
2015

Konzerngeschäftsbericht

Inhalt

- 04** Organe der Gesellschaft
- 05** Bericht des Aufsichtsrats
- 06** Konzernlagebericht
- 16** Konzernabschluss
 - 16** Konzernbilanz
 - 18** Konzerngewinn- und Verlustrechnung
 - 19** Konzernkapitalflussrechnung
 - 20** Entwicklung des Anlagevermögens
- 22** Konzernanhang
- 29** Bestätigungsvermerk

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stiftung Wohnhilfe

Öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in München

Stiftungszweck

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

Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Jens Bräutigam

Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dierk Ernst (Vorsitzender)

Kaufmann

Dr. Ing. Klaus Peter Keunecke (stellvertretender Vorsitzender)

Sachverständiger

Dipl.-Ing. Architekt Gereon Blass

Freier Architekt

Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock

Geschäftsführer GWG München

Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller

Vorstand GAG-Immobilien AG Köln

Assessor Klaus-Michael Vogel

Geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied der Deutschen Bank Luxembourg S.A.

Prof. Dr. Norbert Herzig (seit 1. Juli 2015)

Universitätsprofessor (emeritiert)

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2015 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 2015 ist der Aufsichtsrat dreimal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und der Lagebericht 2015 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 2015, 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 2015 festzustellen und dem Gewinnvorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

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

Bonn, im Juni 2016

Dr. Dierk Ernst

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Konzern Lagebericht 2015

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa als robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7% (2014: 1,6%).

Die Inflationsrate sank weiter. 2015 lag sie mit nur noch 0,3% nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9%). Der Rückgang der Teuerungsrate ist im Wesentlichen durch die Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Auch wenn die Stabilisierung der Teuerungsrate auf einem höheren Niveau wünschenswert wäre, profitierte der deutsche Arbeitsmarkt im Berichtsjahr von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4% (Vorjahr 6,7%). Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr 329.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2015 auf rund 43,3 Millionen und damit auf einen Rekordwert.

Immobilienmarkt

Die Mietentwicklung in Deutschland wurde unverändert getragen von der anhaltend großräumigen Zuwanderung aus strukturschwachen Gebieten in die Ballungszentren mit ihren vielfältigen beruflichen, infrastrukturellen sowie kulturellen Angeboten, wodurch in diesen Gebieten, aber auch in vorgelegerten Regionen, der Neubaubedarf steigt. Während in den Metropolen vor allem die zusätzliche Wohnungsnachfrage gedeckt werden muss – wobei der Nachfragedruck durch die Migrationsströme noch verstärkt wird – stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfrager-Gruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2% über dem Vorjahreswert (2014: +1,5%). Wie auch im Jahr zuvor lag der Anstieg der Wohnungsmieten somit deutlich über der am Verbraucherpreisindex gemessenen Inflationsrate. Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor sind – langfristig betrachtet – die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 95% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 20% zulegten.

Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von rund 309.000 Wohnungen genehmigt. Gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) waren das 8,4% bzw. knapp 24.000 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

Das historisch niedrige Zinsniveau (im Gesamtjahr 2015 lag der Leitzins der EZB konstant bei 0,05%) schlägt sich in günstigen Finanzierungsmöglichkeiten nieder, welche den Nachfragedruck nach Immobilieninvestitionen weiter verstärken. Gemäß einer aktuellen Studie des Immobiliendienstleiters Savills zeigte sich der Wohninvestmentmarkt im Jahr 2015 deutlich kleinteiliger als in den Jahren zuvor, dennoch stieg das Volumen auch aufgrund fusionsbedingter Transaktionen börsennotierter Unternehmen gegenüber 2014 deutlich an. Somit wechselten 255 Wohnungspakete den Eigentümer (2014: 254) und die Zahl der gehandelten Wohneinheiten summierte sich auf ca. 319.500 (+33%). Zu den Städten mit den meisten gehandelten Wohnungen zählten neben Metropolen wie Berlin und Hamburg auch ostdeutsche Städte, etwa Dresden und Leipzig.

Wohnbau Gruppe

Auch die Wohnbau GmbH hat ihren Bestand im Jahr 2015 durch Bestandsankäufe und Neubaumaßnahmen insbesondere in ihren Kern-Standorten quantitativ und qualitativ ausgebaut. Im Einklang zu unseren Wachstumsambitionen konnten wir unser Angebot in wirtschaftlich bedeutenden und gleichermaßen dynamischen Ballungsgebieten im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich erweitern (z. B. in Berlin, Hamburg, Köln). Somit verzeichnen wir einen Zugang von insgesamt 1.887 Einheiten (Wohnungen und Gewerbe). Hiervon entfallen 1.689 auf Bestandsankäufe und 198 Einheiten auf unterjährig fertiggestellte Neubaumaßnahmen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete zum 31. Dezember 2015 ist gegenüber dem Vorjahr in unserem gesamten Wohnungsbestand um 0,23 €/m² auf 7,97 €/m² angestiegen – dies entspricht einer Steigerung von 3,0%. Die Nachfrage nach unseren Bestandswohnungen war im vergangenen Jahr an sämtlichen von uns bewirtschafteten Standorten ausgesprochen hoch; auch als Resultat der Portfoliobereinigungen der letzten Jahre.

Im Rahmen kontinuierlicher Instandhaltungen und qualitativer Optimierung unserer Wohnungsbestände standen im abgelaufenen Geschäftsjahr des Weiteren technische Bau- und Erhaltungsarbeiten ebenso wie Modernisierungsmaßnahmen im Fokus unserer Geschäftstätigkeit (*Investitionen*).

Intensiviert wurden zudem unsere Aktivitäten zur Verbesserung der Effizienz im Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungsbereich. Mit der Einführung eines weiteren Programmbausteins haben wir beispielsweise zur Jahresmitte 2015 die Liegenschaftsverwaltung neu in unser ERP-System eingebunden.

Umsatz

Hausbewirtschaftung, Vermietung eigene Bestände

Insgesamt bestätigen die Umsatzzahlen, dass unsere Konzentration auf nachhaltige, wirtschaftlich starke Standorte und ein weiterer Ausbau der dortigen Präsenz auf dem Mietwohnungsmarkt erfolgversprechend sind.

Durch die Vielzahl an Wohnungszugängen durch Bestandsankäufe und Neubauten sowie die allgemeinen Mietanpassun-

gen im Bestand wuchs unser Sollmietenaufkommen im Jahr 2015 um insgesamt 5,4 Mio. € auf 114,3 Mio. €, was einem Anstieg von 4,9% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Veränderung des Sollmietenaufkommens ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

Mieterhöhungen im Bestand	+1,2 Mio. €	(+1,06%)
Modernisierungsumlagen	+0,1 Mio. €	(+0,11%)
Neuvermietungen	+1,3 Mio. €	(+1,20%)
Mieterhöhungen im Bestand	+2,6 Mio. €	(+2,37%)
Auswirkungen Bestandsankäufe	+1,9 Mio. €	(+1,70%)
Auswirkungen Neubauten	+2,0 Mio. €	(+1,80%)
Auswirkungen Verkäufe 2014 und 2015	-1,0 Mio. €	(-0,95%)
Gesamt	+5,4 Mio. €	(+4,93%)

Die Mieten unserer Bestandsobjekte konnten wir in 2015 insgesamt um 2,6 Mio. € steigern (2,37% der Vorjahressollmiete). Aus Neuvermietungen resultiert eine Mehrmiete i.H.v. 1,3 Mio. €. Durch Anpassungen bestehender Mietverhältnisse haben wir ein Plus von 1,2 Mio. € erzielt. Die in 2015 zugekauften Bestände in Berlin, Köln und Bonn erhöhten das Sollmietenaufkommen bezogen auf das Berichtsjahr um 1,9 Mio. €. Die Erstvermietungen der Neubauten in Hamburg-Ottensen und Berlin, Flottwellstraße trugen zeitanteilig mit 2,0 Mio. € positiv zur Sollmietenentwicklung bei.

