten.

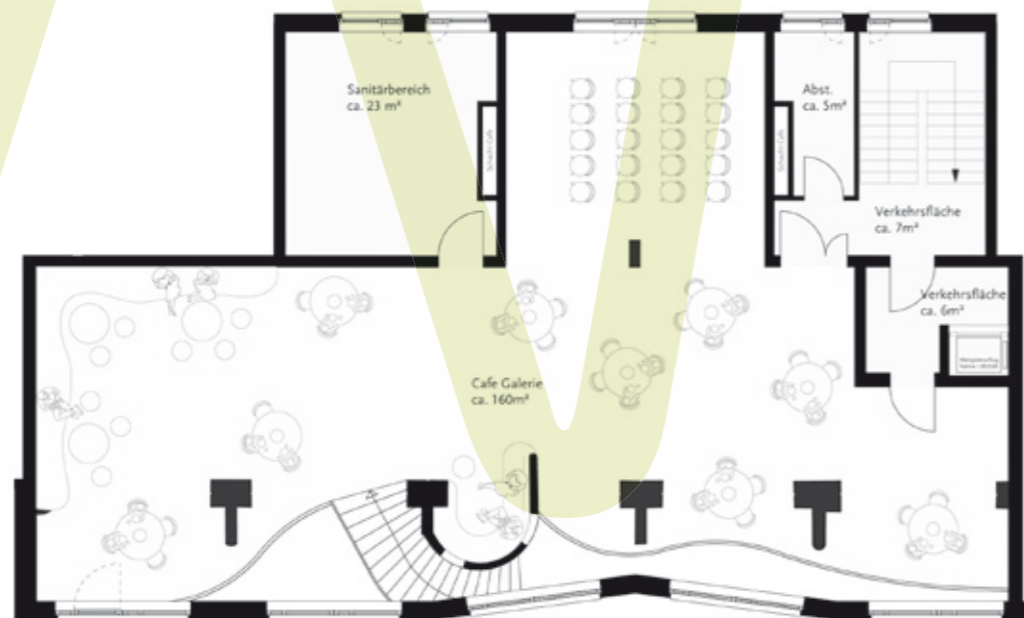
FINANZIERUNG

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

Im Berichtsjahr ergaben sich für die Wohnbau wegen unserer Selbstfinanzierungskraft keinerlei Liquiditätsengpässe. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Wir haben uns für eine ganzheitliche Unternehmensfinanzierung, d.h. Darlehen werden nicht maßnahmen- oder objektbezogen, sondern – sofern notwendig – zur Mitfinanzierung des Unternehmens aufgenommen. Unsere Fremdfinanzierung ist grundsätzlich dinglich gesichert. Die Verbindlichkeiten valutieren ausschließlich in Euro, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang abgebildet. Das historisch niedrige Zinsniveau haben wir uns nach Möglichkeit über sehr langfristige Laufzeiten gesichert.

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

	2013 T€	2012 T€
Cash-Flow aus		
Laufender Geschäftstätigkeit	43.332	43.118
Investitionstätigkeit	-9.485	-31.104
Finanzierung	-29.715	-12.006
Summe	4.132	8
Finanzmittelstand 01.01.	464	456
Finanzmittelstand 31.12.	4.596	464



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2013

	2013 T€	2012 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	36.425	18.526
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.868	19.875
Abnahme (-) / Zunahme (+) der Rückstellungen	1.856	1.401
Verluste (+) / Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-13.938	4.114
Abnahme (+) / Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	39	-201
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-918	1.188
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43.332	44.903
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	29.088	6.595
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-33.860	-34.723
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-107	-156
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	29	11
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.761	-2.831
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-1.874	-1.785
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.485	-32.889
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-3.200	-3.100
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	12	39.659
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-26.527	-48.565
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-29.715	-12.006
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	4.132	8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	464	456
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.596	464
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	4.596	464
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.596	464

Aus der laufenden Hausbewirtschaftung bzw. Geschäftstätigkeit erzielten wir eine hohe Netto-Liquidität von 43,3 Mio.€. Dieser stehen investive Auszahlungen im Wesentlichen für aktivierte Baumaßnahmen und für die Fertigstellung einer neuen Wohnanlage in Höhe von 33,3 Mio.€ gegenüber. Als Investition wurde ferner eine langfristig ausgelegte Geldanlage mit 4,6 Mio.€ bedient (Einzahlung und Zinsgutschrift). Aus Desinvestitionsmaßnahmen (Verkäufen zur Portfoliooptimierung) erzielten wir wiederum Zahlungseingänge von 29,1 Mio.€. Diese begründen das gegenüber dem Vorjahr geringere, saldierte Cash-Volumen von 9,5 Mio.€ innerhalb der „Investitionstätigkeit“.

Den Saldo aus laufenden Einzahlungen und geringeren Investitionen haben wir wegen fehlender Anlagemöglichkeiten weitestgehend für den Abbau unserer Bankverbindlichkeiten (26,5 Mio.€) und zur Dividendenzahlung (3,2 Mio.€) eingesetzt. Überschüssige Mittel wurden in sichere, kurzfristig verfügbare Finanzanlagen transferiert. Somit hat sich zum einen der Finanzmittelbestand zum 31.12. gegenüber dem Jahresbeginn deutlich auf 4,6 Mio.€ erhöht, und zum anderen die bilanzielle Eigenkapitalquote des Konzerns um 2,5 Punkte auf 40,9% verbessert.

ERGEBNIS

Die Entwicklung der Ertragslage 2013 entsprach unseren Erwartungen sowohl im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit als auch auf die Verkäufe. Ein geringfügig geringeres Betriebsergebnis konnte durch ein deutlich verbessertes Finanzergebnis mehr als kompensiert werden. Die hohe Gewinnsteigerung gegenüber dem Vorjahr wurde durch Verkaufserträge erzielt. Die folgende Übersicht zeigt die komprimierte Zusammensetzung des Konzern-Jahresüberschusses in Höhe von 36.426 T€ sowie seine Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€	%
Gesamtleistung	146.392	145.623	769	0,5
Betrieblicher Aufwand	95.820	94.263	1.557	1,7
Betriebsergebnis	50.572	51.360	-788	-1,5
Finanzergebnis	-26.734	-27.876	1.142	4,1
Neutrales Ergebnis	14.107	-3.997	18.104	>100,0
Steuern vom Einkommen	-1.519	-962	-557	-57,9
Jahresergebnis	36.426	18.525	17.901	96,6

Die trotz der Verkaufsabgänge um knapp 0,8 Mio.€ (oder 0,5%) verbesserte Gesamtleistung des Unternehmens wurde im Wesentlichen durch Netto-Solllmietensteigerungen im Bestand erwirtschaftet. Insbesondere infolge höherer Instandhaltungs- und Modernisierungskosten überschritt der Betriebliche Aufwand mit einer Steigerung von insgesamt 1,7% den Anstieg der Gesamtleistung. Per Saldo schloss das Betriebsergebnis mit 50,6 Mio.€ zwar geringfügig unter dem des Vorjahres ab (-1,5%), aber deutlich über dem Niveau der Jahre 2011 und 2010 (jeweils 49,1 Mio.€).

