

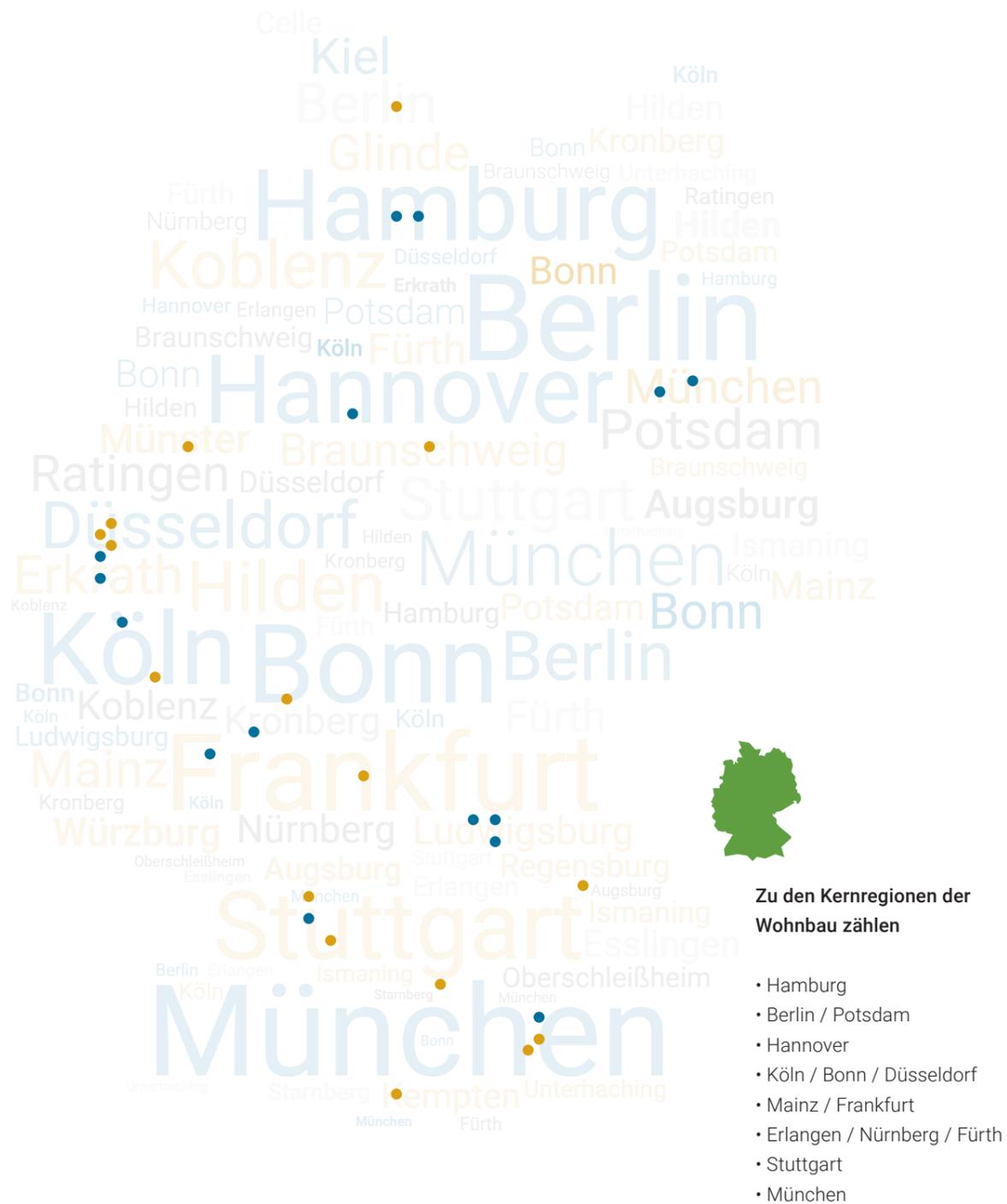


Wohnbau Konzern- Geschäftsbericht

2020

Unsere Standorte

Wohnbau GmbH – langfristige Ausrichtung als Bestandshalter



Inhalt

Organe der Gesellschaft	5
Bericht des Aufsichtsrats	7
Konzern-Mehrjahresvergleich	9
Vorwort der Geschäftsführung	11
Informationen zum Geschäftsjahr 2020	
Ankauf und Neubau 2020	14
Projektdaten Neubau	18
Digitalisierung und Mieterservice	23
70 Jahre Wohnungseigentumsgesetz	27
WSB – Wohnbau Service Bonn GmbH	31
Stiftung Wohnhilfe	35
Konzern-Lagebericht	39
Konzern-Jahresabschluss für 2020	
Konzern-Bilanz	58
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	60
Konzern-Kapitalflussrechnung	61
Entwicklung des Anlagevermögens	62
Konzern-Anhang	64
Entwicklung der Verbindlichkeiten	77
Bestätigungsvermerk	83



Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stiftung Wohnhilfe

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

Stiftungszweck

Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung. Zwecke der Stiftung sind die Förderung der Jugend- und Altenhilfe sowie die Unterstützung hilfsbedürftiger Personen (§§ 52 Abs. 2 Nr. 4, 53 AO). Die Stiftungszwecke werden insbesondere verwirklicht durch die Bereitstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften, Einrichtungen oder ähnliche Anlagen sowie der dazugehörigen Ausstattungen und die finanzielle Unterstützung für notwendige stationäre oder ambulante Behandlungen und Maßnahmen.