Zum 31. Dezember 2015 erfolgte zudem der Besitzübergang eines von der Akelius GmbH erworbenen Portfolios mit insgesamt 880 Wohneinheiten an sechs Standorten (sog. Findus-Portfolio) sowie von einem Privatinvestor von weiteren 30 Wohneinheiten in Berlin-Grünau. Der Mietenzugang aus diesen Bestandsankäufen wird sich ab Januar 2016 auswirken.

Die Leerstandsquote liegt mit 0,59% zum 31. Dezember 2015 weiterhin auf sehr niedrigem Niveau (Vorjahr: 0,62%). Zum Jahresende standen insgesamt 105 der 17.740 Wohnungen leer (Vorjahr: 99 von 15.916 Wohnungen), davon 26 WE wegen Modernisierungstätigkeiten und 79 WE wegen Nichtvermietung. Strukturelle Leerstände sehen wir in unserem Wohnungsportfolio nicht.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandszeiten sowie Mietminderungen und -kürzungen belaufen sich auf ins-

gesamt 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €). Der geringe Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf die Erstvermietungen in den Neubauprojekten in Berlin und Hamburg zurückzuführen. Wie zuvor beläuft sich die Erlösschmälerungsquote auf 1,2%, gemessen am gesamten Sollmietenaufkommen.

Mit 1.566 Kündigungen (am zeitanteiligen Gesamtbestand) bzw. 9,6% (Vorjahr: 10,0%) liegt die Fluktuationsrate unterhalb des Vorjahresniveaus.

Sonstige Geschäftsfelder

Im Geschäftsfeld der Fremd- und WEG-Verwaltung hat unsere Tochtergesellschaft einen Umsatz von 1.470 T€ (Vj. 1.047 T€) und damit eine Steigerung von über 40% erwirtschaftet. Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Jahresende beträgt 4.150 Wohnungen und 2.366 PKW-Stellplätze in 113 Eigentümergemeinschaften. Die Gewerbemietverwaltung war geprägt von der Übernahme eines großen Verwaltungsportfolios an 27 neuen Standorten (ca. 63.000 m² vermietete Fläche).

In der Sparte Wärmelieferungen respektive Heizwerke in Bonn, Koblenz und München ergaben sich im vergangenen Jahr keinerlei Probleme im Betriebsablauf. Einschließlich der Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Lieferungen in 2015 erzielte diese Sparte im abgelaufenen Berichtsjahr eine Leistung von 2.166 T€ (Vj. 1.983 T€) aus Lieferungen an Wärmeabnehmer außerhalb des Konzerns.

Investitionen

Bestandsentwicklung

Im Zuge unserer strategischen Standortfokussierung auf bedeutende Standorte in Ballungsgebieten wie Berlin, Hamburg, Köln und Bonn vergrößerten wir unseren Wohnungsbestand sowohl durch Zukäufe als auch durch Neubau deutlich:

	Anzahl (WE)	Wohnfläche m ²
Wohnungsbestand am 31.12.2014	15.916	1.115.285 m²
Zugang durch Umbau	+2	+146 m²
Zugänge durch Ankauf und Neubau	+1.824	+127.630 m²
davon		
Ankauf:	1.628 WE	111.032 m²
Neubau:	196 WE	16.598 m²
Abgänge (Verkauf)	-2	- 244 m²
Wohnungsbestand am 31.12.2015	17.740	1.242.817 m²
Gesamtbestand am 31.12.2015	17.942	1.279.111 m²
(Einheiten Wohnungen und Gewerbe)		

Die folgende Tabelle liefert einen komprimierten Überblick über unsere im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Immobilienankäufe und fertiggestellten Neubaumaßnahmen:

Bestandsankauf	Standort/Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Besitzübergang
Bonn	Bonn-Endenich	83	0	01.07.15
Portfolio Köln	Kölner Stadtgebiet	80	7	01.07.15
Portfolio Berlin				
(ZBI-Portfolio)	Berliner Stadtgebiet	501	41	01.09.15
Köln, Werkstattstraße	Köln-Nippes	54	0	01.12.15
Findus-Portfolio	Bonn, Stuttgart, Augsburg, Regensburg, Nürnberg, Erlangen	880	11	31.12.15
Ankauf Berlin, Regattastr./Schlierseestr.	Berlin-Grünau	30	2	31.12.15
Neubau				Erstvermietung
Hamburg, Behringstraße	Hamburg-Ottensen	74	1	01.02.15
Berlin, Flottwellstraße	Berlin-Tiergarten/Kreuzberg	122	1	01.02.15

Somit beläuft sich unser eigener Wohnungsbestand zum Jahresende 2015 auf nunmehr 17.740 Wohnungen – ein Plus von 1.824 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Darüber hinaus erhöht sich unser Gewerbebestand im Zusammenhang mit den Ankäufen und Neubauten um 63 Einheiten auf insgesamt 202 gewerblich genutzte Einheiten. Insgesamt verwalten wir zum Jahresende 17.942 Mieteinheiten.

Neben den Investitionen in unserer rheinischen Heimatregion mit Zukäufen in Bonn-Endenich (83 WE) sowie in Köln (134 WE) tätigten wir zudem größere Immobilienpaketerwerbe in Berlin sowie im überwiegend süddeutschen Raum. Aus diversen Wohnimmobilienfonds der ZBI Immobilien AG haben wir im Rahmen von neun Asset-Deals sowie zwei Share Deals mehrere Immobilien in Berlin mit insgesamt 501 Wohn- und 41 Gewerbeeinheiten erworben (Besitzübergang zum 1. September 2015).

Von der Akelius GmbH (Deutschland), einer Tochtergesellschaft der schwedischen Akelius Residential Property AB, haben wir im Wesentlichen in Süddeutschland ein Portfolio mit insgesamt 880 Wohn- und 11 Gewerbeeinheiten erworben (Findus-Portfolio). Während durch diesen Ankauf unser Mietangebot an fünf der in der Tabelle genannten Standorte zum Teil deutlich verstärkt wurde, ist mit dem Wohnungsangebot in Augsburg (167 WE) ein gänzlich neuer betreuter Standort in unserem bundesweiten Portfolio hinzugekommen. Unser gesamtes Investitionsvolumen für die Zugänge aus Bestandsan-kauf im Geschäftsjahr 2015 belief sich auf 259,4 Mio. €.

Die Neubaumaßnahmen Hamburg-Ottensen und Berlin, Flottwellstraße wurden in 2015 mit einer finalen Investitionssumme von insgesamt 61,7 Mio. € fertiggestellt.