Im Bereich Finanzierung haben wir durch Umschichtung im Darlehensportfolio das gefallene Zinsniveau genutzt. Des Weiteren ermöglichte die Verwendung des freien Cash-Flow aus Geschäftstätigkeit für Sondertilgungen eine Verringerung des Zinsaufwands um fast 1,0 Mio.€. Bereinigt um den (kalkulatorisch nach BilMoG bedingt) höheren Zinsaufwand aus den Pensionsrückstellungen betrug die Verringerung sogar 2,2 Mio.€. Auf der Zinsertragsseite trugen Einnahmen aus einer langfristigen Kapitalanlage von 1,9 Mio.€ zur weiteren Verbesserung des Finanzergebnisses des Konzerns bei.

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen den Buchgewinn (per Saldo) aus dem Verkauf unserer Anlagen in Lübeck/Travemünde (13,9 Mio.€).

Die Ertragssteuerbelastung (Körperschaft- und Gewerbesteuer) folgt nicht direkt der handelsrechtlichen Gewinnentwicklung. Den Berechnungen liegen umfangreiche steuerrechtliche Modifikationen (Verlustvorträge, abweichende Bewertungen) zu den Einzelabschlüssen zugrunde.

Zur Vorsorge hat die Gesellschaft satzungsgemäß aus dem Jahresergebnis zum einen die erzielten Gewinne aus Anlagenveräußerung i. H. v. 13,98 Mio.€, zum anderen 19,17 Mio.€ für Bauinstandhaltung und Schönheitsreparaturen den bilanziellen Gewinnrücklagen zusätzlich zugeführt.

MITARBEITER

Das Unternehmen hat in 2013 an seiner Personalstrategie festgehalten, denn der Erfolg unseres Unternehmens ist auch der Erfolg unserer Mitarbeiter. Wir entwickeln dabei ihre Fähigkeiten, fördern die Leistungsbereitschaft und fühlen uns den Prinzipien eines respektvollen, fairen und loyalen Umgangs miteinander verpflichtet.

Der gesamte Personalaufwand erhöhte sich insbesondere infolge tariflicher Gehaltsanpassungen und wegen der Erhöhung der Altersversorgung um 450 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 12.750 T€.

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

Beide Wohnbau-Unternehmen beschäftigen zum Jahresende insgesamt 228 Mitarbeiter (Vorjahr: 230). Davon waren 167 (Vorjahr: 168) in Vollzeit sowie 18 (Vorjahr: 16) Teilzeitkräfte und 12 (unverändert zum Vorjahr) Auszubildende innerhalb der Gesellschaft tätig. Umgerechnet entspricht die wöchentliche Stundenzahl der Teilzeitkräfte dem Einsatz von 12 Vollzeitbeschäftigten.

Die Wohnbau-Gruppe ist ein attraktiver Arbeitgeber. Anfragen und Interviews beweisen unser überdurchschnittlich gutes Image bei Berufstätigen, Studenten und Schülern. Wir entwickeln uns stetig weiter, um in dem als Folge der demographischen Entwicklung entstehenden Wettbewerb die besten Bewerber erfolgreich rekrutieren zu können. Aus dem

gleichen Grunde fördern wir die Qualifizierung von Fach- und Führungskräften, unterstützen unseren Nachwuchs und fördern gezielt die Gesundheit der Mitarbeiter.

RISIKOMANAGEMENT

Das unternehmensweite Risikomanagementsystem versteht sich als ein wichtiges betriebswirtschaftliches Steuerungs- und Führungsinstrument und hat die primäre Zielsetzung, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern und ein Wachstum mit Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Unser strategisches Portfoliomanagement besitzt deshalb einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Es ist in alle wichtigen Entscheidungen zur Auswahl und Ablaufsteuerung unserer Immobilienprojekte und zur laufenden Gebäudeverwaltung einbezogen. Dies beinhaltet auch die genaue Beobachtung unserer regionalen Standorte sowie solcher für mögliche Neu-Investitionen. Intensive Mieterbetreuung durch das Servicecenter und regelmäßige Mieterbefragungen ermöglichen die zeitnahe Berücksichtigung von Kundenwünschen. Die in unseren Unternehmen eingerichtete Liquiditätsvorsorge umfasst neben der laufenden Überwachung des Cash-Flows ebenso ein Darlehensmanagement, das wiederum das Kreditwesen und die Zinsentwicklungen am Finanzmarkt analysiert.

Die Wohnbau GmbH hat seit mehreren Jahren das Thema „Compliance“ mit entsprechenden Regelungen in ihrem Unternehmensalltag verankert. Im Berichtsjahr haben die Wohnbau und ihre Tochtergesellschaft die Regelungen

MITARBEITER

am 31.12. ohne Aushilfskräfte und Auszubildende

	2010	2011	2012	2013
Verwaltung	120	128	125	122
Betriebsbereich	57	57	57	54

AUFWENDUNGEN FÜR DIE BERUFLICHE AUS- UND WEITERBILDUNG
in T€

	2010	2011	2012	2013
	71,21	99,85	87,71	109,95



gemäß den Empfehlungen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. aus dem Pflichtenheft zum Compliance Management in der Immobilienwirtschaft und dem entsprechenden Leitfaden zum Werte Management in der Immobilienwirtschaft angepasst und aktualisiert. So sind seit dem Jahre 2013 die Compliance-Regelungen für die Gesellschaften in einer Grundwerteerklärung mit Festlegung der maßgeblichen Verhaltensgrundsätze zusammengefasst. Durch entsprechende Betriebsvereinbarung, Unterwerfung der leitenden Angestellten und Verpflichtungserklärung der Geschäftsleitung sind diese Maßstäbe für beide Gesellschaften verbindlich umgesetzt.