Mitglieder der Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dierk Ernst – (Vorsitzender) Kaufmann

Prof. Hans Helmut Schetter – (stellvertretender Vorsitzender)
Vorstandsmitglied a. D. Bilfinger S.E.

Dipl.-Ing. Architekt Gereon Blass – Freier Architekt

Assessor Klaus-Michael Vogel – Geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied a. D.
der Deutschen Bank Luxembourg S.A.

Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller – Vorstand GAG-Immobilien AG Köln

Prof. Dr. Norbert Herzig – Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Dr. Walter Botermann – Kaufmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2020 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 2020 ist der Aufsichtsrat dreimal zusammengetreten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht 2020 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 2020, 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 2019 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.

München, im Juni 2021

Dr. Dierk Ernst
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Konzern-Mehrjahresvergleich

	2020	2019	2018
Wohneinheiten zum 31.12. (eigene)	19.907	19.730	17.964
Gewerbeeinheiten (eigene)	250	248	204
Wohneinheiten zum 31.12. (WEG-Verwaltung)	4.257	4.061	4.031
Gewerbeeinheiten zum 31.12. (fremde)	360	357	357
Insgesamt verwaltete Einheiten	24.774	24.396	22.556
Leerstandsquote (eigene WE)	0,72	0,57	0,6
Durchschnittliche Sollmiete pro qm (eigene WE)	9,15	8,99	8,62
Bilanzsumme in Mio €	2.236	2.165	1.555
Eigenkapital in Mio €	668	638	612
Bilanzsumme in €	2.235.869.765	2.165.409.921	1.554.990.405
pRap	6.627.339	5.081.347	2.066.316
Eigenkapital in €	668.338.024	637.825.242	612.043.704
Fremdkapital in €	1.560.904.402	1.522.503.332	940.880.385
Liquide Mittel in €	197.021	285.453	721.893
EK-Quote	29,9 %	29,5 %	39,4 %
bilanzieller Verschuldungsgrad	233,6 %	238,7 %	153,7 %
bilanzieller Verschuldungsgrad effektiv	233,5 %	238,7 %	153,6 %
dynamischer Verschuldungsgrad ¹⁾	20,5	21,6	15,6
Umsatzerlöse in Mio €	209	190	177,4
Jahresüberschuss in Mio €	40,8	33,8	32,9
Investitionen in Ankauf Bestand in Mio €	12,7	550	0,3
Investitionen in Neubau in Mio €	83,1	63	46
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung in Mio €	37,2	35	35
Cashflow i.e.S. in T€	76.236	70.454	60.197
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€	111.017	99.664	84.898
Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit (FFO) in T€ ²⁾	75.704	70.054	63.919
EBIT in T€ ³⁾	77.139	69.324	65.979
EBITDA in T€	109.949	99.374	92.245
Anzahl Mitarbeiter	243	237	230

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

²⁾ Jahresüberschuss + Abschreibungen + Ertragsteuern +/- Veräußerungsergebnisse

³⁾ ohne neutrales Ergebnis

Vorwort der Geschäftsführung

Das Berichtsjahr 2020 ist in jeglicher Hinsicht ein besonderes gewesen. Mit der Corona-Pandemie ist die gesamte Bevölkerung in einem seit 75 Jahren nicht dagewesenen Maße beeinträchtigt worden.

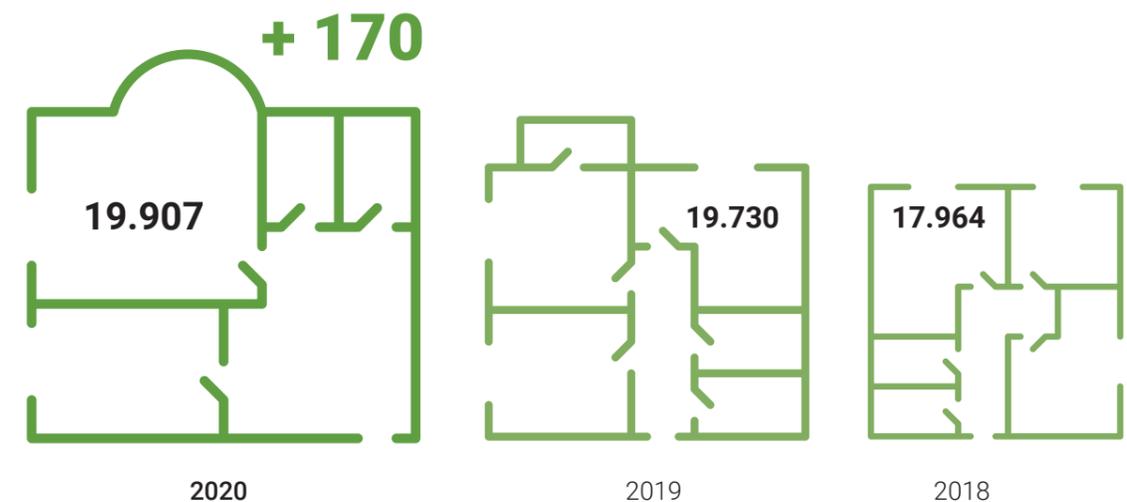
Die Wohnbau GmbH hat die Pandemie – wie die gesamte Branche – ökonomisch gut bewältigt. Es ergab sich z. B. kein wesentlicher Anstieg offener Forderungen aus der Vermietung, insbesondere auch aufgrund der geringen Gewerbequote im Bestand der Wohnbau-Gruppe (1,2 % der Mieteinheiten). Der Corona-bedingte Anteil der offenen Posten zum Bilanzstichtag betrug Ende 2020 nur 0,12 % der Jahresmiete von 161,9 Mio. Euro und besitzt keine ergebnisrelevante Bedeutung.