Darüber hinaus wurden in 2015 drei Neubaumaßnahmen angekauft, die nach Fertigstellung in den nächsten Jahren in den Bestand der Wohnbau GmbH übergehen werden. Es handelt sich hierbei um eine Projektmaßnahme in Köln-Ossendorf mit 97 Wohneinheiten, ein Neubauprojekt in Köln-Rodenkirchen mit 65 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten sowie ein Projekt in Düsseldorf-Heerdt mit 103 Wohnungen. Für diese neuen Projekte wurden insgesamt 97,6 Mio. € budgetiert (ohne Nebenkosten). Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.029 Ankaufsofferten mit 94.479 Wohneinheiten geprüft. Im Wesentlichen kamen bei den abgelehnten Immobilienofferten folgende Ausschlusskriterien zum Tragen: Lagen mit wenig Entwicklungspotenzial, überhöhte Kaufpreisvorgaben, nachhaltig unzureichende Bau- und Instandhaltungsqualitäten, ungünstige Bauweisen (Hochhäuser, Plattenbauten, kleinteilige Objekte) sowie Immobilien mit übermäßig hohen gewerblichen Anteilen. Wir verfolgen nach wie vor keine Wiederverkaufsstrategie (value add) oder gar opportunistische Investitionsstrategie.

Neu- und Umbau

Auch im Jahr 2015 hat die Wohnbau GmbH laufende Neubauprojekte fortgeführt und weitere Neubauprojekte akquiriert, die mittelfristig unseren Bestand weiter erhöhen werden. Die

Standort	Anzahl Wohnungen	Geplante Fertigstellung	Aktueller Status
Bonn-Südstadt	ca. 34	3. Quartal 2016	Richtfest ist im Februar 2016 erfolgt. Derzeit laufen Vermarktungs- und Vermietungsaktivitäten.
München-Schwabing	ca. 36	3. Quartal 2016	Nachverdichtungsmaßnahme bei Bestandsobjekt, Rohbauarbeiten fertiggestellt. 12 der insgesamt 36 Wohnungen sind gemäß Münchener Modell gefördert.
Köln-Ossendorf	ca. 97	2017	Baugenehmigung liegt seit Dezember 2015 vor. Der Baubeginn ist im 2. Quartal 2016 geplant. Fertigstellung voraussichtlich Ende 2017.
Köln-Rodenkirchen	ca. 65	2018	Neubauprojekt mit 65 freifinanzierten Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten. Der Baubeginn ist für Mitte 2016 geplant. Fertigstellung voraussichtlich innerhalb von 2 Jahren.
Düsseldorf-Heerdt	ca. 103	2018	Wohnanlage mit voraussichtlich 103 freifinanzierten Mietwohnungen in 7 Mehrfamilienhäusern und 3 Stadthäusern. Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2016 geplant. Die Bauzeit wird voraussichtlich ca. 2 Jahre betragen.

laufenden Neubauaktivitäten unserer Gesellschaft befinden sich derzeit im folgend genannten Status:

Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben Neu- und Umbauprojekten stellten regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen vorhandener Gebäude und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unserer Investitionsausgaben dar. So sind im Gesamtjahr 2015 beispielsweise in 396 Wohnungen Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln in Höhe eines mittleren Auftragswertes von 17 T€ im Aufwand fertiggestellt worden und weitere 45 Einzelmodernisierungen mit einem mittleren Auftragswert von 33 T€ als aktivierte Maßnahmen ausgeführt worden.

In unseren Bestandsobjekten werden kontinuierlich Großmaßnahmen durchgeführt, insbesondere mit dem Bestreben, die energetische Effizienz zu optimieren. Daneben wird ein deutlicher Wohn-Mehrwert für unsere Mieter – z. B. durch gezielte nachträgliche Balkonanbauten – geschaffen.

Exemplarisch sind im Folgenden einige Großmaßnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgeführt:

München

Albrechtstraße/Lazarettstraße (171 Wohnungen)

Das im Stadtteil Neuhausen liegende Objekt umfasst insgesamt 171 Wohneinheiten. Im Objekt wurden die Fassade und die Kellerdecke wärmegeklämt. Im Zuge der Maßnahmen wurden die reparaturbedürftigen Balkone und Loggien saniert.

Bonn

Wesendonkstraße (36 Wohnungen in 2 Objekten)

Die im Stadtteil Enderich liegende Anlage umfasst insgesamt 122 Wohnungen in 11 Objekten. Für die Anlage besteht ein Gesamtrenovierungskonzept, welches in mehreren Bauabschnitten ausgeführt werden soll. Bereits in 2015 wurden zwei Objekte saniert, unter anderem die Fenster modernisiert, der Oberputz saniert und die Treppenhäuser renoviert. Im Jahr 2016 ist die Sanierung von weiteren Gebäuden der Anlage geplant.

Kiel

Königstraße, Lindenweg (48 Wohnungen)

In den 12 Objekten in der Anlage im Kieler Stadtteil Holtenau

wurden die vorhandenen Treppenhaus- und Kellerfenster sowie die Außentüren gegen moderne Fenster und Türen mit einem niedrigeren Wärmedurchgangskoeffizienten getauscht. In den Kellerräumen wurden die Decken wärmegeklämt.

Die gesamten technischen Arbeiten (ohne Neubauprojekte) hatten in 2015 ein Ausgabevolumen von 34,0 Mio. € und wurden zu 28,5 Mio. € (Vorjahr: 24,3 Mio. €) im laufenden Betriebsaufwand für die Hausbewirtschaftung (GuV) sowie zu 5,5 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) in der bilanziellen Aktivierung, d.h. als Zugang im Anlagevermögen, erfasst.

Der o.g. laufende Betriebsaufwand gemäß GuV wiederum beinhaltet etwa 10,1 Mio. € Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie 18,4 Mio. € für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten.

Neue Konzernunternehmen

Im Zuge eines Portfolioerwerbs mit insgesamt 501 Wohneinheiten in Berlin hat unsere Tochtergesellschaft zum 01. September 2015 94,44% der Kommanditanteile an der NOSTRO Grundstücks GmbH & Co. Von-der-Trenck-Straße KG erworben. Die Objektgesellschaft (KG) besitzt eine Wohnanlage mit 64 mietpreislich gebundenen Wohnungen in Berlin-Zehlendorf. Zum Jahresende 2015 belief sich die durchschnittliche Miete dieser Wohnungen auf 7,49 €/m². Zur Übernahme der Komplementärfunktion dieser KG erfolgten Erwerb und Umfirmierung der neuen Wohnbau Service Verwaltungs GmbH mit einem Stammkapital von 25.000 EUR, deren Anteile zu 100% am 1. Juli 2015 zugegangen sind. Beide Gesellschaften sind durch Erstkonsolidierung zum 1. September 2015 in den Konzernabschluss der Wohnbau GmbH eingebunden.

Ebenfalls in diesem Investitionsportfolio enthalten war der Erwerb von 100% Anteilen der Wohnpark Hindenburgdamm GmbH in Berlin. Mit einer Bilanzsumme von 8,8 Mio. € bewirtschaftete diese seit ihrer Gründung in 2010 eine Anlage mit 178 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Unmittelbar nach Vollzug des Share-Deals haben wir nach eingehender Prüfung und mit Eintragung vom 16. Dezember 2015 die Gesellschaft rückwirkend zum 1. September 2015 mit der Wohnbau GmbH verschmolzen.