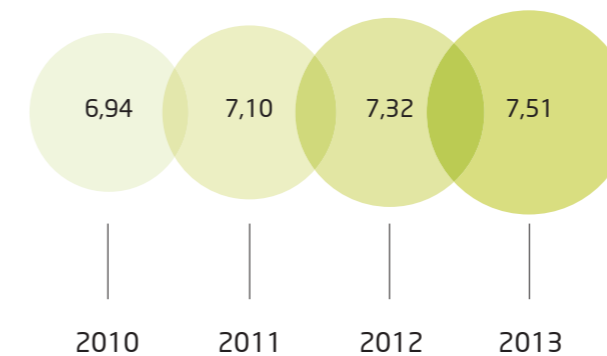
Der Aufsichtsrat der Wohnbau-Gruppe und die Geschäftsführung berieten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr für das Unternehmen wesentliche Fragen regelmäßig und ausführlich in den turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats. Zur Vorlage werden hierfür Planungs- und aktuelle Ist-Rechnungen über den Miet-, Ertrags- und bautechnischen Bereich dokumentiert. Ferner wurde der Aufsichtsratsvorsitzende von der Geschäftsführung zeitnah und vollumfänglich über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen in regelmäßigen persönlichen Gesprächen unterrichtet. Planmäßige Sitzungen im Berichtsjahr fanden im Februar, Juni und Dezember statt.

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.

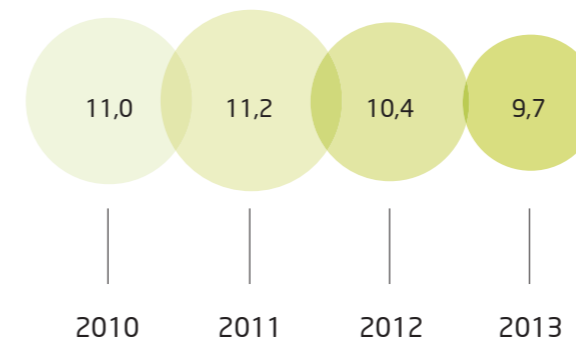
Die Wohnbau GmbH hat sich im Übrigen gegen Risiken ihres laufenden Geschäftes in erforderlichem Umfang versichert. Das Versicherungsmanagementprogramm wird von einer eigenen Sparte betreut und kontrolliert. Sach- und die üblichen Haftpflichtversicherungen werden mit gängigen Deckungssummen unterhalten. Im vergangenen Geschäftsjahr sind – wie in den Jahren zuvor – keine Großschäden aufgetreten.

CHANCEN

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bleibt sehr attraktiv, mit vergleichsweise niedrigen Wohneigentumsquoten und positiven Zuwanderungsströmen. Trotz abnehmender Gesamtbevölkerung wird die Anzahl kleinerer Haushaltsgrößen bis hin zu Singlewohnungen weiter ansteigen. Wir sehen somit in unseren Kernstandorten einen nachhaltig hohen Mietwohnungsbedarf mit entsprechend konstant erzielbaren Finanzflüssen.



DURCHSCHNITTLICHE MIETE
in €/m²



FLUKTUATION
in %

Ein großer Teil unseres Wohnungsbestandes liegt in attraktiven Ballungsgebieten mit besten Wachstumsperspektiven. Insbesondere verfügen wir schon über große Bestände in den bedeutsamen Metropolregionen des Bundesgebiets wie München, Nürnberg/Erlangen, Hamburg und der Großräume Berlin/Potsdam, Köln/Bonn, Hannover und des Rhein-Main-Gebiets. Durch die sehr gute Durchmischung unserer Wohnimmobilien bezüglich Wohnungsgröße sowie Makro- und Mikrolagen erwarten wir unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung stabil ansteigende Mieterträge mit positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Mit unserem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Sanierungs- und Modernisierungsprogramm in die Gebäudesubstanz und in den Ausstattungsstandard sorgen wir für konstant hohe Wohnattraktivität und langfristige Vermietbarkeit und damit für die Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer unseres Immobilienportfolios. Genannte Faktoren tragen zur allgemeinen Wertstabilität und aufgrund damit verbundener positiver Einnahmenentwicklung zu höheren Marktwerten unserer Bestandsimmobilien bei.

Unsere Präsenz vor Ort, die von einer Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungsstruktur mit den einzelnen Büroniederlassungen sowie lokalen Objektbetreuungen getragen wird, erlaubt uns die schnelle und zuverlässige Reaktion auf regionale Marktveränderungen und auf die Wünsche unserer

Mieter. Basierend auf einer hohen Unternehmensreputation und einer soliden Finanz- und Kapitalstruktur sehen wir die grundsätzliche Handlungsfähigkeit der Wohnbau als potent und insbesondere die Kapitalbeschaffung als gesichert an.

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorgänge eingetreten, die zu einer anderen Beurteilung führen würden, als sie durch den Konzernabschluss und den Konzern-Lagebericht vermittelt werden. Mit entsprechendem Kaufvertrag vom 4. Februar 2014 hat die Wohnbau GmbH ihren Gesamtbestand Standort Ulm verkauft (104 Wohnungen).

Der voraussichtliche Besitzübergang der Ulmer Bestände an den neuen Erwerber wird zum 1. Juni 2014 erfolgen. Ferner wurde mit Kaufvertrag vom 30. Januar 2014 unser bisheriger Wohnungsbestand in Heilbronn veräußert (153 Wohnungen), mit voraussichtlichem Besitzübergang zum 1. Juli 2014.

AUSBLICK

Aktuelle Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das Jahr 2014 ein Wachstum der deutschen

**Hamburg | Behringstraße
Neubauprojekt**

Im beliebten Stadtteil Ottensen entstehen auf dem Grundstück einer ehemaligen Feuerwache insgesamt 74 Mietwohnungen mit Balkonen und Terrassen. Unter dem begrünten Innenhof werden 56 Tiefgaragen-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das ehemalige Stadtcafé Ottensen, dessen Entstehen auf den Entwürfen eines bekannten Künstlers beruhen soll, wird rekonstruiert. Harmonisch gestaltete Fassaden, individuelle Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung zeichnen das neue, urbane Wohnensemble aus.



**LEER STEHENDE WOHNUNGEN
am 31.12.**

2010	2011	2012	2013	
0,81	0,67	0,51	0,85	in %
136	112	85	138	absolut

**WOHNUNGEN NACH MIETHÖHE
am 31.12.2013 in €/m²**

	absolut	%
2,50 - 4,99	426	2,6
5,00 - 7,49	8.844	54,1
7,50 - 9,99	4.898	30,0
> 10,00	2.180	13,3
	16.348	100,0

Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9%. Der Wohnungsbau dürfte aufgrund der historisch günstigen Finanzierungsbedingungen, anhaltender Unsicherheiten auf den globalen Kapitalmärkten mit daraus resultierend hoher Attraktivität einer Sachwertinvestition in Immobilien sowie weiteren Faktoren wie der robusten Beschäftigungslage kurz- bis mittelfristig weiter zulegen. Im Rahmen einer Studie der Universität Regensburg wird für das Jahr 2014 ein Preisanstieg für Neubauwohnungen von 5% und damit, wie die Jahre zuvor, oberhalb der Inflationsrate erwartet.