Finanzierung

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

Im Berichtsjahr ergaben sich für uns, auch unter Berücksichtigung der Investitionszahlungen für neue Objekte und für die Fertigstellung/Aufnahme der diversen Bautätigkeiten, keinerlei Liquiditätsengpässe. Die ungenutzten, kurzfristig abrufbaren Kreditlinien beliefen sich zum Jahresende 2015 auf 68,9 Mio. €.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind in den Gesellschaften nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Wir betreiben generell eine ganzheitliche Unternehmensfinanzierung, d. h. Darlehen werden nicht maßnahme- oder objektbezogen, sondern zur Finanzierung des Unternehmens als Ganzes aufgenommen. Die Fremdfinanzierung ist grundsätzlich dinglich gesichert und valutiert ausschließlich in Euro, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang abgebildet. Die Herkunft und Verwendung der erwirtschafteten Liquidität werden, im Vergleich zum Vorjahr, in den folgenden Kapitalflusskomponenten deutlich:

	2015	2014
Cash-Flow aus:	T€	T€
Laufender Geschäftstätigkeit	80.178	71.282
Investitionstätigkeit	-291.713	-14.031
Finanzierung	200.284	-49.127
Summe	-11.251	8.124
Finanzmittelstand 01.01.	12.720	4.596
Finanzmittelstand 31.12.	1.469	12.720

Die vorstehende Berechnung nach dem DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee) zeigt generell die hohe Innenfinanzierungsfähigkeit der Wohnbau-Unternehmen aus ihren normalen Geschäftstätigkeiten mit einem Zufluss von 79.141 T€. In den Modulen ‚Investitionstätigkeit‘ und ‚Finanzierung‘ wiederum ist der Cashflow in 2015 stark von der intensiven Neuerwerbs- und Bautätigkeit (saldierter Abfluss von 290,7 Mio. €) geprägt, dabei insbesondere von den Bestandsankäufen (s. Kapitel 3 Investitionen). Die Kaufpreiszahlungen bzw. der Mittelabfluss erfolgten weitgehend über Fremdfinanzierung (saldierte Neuaufnahme von 200,3 Mio. €), insbesondere über die Aufnahme langfristiger Darlehen. Noch ungenutzte Finanzmittel aus den Verkäufen des Vorjahres wurden in die Neuerwerbe reinvestiert, aber auch erwirtschaftete Eigenmitteln unserer laufenden Betriebstätigkeit.

Ergebnis

Im Hinblick auf den Geschäftsverlauf, der stark von Neu-Erwerben und Baumaßnahmen beeinflusst wurde, war die Entwicklung der Ertragslage 2015 zufriedenstellend. Das im Vorjahr erwartete Konzernjahresergebnis vor Steuern für das Konzerngeschäftsjahr 2015 konnte um EUR 2,2 Mi. übertroffen werden.

Die Zusammensetzung des Jahresergebnisses von 20.828 T€ sowie dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr (-37,9 Mio. €) zeigen nachfolgend aufgeführte Teilkomponenten. Die deutliche Veränderung beruht aber in erster Linie auf dem Abschluss der strategischen Standortbereinigung im Vorjahr, durch die in 2014 nochmals hohe Verkaufsgewinne aus Anlagenabgang und Restitutionsansprüchen (33.522 T€) verwirklicht und hier innerhalb des neutralen Ergebnis ausgewiesen wurden.

	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Gesamtleistung	152.303	144.171	8.132	5,6
Betrieblicher Aufwand	-101.420	-92.140	-9.280	-10,1
Betriebsergebnis	50.883	52.031	-1.148	-2,2
Finanzergebnis	-27.056	-24.827	-2.229	-4,4
Neutrales Ergebnis	1.103	33.239	-32.136	-96,7
Steuern vom Ertrag	-4.102	-1.672	-2.430	-145,3
Jahresergebnis	20.828	58.771	-37.943	-64,6

Die Gesamtleistung hat sich mit einer Erhöhung um 8,1 Mio. € auf 152,3 Mio. € verbessert. Ausschlaggebend hierfür war neben den zeitanteiligen Neueinnahmen aus Erwerben und Neubauprojekten auch die stringente Umsetzung adäquater Mieterhöhungen bei einer konstant geringen Leerstandsquote. Durch die gestiegenen Wohnungsbestände haben sich innerhalb der Gesamtleistung auch die Bestände umlagefähiger Kosten deutlich um 2,3 Mio. € erhöht.

Der Anstieg des betrieblichen Aufwands um 9.280 T€ folgte weitestgehend der Erhöhung der Gesamtleistung. Höchste Kostenbestandteile hierin sind die technische Hausbewirtschaftung mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 28,5 Mio. € (+4,2 Mio. €), sowie die Betriebskosten (+2,2 Mio. € auf 32 Mio. €). Der deutliche Anstieg im Bereich Instandhaltung basiert i.W. auf den behördlichen Auflagen zur Kanaldichtigkeit (im Berichtsjahr ergaben sich Prüfungs- und Sanierungskosten für ca. 3 Mio. €, gegenüber 0,9 Mio. € im Vorjahr). Weiterhin werden ab 2015 die jährlichen Technik-Maßnahmen an dem 2009 zugekauften Siemens-Portfolio in München und Erlangen nicht mehr aktiviert, sondern bilanziell dem Instandhaltungsaufwand zugeordnet.

Das Finanzergebnis erhöhte sich um -2.229 T€ auf knapp - 27,0 Mio. €. Aus der Kreditneuaufnahme für die Bestandserwerbe ergab sich zwangsläufig ein zeitanteiliger Zinsmehraufwand (+ 0,9 Mio. €). Gleichwohl konnten wir durch Nutzung des in 2015 nochmals deutlich gefallen Zinsniveaus Opportunitätsgewinne erzielen. Der Ertrag aus unserer Finanzanlage folgte allerdings ebenfalls dem gesunkenen Zinsniveau am Kapitalmarkt (-1 Mio. €). Auch wurde das Konzernergebnis durch zinsbedingte Zuführungen zur Pensionsrückstellung belastet. Auf die vorzeitige Anwendung des neuen Referenz-Durchschnitts (Zinsbildung über 10 Jahre) bereits in 2015 hat die Gesellschaft verzichtet, da sich hieraus nur Kurzfristeffekte ergeben.

Nach den hohen Buchgewinnen des Vorjahres aus Anlagenverkäufen (31,8 Mio. €), bewegt sich das Neutrale Ergebnis in 2015 mit 1.103 T€ auf dem normalen Niveau. Es beinhaltet im Wesentlichen nur die Buchgewinne aus dem Verkauf von zwei Einfamilienhäusern (451 T€) sowie Auflösungsbeträge diverser Rückstellungen und Wertberichtigungen (zusammen 691 T€).

Die ausgewiesene Ertragssteuerbelastung berücksichtigt bestehende steuerbilanzielle Modifikationen, gewerbesteuerliche Verlustvorträge und die Regeln der gesetzlichen Mindestbesteuerung. Mit Verbrauch der körperschaftssteuerlichen Verlustvorträge im Vorjahr unterliegt das steuerbilanzielle Ergebnis der Organträgerin erstmals der vollen Einkommensbesteuerung.

Mitarbeiter

Die Anzahl unserer Mitarbeiter ist im Geschäftsjahr 2015 im Saldo um insgesamt zwei Mitarbeiter angestiegen. Der Aufwand für Personalkosten erhöhte sich in Summe um 616 T€. Darin enthalten ist auch die Weitergabe der prozentualen Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,4%, die zum 01. Juli 2015 an die Arbeitnehmer erfolgte.