Vor dem Hintergrund eines qualitativ hochwertigen Bestandssportfolios mit Marktpräsenz an bedeutsamen Hochschulstandorten, Wirtschafts- und Wachstumsregionen, an denen wir größtenteils auch über gute städtische Mikrolagen verfügen, erwarten wir einen nachhaltig stabilen Fortgang des Geschäftsverlaufs. Für unsere Standorte in urbanen Ballungsgebieten wie München, Stuttgart, Hamburg, der Regionen Köln/Bonn, Berlin/Potsdam und Nürnberg/Erlangen sehen wir somit – trotz voraussichtlich restriktiveren Mietrechts – auch in den nächsten Jahren grundsätzlich gute Perspektiven. Hier prüfen wir, unsere lokalen Marktpräsenzen in den kommenden Jahren durch Neubauten oder Nachverdichtungsmaßnahmen wirtschaftlich erweitern zu können. Mit den im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits vereinbarten Veräußerungen unserer Wohnungsbestände in Göppingen, Ulm und Heilbronn haben wir die hohe Nachfrage am Transaktionsmarkt genutzt und unser Portfolio um risikobehaftete Märkte bereinigen können.

Bereits im Frühjahr 2013 wurden auf Länderebene Kapazitätsgrenzen (z. B. Bayern, Hamburg und Berlin) erlassen, nach der die Bestandsmieten nur um maximal 15% (statt 20%) innerhalb von drei Jahren angehoben werden dürfen. Diese Verordnung hat jedoch nur geringe Auswirkung für uns, da wir die Möglichkeiten einer angebotsgerechten Mieterhöhung regelmäßig ausgeschöpft haben.

Die Auswirkung der von der Bundesregierung beabsichtigten Mietspreibremse auf unseren Wohnbaubestand haben wir exemplarisch anhand der Neuvermietungsverträge in 2013 geprüft. Demnach hätten wir voraussichtlich rund 160 T€ weniger Sollmieten erzielt.

Die Kauf- und Baupreise für attraktive Wohnimmobilien werden aufgrund hoher Nachfrage weiter ansteigen. Ein Ende des Immobilien-Booms ist nicht in Sicht. Folglich ist für 2014 mit sich weiter verschärfenden Preiserwartungen für Bestände in guten Lagen zu rechnen. Sofern es eine nachhaltige Renditebetrachtung zulässt, sind wir ambitioniert, auch größere Erwerbsinvestitionen für Wohnimmobilien an aussichtsreichen Standorten vorzunehmen.

Die Wohnbau GmbH prüft kontinuierlich die Möglichkeiten von Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken.

Parallel zu den Neubaumaßnahmen sind auch im Jahr 2014 Modernisierungs- und Großinstandhaltungsvorhaben geplant, die die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung unserer Bestände, aber auch die Einhaltung von wachsenden Umweltauflagen sichern. Im Gesamten sind für technische Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im laufenden Jahr 23,5 Mio.€ budgetiert und zusätzlich als Folge der gesetzlichen Pflicht zur Prüfung von Abwasserkanälen auf Dichtheit Sanierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 1 Mio.€.

Im Bereich der Wärmelieferungen wird eine stabile Entwicklung erwartet. In den Heizwerken unserer Tochtergesellschaft werden weitere Betriebsoptimierungen einen entsprechenden positiven Ergebnisbeitrag liefern. Für die Sparte WEG-/Fremdverwaltung ist weiterhin mit einer schwierigen Auftragslage zu rechnen. Der bereits für 2014 erlangte Zugewinn an Aufträgen stimmt uns aber hoffnungsvoll für die folgenden Jahre. Seit Februar 2014 verwalten wir u. a. ein zusätzliches Portfolio für den Deutschen Gewerkschaftsbund mit einem durchschnittlichen jährlichen Auftragsvolumen von 180 T€.

Nach erfolgreicher Einführung der Handwerker-Beauftragung nach Einheitspreiskatalogen (Projekt VERA) im Rheinland, dem Großraum München und der Region Nürnberg/Erlangen, prüfen wir in 2014 die Einführung des VERA-Verfahrens für weitere Regionen.

Verwaltungstechnisch wird im Jahr 2014 weiterhin das Unternehmens-Netzwerk optimiert. Hierzu zählen die Bereitstellung einer streng geschützten UnternehmensCloud (eine auch außerhalb der Büroräume leicht erreichbare Informationsplattform), der Ausbau der Datenleitungen zwischen Zentrale und Außenstellen sowie die flächendeckende Integration mobiler Komponenten.

Für das Jahr 2014 strebt die Wohnbau GmbH gemäß Wirtschaftsplan im Konzern ein Vorsteuerergebnis von 55,9 Mio.€ (2013: 37,9 Mio.€) an. Hierin sind Gewinne aus Anlagenverkauf von knapp 31,9 Mio.€ enthalten.

Bonn, 28. März 2014

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer





Konzern Jahresabschluss

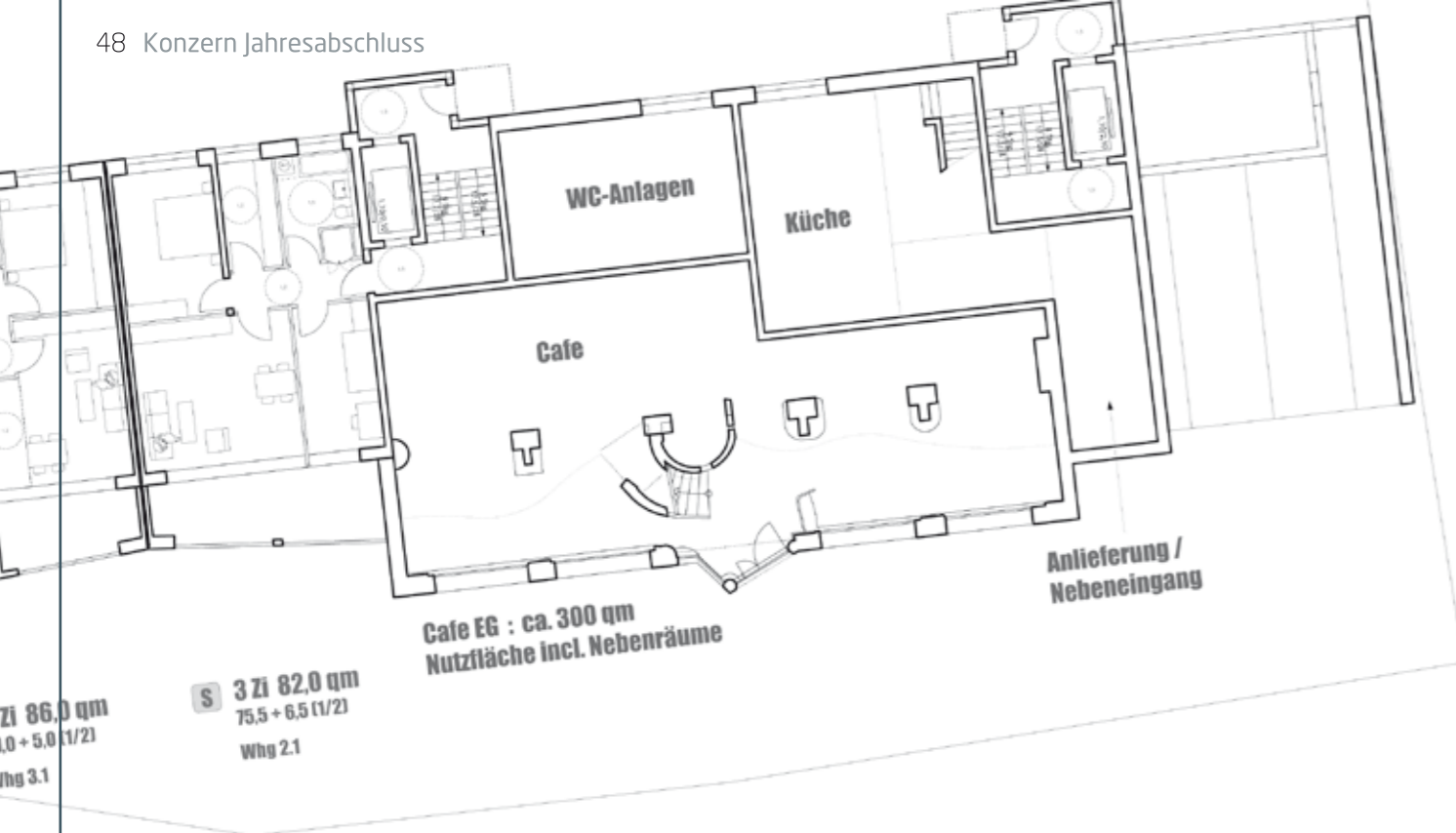


AKTIVA Konzern-Bilanz zum 31.12.2013

	2013	31.12.2012
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	370.318,23	380.060,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	29.177,02
	370.318,23	409.237,68
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	965.008.592,38	958.323.662,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.388.803,14	30.361.130,79
Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	1.767.960,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	6.904.216,13
Technische Anlagen und Maschinen	1.082.406,46	938.191,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.121.225,37	987.630,36
Anlagen im Bau	10.013.580,81	8.058.107,65
Geleistete Anzahlungen	16.653.306,93	25.612.717,50
	1.031.940.091,24	1.032.953.616,13
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.000,00	1.000,00
Sonstige Ausleihungen	267.103,63	296.480,81
Andere Finanzanlagen	54.151.221,00	49.516.450,00
	54.419.324,63	49.813.930,81
	1.086.729.734,10	1.083.176.784,62
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	36.029.440,88	36.246.916,79
Andere Vorräte	165.220,48	154.480,63
	36.194.661,36	36.401.397,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	463.614,76	474.111,39
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	129.053,45	22.942,25
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.900,20	13.818,26
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	459.040,93	444.437,57
Sonstige Vermögensgegenstände	767.747,90	690.422,02
	1.833.357,24	1.645.731,49
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.596.387,76	463.797,75
	42.624.406,36	38.510.926,66
Rechnungsabgrenzungsposten	271.560,31	291.549,10
Bilanzsumme	1.129.625.700,77	1.121.979.260,38

PASSIVA Konzern-Bilanz zum 31.12.2013

	2013	31.12.2012
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	284.604.553,58	270.627.092,51
Rücklage für Bauinstandhaltung	176.686.863,28	157.521.090,13
	461.291.416,86	428.148.182,64
Bilanzgewinn	2.869.307,67	2.786.981,93
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
	465.183.314,65	431.957.754,69
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	18.152.107,11	16.962.667,11
Steuerrückstellung	415.536,97	518.500,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.621.671,00	2.825.867,84
Sonstige Rückstellungen	2.835.559,64	1.862.018,39
	24.024.874,72	22.169.053,34
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	557.434.900,58	583.594.491,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.536.832,71	13.892.755,44
Erhaltene Anzahlungen	38.135.000,20	38.719.854,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.612.605,41	17.768.749,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.741.174,27	8.404.357,13
Sonstige Verbindlichkeiten	399.613,80	344.599,62
	635.860.126,97	662.724.808,10
Rechnungsabgrenzungsposten	4.557.384,43	5.127.644,25
Bilanzsumme	1.129.625.700,77	1.121.979.260,38



Hamburg - Ottensen | Behringstraße
Innerstädtische Nachverdichtung

Es entstehen 74 Mietwohnungen mit individuellen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung sowie einem Café.



Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für 2013

	2013	2012
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	142.300.687,39	139.697.581,43
b) aus Betreuungstätigkeit	942.560,78	962.016,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.742.911,60	2.256.811,07
	145.986.159,77	142.916.408,83
Erhöhung / Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-217.475,91	2.117.175,66
Andere aktivierte Eigenleistungen	623.228,60	590.104,78
Sonstige betriebliche Erträge	15.396.179,89	2.608.092,54
	161.788.092,35	148.231.781,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-56.348.561,09	-55.599.184,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-754.295,26	-343.561,89
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.860.577,75	-9.670.035,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.152.192,44 (Vj. € 909.792,44)	-2.889.979,49	-2.629.986,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-19.867.621,76	-19.873.830,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.916.827,77	-9.318.637,29
	-93.637.863,12	-97.435.236,86
Erträge aus Beteiligungen	32.092,00	0,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.880.926,28	1.791.577,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.832,18	13.213,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 1.243.485,00 (Vj. € 941.322,00)	-28.684.432,95	-29.680.501,90
	-26.734.582,49	-27.875.711,55
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	41.415.646,74	22.920.833,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.518.829,42	-962.117,43
Sonstige Steuern	-3.471.257,36	-3.433.133,22
Jahresüberschuss	36.425.559,96	18.525.582,75
Konzerngewinnvortrag	2.786.981,93	2.652.687,93
Ausschüttung an Gesellschafter	-3.200.000,00	-3.100.000,00
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-13.977.461,07	-972.733,62
Einstellung in die Rücklage für Bauinstandhaltung	-19.165.773,15	-14.318.555,13
Konzernbilanzgewinn	2.869.307,67	2.786.981,93