Die allgemeine Verwaltung sowie die Bewirtschaftung unserer Mietobjekte im Norden und Westen Deutschlands erfolgen über unsere Hauptniederlassung in Bonn. Neben zahlreichen Verwaltungsbüros unserer Servicegesellschaft vor Ort betreiben wir auch größere externe Büros an den Standorten Berlin, Erlangen und München, welche die regionale kaufmännische und technische Bewirtschaftung unserer umliegenden Immobilien übernehmen. Den gesamten Regiebetrieb (Objektbetreuung/Hausmeisterservices) für die Vermietungseinheiten der Unternehmen übernimmt unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH (WSB).

Unternehmensweit beschäftigten die Gesellschaften unserer Gruppe zum Jahresende insgesamt 219 Mitarbeiter (Vorjahr: 218). Davon waren 166 (Vorjahr 157) in Vollzeit beschäftigt sowie 16 (Vorjahr 19) Teilzeitkräfte und 14 (Vorjahr 15) Auszubildende innerhalb der Unternehmen tätig. Ferner waren 23 (Vorjahr 27) nebenberufliche Kräfte beschäftigt.

Die Arbeitskraft unserer 16 Teilzeitkräfte entspricht umgerechnet der vereinbarten Arbeitszeit von 11 (Vorjahr 12) Vollzeitstellen.

In 2016 anstehende altersbedingte personelle Abgänge aus unserem Unternehmen werden wir im Rahmen der Nachfolgeregelung ersetzen.

Risikomanagement

Grundsätzlich ist der Wohnimmobilienmarkt weniger volatil als andere Wirtschaftszweige, und der Unternehmenserfolg zeigt sich von konjunkturellen Schwankungen nur indirekt bzw. langfristig abhängig. Die Herausforderungen resultieren vor allem langfristig aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel in Deutschland.

Das Portfoliomanagement hat daher bei uns einen hohen strategischen Stellenwert im Unternehmen. Es ist in alle wichtigen Entscheidungen zur Auswahl und Ablaufsteuerung unserer Immobilienprojekte und zur laufenden Gebäudeverwaltung einbezogen. Es beinhaltet auch die permanente Beobachtung unseres räumlich diversifizierten Standortportfolios.

Risiken durch die Wohnungszugänge beschränken sich im Wesentlichen auf Leerstandsrisiken. Durch unsere intensive Ankaufsprüfung und die selektive Auswahl an Investitionsstandorten können wir dieses Risiko minimieren. Sämtliche durch Ankauf und Neubau neu in unser Portfolio hinzugekommene Wohnungen befinden sich ausnahmslos in attraktiven Groß- und Universitätsstädten mit positiven Bevölkerungssalden.

Als Wachstumsrisiko ist die restriktivere Gesetzgebung zur Mietpreisgestaltung zu nennen. Nach Einführung der gesetzlichen Regelungen zur sog. Mietpreisbremse in 2015 plant die Bundesregierung mit dem zweiten Mietrechtspaket abermals restriktivere Regelungen bei der Durchsetzung von Mieterhöhungen.

Im Rahmen der in unserem Konzern eingerichteten Liquiditätsvorsorge findet eine permanente Überwachung der Cash-Flows statt. Zudem analysiert unser Darlehensmanagement kontinuierlich das gesamte Kreditwesen und sichert die permanente Überwachung der Zinsentwicklung an den Finanzmärkten. Die in unserem Unternehmen eingerichtete Risikovorsorge umfasst ebenso ein Darlehensmanagement, das wiederum das Kreditwesen sowie die Zinsentwicklung am Finanzmarkt genau verfolgt.

Neben der für die Unternehmensgesellschaften verbindlichen Compliance-Regelung zur Festlegung der maßgeblichen Verhaltensgrundsätze im Umgang mit Kunden und Dienstleistern sichern fortlaufend aktualisierte Betriebsvereinbarungen eine

rasche Anpassung an die steigenden Anforderungen in diesem Bereich. Die vom Gesetzgeber geforderte Revisionsicherheit im Bereich des Mail-Datenverkehrs erfüllen wir durch die im vorletzten Jahr unternehmensweit eingeführte digitale Archivierung notwendiger Dokumentensysteme.

Der Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH und die Geschäftsführung berieten auch im letzten Geschäftsjahr für das Unternehmen wesentliche Fragestellungen regelmäßig und vollumfänglich in den turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats. Zur Vorlage werden hierfür Planungs- und aktuelle Ist-Rechnungen über den Mieten-, 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.

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.

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

Chancen

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bleibt auch künftig sehr attraktiv mit vergleichsweise niedrigen Wohneigentumsquoten sowie anhaltenden Wanderungsbewegungen in die Ballungsräume. Die Marktattraktivität zeigt sich insbesondere seit Beginn der europäischen Wirtschafts- und Finanzkrise durch eine sehr hohe Nachfrage seitens institutioneller und privater Investoren. Deutsche Immobilien bieten in guten Teilmärkten langfristige Wertsicherheit und die Chance auf nachhaltige Wertsteigerungspotenziale und zeichnen sich durch eine geringe Volatilität der erzielbaren Finanzflüsse aus.

Aufbauend auf unserem qualitativ hochwertigen Wohnungsportfolio mit Marktpräsenzen an bedeutsamen Hochschulstandorten, Wirtschafts- bzw. Wachstumsregionen sehen wir einen nachhaltig stabilen Fortgang des Geschäftsverlaufs sowie auch in den nächsten Jahren grundsätzlich gute Renditeperspektiven. Bereits heute entfallen 80% unseres Wohnungsportfolios auf solche urbanen Metropol- und Wachstumsregionen wie Berlin, Hamburg, Hannover, Braunschweig, Köln/Bonn, Nürnberg/Erlangen/Fürth, Stuttgart und München. Unsere Zugänge von insgesamt 1.824 Wohnungen und 63 Gewerbeeinheiten in 2015 des vergangenen Jahres aus Bestandsankäufen und Neubauten befinden sich durchweg in attraktiven Großstädten. In dem erstmaligen Wohnungsmarkteintritt in Augsburg (167 Wohnungen) sehen wir die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt München als sehr vorteilhaft an.

Durch die sehr gute Durchmischung unserer Wohnimmobilien bezüglich unterschiedlicher Wohnungsgrößen sowie Makro- und Mikrolagen erwarten wir, auch unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung, stabil ansteigende Mieterträge mit positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaften bzw. des Konzerns. Allein über die im abgelaufenen Jahr getätigten Ankäufe und Neubauten von Wohnungsbeständen wird die jährliche Sollmiete um ca. 13,5 Mio. € ansteigen.

Unsere intensive Mieter- und Kundenbetreuung basiert auf einer Präsenz vor Ort, die von einer dezentralen Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungsstruktur mit Büroniederlassungen in Bonn, München, Berlin, Erlangen sowie vor Ort erreichbaren Objektbetreuerpräsenzen getragen wird. Diese räumliche Nähe erlaubt uns die rasche und zuverlässige Reaktion auf regionale Marktveränderungen und auf die Anliegen unserer Kunden. Sämtliche Aufgaben, die hinsichtlich Kosteneffizienz zentral für unseren gesamten Bestand ausgeübt werden können, haben wir in unserer Hauptniederlassung in Bonn zusammengefasst.