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2013
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	2.417.559,50	36.266,55	0,00	99.504,28	2.553.330,33
2. Geleistete Anzahlungen	29.177,02	70.327,26	0,00	-99.504,28	0,00
	2.446.736,52	106.593,81	0,00	0,00	2.553.330,33
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.247.581.193,89	2.847.924,52	24.564.357,90	36.651.048,42	1.262.515.808,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.441.247,39	0,00	74.763,42	247.922,79	49.614.406,76
3. Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	0,00	0,00	0,00	1.767.960,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.052.650,57	0,00	0,00	213.016,62	2.265.667,19
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.252.134,98	471.342,22	146.150,38	0,00	5.577.326,82
7. Anlagen im Bau	8.197.659,09	10.647.245,45	432.152,51	-8.259.619,78	10.153.132,25
8. Bauvorbereitungskosten	133.206,68	0,00	0,00	0,00	133.206,68
9. Geleistete Anzahlungen	25.612.717,50	19.892.957,48	0,00	-28.852.368,05	16.653.306,93
	1.346.942.986,25	33.859.469,67	25.217.424,21	0,00	1.355.585.031,71
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	296.480,81	0,00	29.377,18	0,00	267.103,63
3. Andere Finanzanlagen	49.516.450,00	4.634.771,00	0,00	0,00	54.151.221,00
	49.813.930,81	4.634.771,00	29.377,18	0,00	54.419.324,63
	1.399.203.653,58	38.600.834,48	25.246.801,39	0,00	1.412.557.686,67

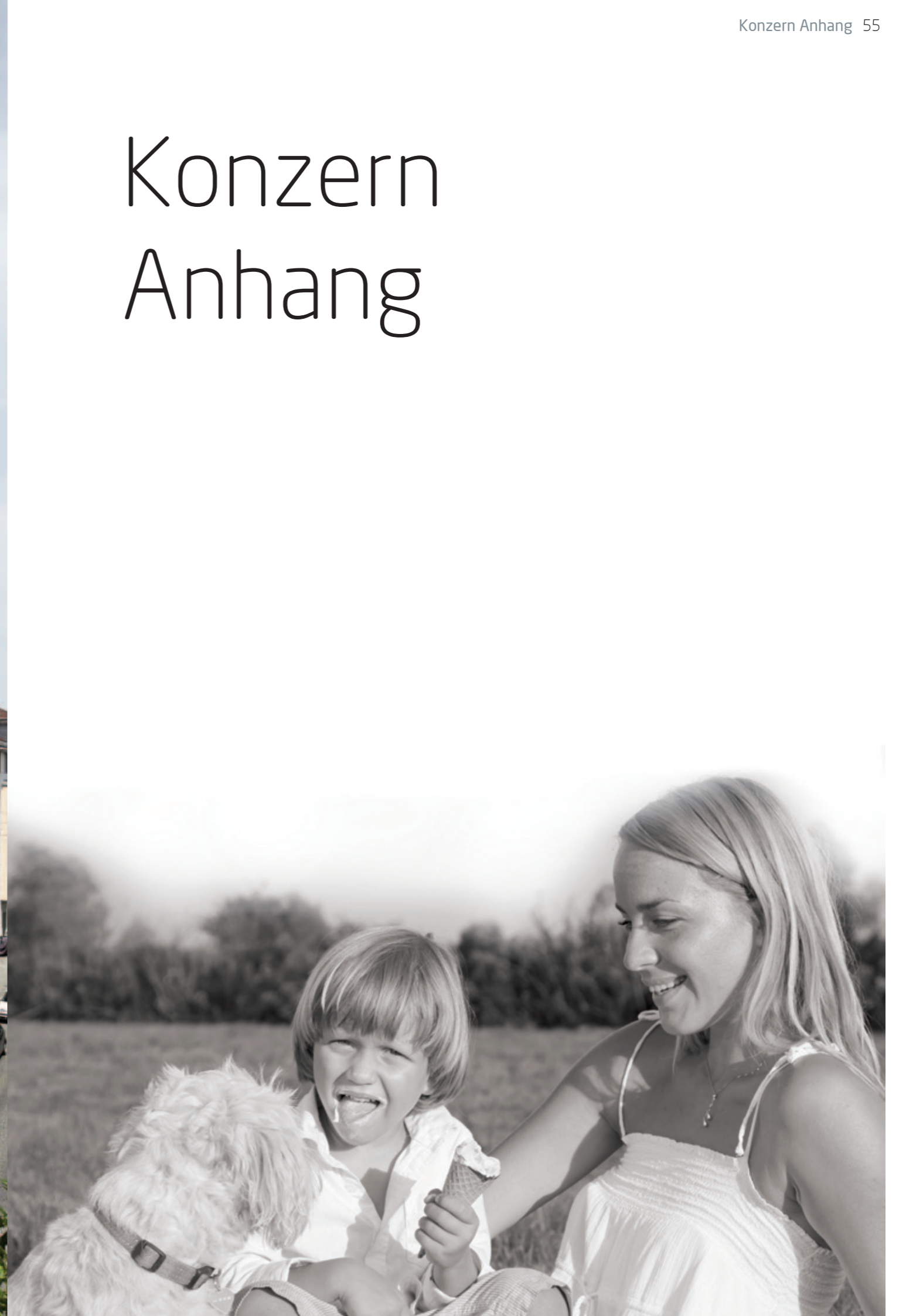
	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	2.037.498,84	145.513,26	0,00	2.183.012,10	370.318,23
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	29.177,02
	2.037.498,84	145.513,26	0,00	2.183.012,10	370.318,23
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	289.257.531,85	18.126.431,12	9.876.746,42	297.507.216,55	958.323.662,04
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.080.116,60	1.192.323,36	46.836,34	20.225.603,62	30.361.130,79
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	1.767.960,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.114.458,93	68.801,80	0,00	1.183.260,73	938.191,64
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.264.504,62	334.552,22	142.955,39	4.456.101,45	987.630,36
7. Anlagen im Bau	139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	8.058.107,65
8. Bauvorbereitungskosten	133.206,68	0,00	0,00	133.206,68	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	25.612.717,50
	313.989.370,12	19.722.108,50	10.066.538,15	323.644.940,47	1.032.953.616,13
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	296.480,81
3. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	49.516.450,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	49.813.930,81
	316.026.868,96	19.867.621,76	10.066.538,15	325.827.952,57	1.083.176.784,62

Entwicklung der Verbindlichkeiten in T€ zum 31.12.2013

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Gesamt	
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2013	31.12.2012
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.241	38.881	499.313	557.435	583.594
(Vorjahr)	(26.248)	(39.166)	(518.180)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	413	1.432	11.692	13.537	13.893
(Vorjahr)	(427)	(1.407)	(12.059)		
3. Erhaltene Anzahlungen	38.135	0	0	38.135	38.720
(Vorjahr)	(38.720)	(0)	(0)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.613	0	0	18.613	17.769
(Vorjahr)	(17.769)	(0)	(0)		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.741	0	0	7.741	8.404
(Vorjahr)	(8.404)	(0)	(0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	400	0	0	400	345
(Vorjahr)	(345)	(0)	(0)		
- davon aus Steuern	248	0	0	248	150
(Vorjahr)	(150)	(0)	(0)		
	84.543	40.313	511.005	635.861	662.725
	(91.913)	(40.573)	(530.239)		
Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kreditgebern sind gesichert durch Grundpfandrechte.					