Mit unserem an dem Produktlebenszyklus ausgerichteten Sanierungs- und Modernisierungsprogramm in die Gebäudesubstanz sorgen wir für eine deutliche Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer unserer Immobilien. Gleichzeitig sichern wir eine nachhaltig hohe Wohnattraktivität und sorgen für langfristig gute Vermietbarkeit. Aufgrund der damit

verbundenen positiven Einnahmenentwicklung führt die Bewirtschaftung zu allgemeiner Wertstabilität bzw. steigenden Marktwerten unserer Bestandsimmobilien.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2015 sind keine nicht- genannten Vorgänge eingetreten, die zu einer anderen Beurteilung führen würden, als sie durch den Abschluss und den Lagebericht vermittelt werden.

Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrer Jahreswirtschaftsprognose 2016 mit einem „soliden Wachstumskurs“ für Deutschland. Für das Gesamtjahr 2016 wird ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,7% prognostiziert. Auch wir erwarten für unsere Gesellschaft einen stabilen Fortgang der Geschäftstätigkeit.

Allerdings hatte die Bundesregierung bereits im Koalitionsvertrag angekündigt, mehrere Maßnahmenpakete zu schnüren, mit denen Mieter vor zu starker finanzieller Überforderung geschützt werden sollen. Ein erster Schritt in diese Richtung erfolgte mit dem im Sommer 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG), das aus der Mietpreisbremse und dem Bestellerprinzip besteht. Aktuell liegen bereits 88% unserer Wohnungen an Standorten, welche die neuen restriktiven Regelungen bei Neuvertragsabschlüssen eingeführt haben. In einem zweiten großen Novellierungspaket beabsichtigt der Gesetzgeber nun, weitere Punkte gesetzlich zu fixieren (2. Mietrechtspaket). Als besonders relevant sehen wir den Punkt, dass der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf deutlich mehr Jahre verlängert werden soll und somit die Mietspiegelstellung umfassend

reformiert werden müsste. Dies würde zu einer vermutlich deutlichen Senkung der ortsüblichen Vergleichsmieten führen, da insbesondere die älteren Neuvertragsmieten nun abgebildet und gewichtet werden. Zudem ist im Gespräch, die Umlagefähigkeit anfallender Kosten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen deutlich restriktiver zu gestalten.

Ungeachtet dieser zunehmenden gesetzlichen Restriktionen bleibt unser Immobilienportfolio aufgrund unserer guten Durchmischung von bisherigen Standorten ebenso wie die durch Zukäufe hinzugewonnenen Standorte durchweg wert- haltig und rentabel. Die hohe Qualität der gehaltenen Bestände, die guten Vermietungsquoten in Verbindung mit niedrigen Leerstandsquoten (0,6%) und einem marktadäquaten Mietniveau sowie die im Unternehmen befindliche Verwaltungskompetenz lassen für unsere Gesellschaft auch in Zukunft positive Renditeperspektiven erwarten.

Die mit Besitzübergang zum 31. Dezember 2015 übernommenen Bestände mit 880 Wohnungen des Findus-Portfolios sowie die 30 zugekauften Wohnungen in Berlin-Grünau tragen seit Januar 2016 erstmals zur Erhöhung der Sollmieten bei.

Unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH blickt für die Sparte Fremdverwaltung positiv auf die kommenden Jahre. Ungeachtet des hohen Preisdrucks in der Branche, stößt unser Angebot aufgrund unserer sehr hohen Verwaltungskompetenz auf gute Nachfrage. Unter Berücksichtigung einer 100%-igen Bestellungsquote bei den Wiederwahlen sowie einer hohen Empfehlungsquote (ca. 60%) bei der Neubestellung im Jahr 2015, erwarten wir auch für die kommenden Jahre eine hohe Nachfrage nach unserem Dienstleistungsangebot.

Bei einem weiterhin unverändert niedrigen Zinsniveau und fehlenden, wertsicheren Anlagealternativen sowie eines volatilen Aktienmarktes werden Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt sowohl von privaten als auch institutionellen Investoren weiter stark nachgefragt werden. Als bonitäts- und finanzstarkes Unternehmen sind wir auch unter den gegebenen Rahmenbedingungen ambitioniert, den Bestand nach sorgfältiger Prüfung an zukunftsorientierten Standorten weiter auszubauen. Wie in der Vergangenheit steht hierbei die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Investitionsentscheidung im Vordergrund.

Plangemäß werden wir in 2016 an den Standorten Bonn und München unser Marktangebot infolge der Fertigstellung unserer Nachverdichtungsmaßnahmen erhöhen. Die Fertigstellung von bestandserweiternden Maßnahmen im Bonner Regierungsviertel um 34 Wohnungen sowie in München um insgesamt 40 Wohnungen sind für das 3. Quartal 2016 vorgesehen. Bei einem weiteren Neubauvorhaben in Berlin-Kreuzberg mit ca. 97 Wohneinheiten befinden wir uns aktuell in fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen. Daneben sind auch im Jahr 2016 zielgerichtete Modernisierungs- und Großinstandhaltungsvorhaben geplant, die die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung unserer Bestände, aber auch die Einhaltung von energetischen Anforderungen sichern. Die neu erworbenen Bestände nachfrageorientiert durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen weiterzuentwickeln, wird dabei im Fokus des Jahres 2016 stehen.

Basierend auf unserem durch Ankäufe und Neubauten verstärkten Immobilienportfolio sind wir bestrebt, auch in den kommenden Wirtschaftsjahren an die guten positiven Geschäftsergebnisse anzuknüpfen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Entwicklungen und Vorhaben strebt die Wohnbau für das Jahr 2016 gemäß Wirtschaftsplan ein Konzernergebnis vor Steuern von 26,6 Mio. € an.

Bonn, 31. März 2016

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

Aktiva

Konzernbilanz zum 31.12.2015

in €	2015	2014
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	197.749,34	345.572,47
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte mit Wohnbauten	1.262.649.009,99	956.708.658,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.238.542,13	28.238.509,28
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	949.143,97	1.017.945,77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	969.492,33	1.155.917,15
Anlagen im Bau	13.295.656,42	23.416.191,22
Geleistete Anzahlungen	571.153,51	34.036.128,48
	1.320.345.174,50	1.053.245.526,15
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.000,00	1.000,00
Sonstige Ausleihungen	346.863,72	278.048,31
Andere Finanzanlagen	62.772.023,00	58.974.182,00
	63.119.886,72	59.253.230,31
	1.383.662.810,56	1.112.844.328,93
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	35.512.329,21	33.015.192,74
Andere Vorräte	124.524,42	132.840,82
	35.636.853,63	33.148.033,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	401.146,31	436.876,56
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	50.349,91	45.850,51
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.188,53	13.421,68
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	413.019,84	406.632,63
Sonstige Vermögensgegenstände	21.838.320,09	1.022.784,56
	22.726.024,68	1.925.565,94
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.468.879,00	12.719.652,08
	59.831.757,31	47.793.251,58
Rechnungsabgrenzungsposten	161.976,36	246.720,03
Bilanzsumme	1.443.656.544,23	1.160.884.300,54

Passiva

Konzernbilanz zum 31.12.2015

in €	2015	2014
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	337.479.744,14	316.482.204,56
Rücklage für Bauinstandhaltung	178.000.000,00	178.000.000,00
	515.479.744,14	495.504.788,32
Konzernbilanzgewinn	19.981.947,06	25.149.751,93
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	256.966,39	0,00
	536.741.247,71	520.654.546,61
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	21.789.627,07	19.284.711,07
Steuerrückstellung	4.271.258,08	1.157.093,69
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.234.172,00	2.483.732,00
Sonstige Rückstellungen	3.013.093,81	2.420.933,75
	31.308.150,96	25.346.470,51
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	789.733.515,23	538.707.035,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.059.298,77	7.242.526,53
Erhaltene Anzahlungen	40.208.804,02	38.251.155,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.469.221,72	19.153.187,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.780.600,63	7.236.610,15
Sonstige Verbindlichkeiten	308.275,55	272.171,93
	871.559.715,92	610.862.686,61
Rechnungsabgrenzungsposten	4.047.429,64	4.020.596,81
Bilanzsumme	1.443.656.544,23	1.160.884.300,54

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für 2015

in €	2015	2014
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	145.554.315,61	142.569.727,41
b) aus Betreuungstätigkeit	1.469.854,07	1.046.999,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.149.923,20	2.804.795,57
	149.174.092,88	146.421.521,99
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.392.036,47	-3.014.248,14
Andere aktivierte Eigenleistungen	737.169,13	762.788,86
Sonstige betriebliche Erträge	2.225.819,98	35.172.813,95
	5.355.025,58	179.342.876,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-59.940.563,58	-53.417.933,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-642.225,49	-755.321,97
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-10.421.833,70	-10.010.893,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 719.564,14 (Vj. EUR 582.695,44)	-2.524.053,11	-2.318.939,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-21.345.002,45	-19.795.504,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.028.758,09	-4.383.231,29
	-98.902.436,42	-90.681.823,5
Erträge aus Beteiligungen	0,00	15.919,03
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.046.976,71	2.068.815,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	64.177,94	40.373,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 2.971.216,00 (Vj. EUR 1.857.974,00)	-28.167.295,33	-26.951.731,61
	-27.056.140,68	-24.826.623,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	28.570.541,36	63.834.429,43
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.101.995,15	-1.671.594,27
Sonstige Steuern	-3.640.104,79	-3.391.603,20
Konzernjahresüberschuss	20.828.441,42	58.771.231,96
Konzerngewinnvortrag	25.149.751,93	2.869.307,67
Ausschüttung an Gesellschafter	-5.000.000,00	-3.300.000,00
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-20.997.539,58	-31.877.650,98
Einstellung in die Rücklage für Bauinstandhaltung	0,00	-1.313.136,72
Anderen Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	1.293,29	0,00
Konzernbilanzgewinn	19.981.947,06	25.149.751,93

Konzernkapitalflussrechnung

für 2015

in €	2015	2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	20.828	58.771
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.345	19.796
Zunahme (+) der Rückstellungen	5.962	1.322
Gewinn aus Anlageabgängen	-451	-31.879
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.331	2.979
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	9.880	-512
Zinsaufwendungen/Zinserträge	24.945	20.805
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	80.178	71.282
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	814	34.833
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-280.098	-43.899
Effekte aus Erstkonsolidierung	-8.548	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14	-131
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	67	12
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.897	-2.784
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-1.037	-2.062
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-291.713	-14.031
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-5.000	-3.300
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	258.670	14.405
Effekte aus Erstkonsolidierung	4.563	0
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-12.131	-39.427
Gezahlte Zinsen	-24.945	-20.805
Fremdanlage Mietkautionen	-20.873	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	200.284	-49.127
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	-11.251	8.124
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.720	4.596
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.469	12.720
Liquide Mittel	1.469	12.720
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.469	12.720

Entwicklung des Anlagevermögens

für 2015

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2015	Zugänge	Zugänge aus Erstkonsolidierung	Abgänge	Umbuchungen	31/12/2015	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	31/12/2015	31/12/2015	31.12.2014
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	2.684.547,17	13.528,21	0,00	8.146,61	0,00	2.689.928,77	2.338.974,70	161.351,34	8.146,61	2.492.179,43	197.749,34	345.572,47
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.265.439.181,10	253.161.573,64	8.548.303,63	201.203,31	63.776.723,96	1.590.724.579,02	308.730.523,00	19.522.145,46	177.099,43	328.075.569,03	1.262.649.009,99	956.708.658,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.642.501,20	6.268.258,03	0,00	0,00	2.161,01	55.912.920,24	21.403.991,92	1.270.386,19	0,00	22.674.378,11	33.238.542,13	28.238.509,28
Grundstücke ohne Bauten	1.767.960,02	0,00	0,00	0,00	0,00	1.767.960,02	0,00	0,00	0,00	0,00	1.767.960,02	1.767.960,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13	0,00	0,00	0,00	0,00	6.904.216,13	6.904.216,13
Technische Anlagen und Maschinen	2.270.008,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2.270.008,30	1.252.062,53	68.801,80	0,00	1.320.864,33	949.143,97	1.017.945,77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.820.234,31	157.738,58	0,00	46.271,15	0,00	5.931.701,74	4.664.317,16	322.317,66	24.425,41	4.962.209,41	969.492,33	1.155.917,15
Anlagen im Bau	23.555.742,66	18.566.368,28	0,00	2.760.786,82	-25.926.116,26	13.435.207,86	139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	13.295.656,42	23.416.191,22
Geleistete Anzahlungen	34.036.128,48	4.387.793,74	0,00	0,00	-37.852.768,71	571.153,51	0,00	0,00	0,00	0,00	571.153,51	34.036.128,48
	1.389.435.972,20	282.541.732,27	8.548.303,63	3.008.261,28	-0,00	1.677.517.746,82	336.190.446,05	21.183.651,11	201.524,84	357.172.572,32	1.320.345.174,50	1.053.245.526,15
Finanzanlagen												
Beteiligungen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Sonstige Ausleihungen	278.048,31	136.183,74	0,00	67.368,33	0,00	346.863,72	0,00	0,00	0,00	0,00	346.863,72	278.048,31
Andere Finanzanlagen	58.974.182,00	3.797.841,00	0,00	0,00	0,00	62.772.023,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.772.023,00	58.974.182,00
	59.253.230,31	3.934.024,74	0,00	67.368,33	0,00	63.119.886,72	0,00	0,00	0,00	0,00	63.119.886,72	59.253.230,31
	1.451.373.749,68	286.489.285,22	8.548.303,63	3.083.776,22	-0,00	1.743.327.562,31	338.529.420,75	21.345.002,45	209.671,45	359.664.751,75	1.383.662.810,56	1.112.844.328,93

Konzernanhang 2015

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden abweichend von § 298 Abs. 1 HGB i.V.m. § 266 Abs. 2 und 3 sowie § 275 Abs. 2 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen wir nach dem Gesamtkostenverfahren auf.

Konsolidierungskreis

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Bei den Gebäuden wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 25 oder 50 Jahren ausgegangen; bei den Außenanlagen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 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 EUR 150,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten die Geringwertigkeitsgrenze von EUR 150,00, nicht jedoch EUR 1.000,00 übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Wirtschaftsjahr seiner Bildung sowie in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils 20% aufwandswirksam aufgelöst.