Konzern Anhang



Frankfurt | Marbachweg Neubauprojekt

In unmittelbarer Nachbarschaft unserer 97 Wohnungen in Frankfurt-Preungesheim haben wir unseren Bestand um 40 moderne Neubauwohnungen ergänzt.

Moderne Architektur mit großzügig verglasten Treppenhäusern, überdurchschnittlich großen Balkonen und Terrassen sowie barrierearme, helle Wohnungen zeichnen diese Wohnanlage aus.



Konzern Anhang

ALLGEMEINE HINWEISE

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Zur Klarheit und Übersichtlichkeit des Konzernabschlusses haben wir einzelne Posten der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert erläutert. Die für einzelne Positionen geforderten Zusatzangaben haben wir ebenfalls in den Anhang übernommen. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellten wir nach dem Gesamtkostenverfahren auf.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Bei den Gebäuden wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 25 oder 50 Jahren ausgegangen; bei den Außenanlagen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 10 Jahre. Verwaltungsleistungen des Unternehmens oder Fremdkapitalzinsen wurden bei Neubauten oder Modernisierungen nicht aktiviert.

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von 1.500,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten die Geringwertigkeitsgrenze von 1.500,00 €, nicht jedoch 1.000,00 € übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Wirtschaftsjahr seiner Bildung sowie in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils 20 % aufwandswirksam aufgelöst.

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt. Die Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen werden mit dem Rückkaufwert bilanziert. Der Ansatz der Beteiligung erfolgt zum Anschaffungskurs. Vorräte bewerteten wir zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten enthalten Einzelkosten zuzüglich angemessener Gemeinkosten.

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



Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten berücksichtigt. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der projizierten Einmalbeitragsmethode, unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,91% gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3% und erwartete Rentensteigerungen mit % bei Neuzusagen bzw. 2% bei Altzusagen berücksichtigt. Die Fluktuation wurde als gering eingestuft.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte nach der Buchwertmethode zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung. Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert. Zwischenergebnisse ergaben sich nicht.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagenspiegel dargestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Geschäftsjahr 2012 wurden erstmals gemäß § 248 i. V. m. § 255 (2a) S. 1 HGB selbst geschaffene Softwareapplikationen in Gesamthöhe von 121 T€ zum 1. Oktober 2012 aktiviert, welche über 5 Jahre linear abgeschrieben werden. Hierauf erfolgten im Geschäftsjahr weitere Aktivierungen in Höhe von 100 T€.

Sachanlagevermögen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertiggestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2013, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von 17,5 T€.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten 54,2 Mio.€ „Andere Finanzanlagen“. Hierbei handelt es sich um Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen, die so lange im Vermögen der Wohnbau verbleiben sollen, bis sie zur planmäßigen Tilgung von Darlehen herangezogen werden können. Aktiviert wurden seit 1996 die geleisteten Einzahlungen in die Kapitalversicherungen. Seit dem Geschäftsjahr 2011 wird diese Position mit dem zum Jahresende bestehenden Rückkaufwert bilanziert.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Im Zusammenhang mit einem ausstehenden Verfahren bei dem Verwaltungsgericht Köln wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 50 T€ auf Erstattungsforderungen gebildet.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin enthalten sind Disagios von insgesamt 89 T€.

Latente Steuern

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

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Grundstücke m./o. Bauten	48.645	50.023
Technische Anlagen	146	224
Andere Finanzanlagen	433	403
Rückstellung für Pensionen	859	656
Rückstellung für Bauinstandhaltung	895	960
	50.978	52.266
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
6b-Rücklage	-1.968	-75
Immaterielle Vermögensgegenstände	-57	-36
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	4.480	6.349
	53.433	58.504

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825% für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16% für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15.860 T€ und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 14.203 T€ wurden latente Steueransprüche berücksichtigt. Daneben bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.891 T€, für die eine Steuerentlastung innerhalb von fünf Jahren nicht erwartet wird.

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.

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.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel auf Seite 52 im Einzelnen dargestellt (Betragsangaben in T€).

Passive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden künftige Erträge für die Einräumung von Belegungsrechten sowie Erträge für Anschlüsse von Fernwärmeleitungen. Die erhaltenen Beträge werden über die Laufzeit der Belegungsrechte linear bzw. bei Abgang der Objekte komplett aufgelöst. Im Konzerngeschäftsjahr wurden 566 T€ vereinnahmt. Weiterhin ist der eingezahlte Beitrag für den Anschluss von Fernwärmeleitungen passiviert, der p. a. mit 5 T€ vereinnahmt wird.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2017)	145	299
b) Software- und Betreuungsvertrag (p. a.)	156	156
c) Erbbaupachtzinsen (p. a.)	55	53
	356	508

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2013		2012	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	142.301	97,5	139.697	97,7
aus Betreuungstätigkeit	942	0,6	962	0,7
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.743	1,9	2.257	1,6
	145.986	100,0	142.916	100,0

Aperiodische Erträge

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

	T€
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	13.941
Auflösung von Rückstellungen für die Instandhaltung	236
Auflösung von Wertberichtigungen	88
Auflösung von Pensionsrückstellungen	257

Neutrale Aufwendungen

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende betriebsfremde Aufwendungen:

	T€
Buchverluste aus Verkäufen von Anlagevermögen	3
Vertriebskosten im Zusammenhang mit Anlagenverkäufen	410
Spenden	50

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die ausgewiesene Ertragssteuerbelastung berücksichtigt bestehende Organschaftsbeziehungen, steuerbilanzielle Modifikationen, Verlustvorträge und die Regeln der gesetzlichen Mindestbesteuerung. Umlagen werden von der Organgesellschaft nicht erhoben.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Ertragsteuern bzw. Zinsen wurden in Höhe von 1.519 T€ (Vj. 962 T€) bzw. 27.441 T€ (Vj. 28.740 T€) bezahlt. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bilanzposten „Flüssige Mittel“.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUM EIGENKAPITALSPIEGEL

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31. Dezember 2013 3.200 T€ (Vj. 3.100 T€) zur Ausschüttung an den Gesellschafter zur Verfügung.

SONSTIGE ANGABEN**Abschlussprüferhonorar**

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

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt (Teilz.besch.)	davon WB (quotal)	und WSB (quotal)	2012 Gesamt (Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	90 (17)	75 %	25 %	88 (15)
Technische Mitarbeiter	23 (0)	87 %	13 %	23 (2)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	54 (33)	0 %	100 %	57 (40)
	167 (50)	53 %	47 %	168 (57)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres durchschnittlich 12 Auszubildende ausgebildet.