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

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

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

Liquide Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten berücksichtigt. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 3,89% gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3% und erwartete Rentensteigerungen mit 1% bei Neuzusagen bzw. 2% bei Altzusagen berücksichtigt. Die Fluktuation wurde als gering eingestuft.

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

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** auf Einzelabschlusssebene aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet. Aktive und passive Steuerlatenzen werden dabei saldiert. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt unter Ausübung des Wahlrechts in den Einzelabschlüssen. Auf Konzernebene werden ebenfalls keine latenten Steuern bilanziert.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagenspiegel dargestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Geschäftsjahr 2012 wurden erstmals gemäß § 298 Abs. 1 HGB i.V.m. § 248, § 255 (2a) S. 1 HGB selbst geschaffene Softwareapplikationen in Gesamthöhe von TEUR 121 zum 1. Oktober 2012 aktiviert, welche über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Hierauf erfolgten in 2013 und 2014 weitere Aktivierungen in Höhe von TEUR 130; im Geschäftsjahr 2015 erfolgte keine weitere Aktivierung.

Sachanlagevermögen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertiggestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2015, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von TEUR 17,5. Im Konzerngeschäftsjahr wurde ein zum Abriss vorgesehenes Gebäude außerplanmäßig mit TEUR 147 abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten EUR 62,8 Mio. „Andere Finanzanlagen“. Hierbei handelt es sich um Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen. Aktiviert wurden seit 1996 die geleisteten Einzahlungen in die Kapitalversicherungen. Seit dem Geschäftsjahr 2011 wird diese Position mit dem zum Jahresende bestehenden Rückkaufwert bilanziert.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden erstmalig erhaltene Mieterkautionen in Höhe von TEUR 20.873 ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin enthalten sind Disagios von insgesamt TEUR 44.

Latente Steuern

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

T€	31.12.2015	31.12.2014
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Grundstücke m./o. Bauten	43.404	45.963
Technische Anlagen	-8	69
Andere Finanzanlagen	489	461
Rückstellung für Pensionen	1.535	1.091
Rückstellung für Bauinstandhaltung	771	851
	46.191	48.435
Latente Steuerschulden auf Differenzen		
bilanzieller Wertansätze für 6b-Rücklage	-3.895	-4.710
Immaterielle Vermögensgegenstände	-51	-14
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	1.491	1.983
Latente Steueransprüche netto	43.736	45.694

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825% für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16% für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Ende 2015 bestehen nur noch gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 10.261, die voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren i.H.v. TEUR 9.320 verbraucht sein werden.

Gewinnrücklagen

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

Sonstige Rückstellungen Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Personalkosten, unterlassene Instandhaltung (3-Monatsrückstellung) gem. § 298 Abs. 1 HGB i.V.m. § 249 Abs. 1 Satz 2 HGB sowie ausstehende Lieferanten- und Heizkostenrechnungen gebildet.

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

Restlaufzeit							
Art der Verbindlichkeit				gesichert	Gesamt		
	in T€	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	mit*	31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.146	56.785	717.803	789.734	789.734	538.707	
(Vorjahr)	(11.396)	(39.471)	(487.840)	(538.707)			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	156	587	6.316	7.059	7.059	7.243	
(Vorjahr)	(222)	(906)	(6.115)	(7.243)			
Erhaltene Anzahlungen	40.209	0	0	0	40.209	38.251	
(Vorjahr)	(38.251)	(0)	(0)	(0)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.469	0	0	0	21.469	19.153	
(Vorjahr)	(19.153)	(0)	(0)	(0)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.781	0	0	0	12.781	7.237	
(Vorjahr)	(7.237)	(0)	(0)	(0)			
Sonstige Verbindlichkeiten	308	0	0	0	308	272	
(Vorjahr)	(272)	(0)	(0)	(0)			
- davon aus Steuern	130	0	0				
(Vorjahr)	(140)	(0)	(0)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0				
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)				
	90.069	57.372	724.119	796.793	871.560	610.863	
	(76.531)	(40.377)	(493.955)	(545.950)			

*Die Verbindlichkeiten sind gesichert durch Grundpfandrechte.

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

Haftungsverhältnisse Aufgrund des Kreditvertrages vom 3. Februar 2006 gewährt die Deutsche Bank AG den gesamtschuldnerisch haftenden Kreditnehmern Wohnbau GmbH und Wohnbau Service Bonn GmbH eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von TEUR 10.000. Zum Bilanzstichtag erfolgte seitens der Wohnbau GmbH eine Inanspruchnahme in Höhe von TEUR 2.155 (Vorjahr TEUR 2.410).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	T€	31.12.2015	31.12.2014
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2017)		299	117
b) Software- und Betreuungsvertrag (p.a.)		156	156
c) Erbbaupachtzinsen (p.a.)		44	44
		499	317

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse	2015		2014	
	T€	%	T€	%
aus der Hausbewirtschaftung	145.554	97,6	142.570	97,4
aus Betreuungstätigkeit	1.470	1,0	1.047	0,7
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.150	1,4	2.805	1,9
	149.174	100,0	146.422	100,0

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

T€	
	451
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	451
Auflösung von Rückstellungen für die Instandhaltung	292
Auflösung von Wertberichtigungen	120
Auflösung von Pensionsrückstellungen	236

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

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Ertragsteuern bzw. Zinsen wurden in Höhe von TEUR 4.102 (Vj. TEUR 1.672) bzw. TEUR 25.196 (Vj. TEUR 25.093) berücksichtigt. Die Konzernkapitalflussrechnung wurde erstmalig in Anlehnung an DRS 21 erstellt. Die im Konzerngeschäftsjahr 2015 gezahlten Darlehenszinsen (TEUR 24.945) sind entsprechend DRS 21 Bestandteil des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bilanzposten „Flüssige Mittel“.

Bedeutende Zahlungsunwirksame Investitionsvorgänge betreffen den Zugang einer Zinsgutschrift der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Ansprüche aus Kapitallebensversicherungen. Des Weiteren werden hierunter noch Effekte aus dem Zugang im Sachanlagenvermögen infolge der Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 8.548 erfasst.

Erläuterungen zum Eigenkapitalpiegel

Der Betrag aus dem erwirtschafteten Konzern Eigenkapital, der an die Gesellschafter ausgeschüttet werden kann, wird durch Gesellschafterbeschluss festgelegt. Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 5.200 auszuzahlen und den Rest in die Gewinnrücklagen einzustellen. Auf die Minderheitsgesellschafter entfallen vom gesamten Konzerneigenkapital TEUR 257 (davon TEUR -1 Bilanzgewinn).

Sonstige Angaben

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt für Abschlussprüfungen TEUR 105. Darüber hinaus wurden für die Prüfung und Beratung zweier Anteilserwerbe sowie für die Steuerberatung der Konzerngesellschaften TEUR 110 veranschlagt.

Abschlussprüferhonorar**Mitarbeiter**

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt (Teilz.besch.)	davon WB (quotal)	und WSB (quotal)	2014 Gesamt (Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	101 (18)	63%	37%	96 (18)
Technische Mitarbeiter	22 (0)	87%	13%	23 (0)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	51 (25)	0%	100%	53 (29)
	174 (43)	48%	52%	172 (47)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres durchschnittlich 14 Auszubildende ausgebildet.

Bonn, 31. März 2016

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Wohnbau GmbH München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Essen, 18. Mai 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Englisch Breh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer





Wohnbau GmbH
Philosophenring 2
53177 Bonn

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