Bonn, 28. März 2014

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer





Bestätigungsvermerk

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den von der Wohnbau GmbH, München aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Essen, 23. Mai 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Englisch
Wirtschaftsprüfer

Breh
Wirtschaftsprüfer



Stiftung Wohnhilfe





Stiftung Wohnhilfe

ALLEINIGE GESELLSCHAFTERIN DER WOHNBAU GMBH

Sie wurde im Jahr 1976 durch eine in christlicher Verantwortung gegründete Initiative der Herren Dr. Walther Gase, Dr. Rudolf Vogel, Dr. Herbert Schaffarczyk und Theo Blass gegründet.

Aus der Stiftungssatzung:

„Die Stifter hatten sich zum Ziel gesetzt, das Eigentum an der Wohnbau GmbH im Grundstockvermögen der Stiftung ein für alle Male gemeinnützig festzulegen, so das Unternehmen auf Dauer in seinem Bestand zu sichern und seine Erträge unmittelbar gemeinnützigen Zwecken zuzuführen. Sie brachten alle Anteile an der Wohnbau GmbH in die Stiftung ein.“

Zur Stiftung gehören auch noch andere Vermögenswerte. Der Stiftungszweck ist auf Seite 5 beschrieben.

KURATORIUM DER STIFTUNG

Klaus-Michael Vogel (Vorsitzender)

Vorstand der Deutschen Bank Luxembourg S. A.

Dr. Ernst Schön (Stellvertretender Vorsitzender)

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

Dr. Paul C. Ernst

Ministerialrat als Mitglied des Bundesrechnungshofes a. D.

Prof. Dr. Johann Eekhoff († 2013)

Staatssekretär a. D., Universität zu Köln

Professor Dr. Dr. h.c. Norbert Herzig (seit 01.04.2013)

Universitätsprofessor an der Universität zu Köln

Die Stiftung Wohnhilfe hat in verschiedenen Regionen Deutschlands im Jahr 2013 insgesamt 62 soziale Projekte gemeinnütziger Träger durch Bewilligungen in einer Gesamthöhe von 3.498.519,00 € gefördert.



Baumhaus gGmbH

Die Baumhaus gGmbH ist Träger von Wohn- und Werkstattangeboten für Menschen mit komplexer Behinderung. Die Stiftung Wohnhilfe hat einen Zuschuss für die Errichtung von 4 Wohnungen im Rahmen des Ambulant Betreuten Wohnens gewährt. Durch die Nähe zur stationären Einrichtung wohnen dort Menschen mit einer geistigen Behinderung, die einen höheren Assistenzbedarf als die Bewohner von Außenwohngruppen haben, zu ortsüblichen Mietkonditionen.

Stiftung Lebensräume Ovelgöner Mühle

Der Verein Lebensräume wurde von Eltern mit behinderten Kindern und interessierten Förderern gegründet. Für die Unterhaltung der Wohn- und Arbeitsstätten wurde die gemeinnützige Stiftung Lebensräume Ovelgöner Mühle gegründet. Die Stiftung Wohnhilfe hat durch ihre finanzielle Unterstützung die Errichtung einer neuen Wohngruppe ermöglicht.

Heilpädagogisches Sozialwerk Freiburg im Breisgau e.V.

Der Verein verfolgt den Zweck, Wohn-, Arbeits- und Beschäftigungsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit einer geistigen Behinderung zu schaffen. Er agiert auf der Grundlage des Anthroposophen Rudolf Steiner. Durch die Unterstützung der Stiftung Wohnhilfe konnte ein neuer Förder- und Betreuungsbereich (FuB) verwirklicht werden.

Kinderhaus Bodensee e.V.

Der Kinderhaus Bodensee e.V. wurde gegründet, um Kindern, die in seelische Not geraten sind – zumindest vorübergehend – und nicht mehr in ihren Ursprungsfamilien bleiben können, ein Zuhause zu geben. Die Stiftung Wohnhilfe hat den Ausbau einer alten Scheune zu einem Spiel- und Gemeinschaftsraum finanziert.

Lebenshilfe Schweinfurt e.V.

Die Lebenshilfe Schweinfurt wurde in den 60er Jahren als Elternverein gegründet. Sie betreibt Wohn- und Arbeitsstätten für Menschen mit geistigen, körperlichen oder auch psychischen Behinderungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für das neue Wohnheim für alternde Menschen mit einer geistigen Behinderung einen Zuschuss für die Ausstattung der Räumlichkeiten gewährt.

Heilpädagogisches Förderzentrum Friedrichshulde e.V.

Der Verein unterstützt bzw. betreut Kinder und Jugendliche, die infolge ihrer geistigen, körperlichen oder seelischen Entwicklung auf die Hilfe anderer angewiesen sind. Mit Hilfe der Stiftung Wohnhilfe konnte der Neubau der Heimsonderschule realisiert werden.

Elterninitiative Hilfe für Behinderte und ihre Familien Vogtland e.V.

Der Verein ist Träger eines ambulanten Behindertendienstes, von Kontakt- bzw. Beratungsstellen und eines familienentlastenden Dienstes. Die Stiftung Wohnhilfe hat dazu beigetragen, dass eine Etage in einem Mehrfamilienhaus für acht Menschen mit einer geistigen Behinderung und ambulantem Unterstützungsbedarf umgebaut werden konnten.

Heilpädagogische Gemeinschaft im Verein für Heilende Erziehung Marburg e.V.

Der Verein für Heilende Erziehung Marburg e.V. verfolgt das Ziel, Kindern mit unterschiedlichem Förderbedarf auf der Basis der Waldorfpädagogik eine besondere schulische und therapeutische Förderung zu ermöglichen. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Einrichtung von Schulungsräumen für intensiv-pflegerisch betreute Kinder und Jugendliche finanziell unterstützt.

Stiftung Lautenbach

Die Stiftung Lautenbach ist die alleinige Gesellschafterin der Dorfgemeinschaft Lautenbach, eine Arbeits- und Lebensgemeinschaft für Menschen mit komplexer Behinderung. Die Stiftung Wohnhilfe hat einen Zuschuss für den Neubau eines Wohnhauses für ambulant und intensiv betreute Menschen gewährt.

Caritasverband Rhein-Sieg e.V.

Der Caritasverband Rhein-Sieg e.V. ist Träger eines Wohnheims für Menschen mit einer geistigen Behinderung im Seniorenalter. Die Stiftung Wohnhilfe hat die finanziellen Mittel für die Anschaffung eines behindertengerechten Kleinbusses für die Bewohner zur Verfügung gestellt.



Wohnbau GmbH
Philosophenring 2 53177 Bonn
t 0228 . 320 0 f 0228 . 320 109
www.wohnbau-gmbh.de
service-center@wohnbau-gmbh.de