Die Pandemie hat einen massiven Schub bei der Digitalisierung des Vermietungsprozesses und der verwaltungsinternen Abläufe mit sich gebracht. Es hat sich gezeigt, dass die Wohnbau-Gruppe durch den hohen Digitalisierungsgrad die zusätzlichen Anforderungen, wie eine erhöhte Homeoffice-Quote, ohne Beeinträchtigung der Geschäftsprozesse abbilden konnte. Die Effizienz der betrieblichen Abläufe war weiterhin gegeben. Mit dem eigenen Mieterportal, der 2019 eingeführten digitalen Vermarktungssoftware Immomio und den verbesserten bzw. kurzfristig neu geschaffenen technischen Voraussetzungen für mobiles Arbeiten im Homeoffice konnten wir den Herausforderungen zeitnah begegnen. Unsere Mieter haben deshalb in den Lockdown-Phasen ein konstantes Service-Niveau erlebt.

Eine weitere Herausforderung ergab sich aus dem Mietendeckel auf dem Berliner Teilmarkt. Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurde im Laufe des Februars 2020 eine starre Begrenzung maximal möglicher Mieten eingeführt, die ab November desselben Jahres zu Mietsenkungen in laufenden Verträgen führte, wenn bestimmte Mietobergrenzen überschritten wurden. Aufgrund eines relativ hohen Anteils geförderter oder nach 2014 errichteter Wohnungen unterlagen nur 65 % unseres

Anzahl der Wohnungen

zum 31.12.



Berliner Wohnungsbestandes den Bestimmungen des Mietendeckels. Da der Mietendeckel am 15. April 2021 vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig eingestuft wurde, wird nun auch rückwirkend wieder die BGB-konforme Miete in den Berliner Wohnungsbeständen erhoben.

Auch 2020 ist die Wohnbau-Gruppe gewachsen. Einmal mehr zeigt sich auf längere Sicht, wie sich Wachstumsimpulse aus Bestandsankäufen und aus eigenen Projektentwicklungen bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen abwechseln. Konnten 2019 noch 1.497 Wohnungen angekauft werden und 273 Wohnungen erstmals aus eigenen Neubauprojekten vermietet werden, kehrte sich das Verhältnis im Berichtsjahr um. So erweiterte die Wohnbau ihren Wohnungsbestand durch 173 Wohnungen aus Neubaumaßnahmen und Dachaufstockungen. Zum 31. Dezember 2020 wies der Wohnbau-Konzern mit 19.907 Wohnungen und 250 Gewerbeeinheiten einen eigenen Immobilienbesitz von 20.157 Einheiten aus (Vj. 19.978).

Ende 2020 hat die Wohnbau eine Wohnanlage mit 51 freifinanzierten Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten in Bonn-Beuel erworben. Der Besitzübergang der Liegenschaft erfolgte zum 1. April 2021.

Grundsätzlich haben Forward Deals von Neubauprojekten eine große Bedeutung in der Unternehmensstrategie der Wohnbau. Die Wohnbau erwirbt dabei sehr frühzeitig, in der Regel vor Erteilung des Baurechts, das von einem Projektentwickler fertigzustellende Projekt. Im 2. Quartal 2020 wurde damit ein weiteres Wohnungsbauprojekt im Münchener Westen erworben. Auf dem Grundstück soll bis Ende 2022 eine Wohnanlage mit 63 preisgebundenen Wohnungen entstehen.

Außerdem konnten im 3. Quartal 2020 zusammen mit der kommunalen VEBOWAG der Erwerb unbebauter Grundstücksflächen „Am Vogelsang“ mit Baurecht in Bonn-Endenich kaufvertraglich vereinbart werden. Auf dem Areal wird die Wohnbau-Gruppe eine Wohnanlage mit ca. 250 Wohnungen – davon ca. 135 öffentlich gefördert – errichten. Die Wohnbau Service wird hierbei als Erschließungsträgerin für die VEBOWAG, die Wohnbau GmbH sowie die städtischen Flächen agieren.

Im Berichtsjahr befanden sich Projekte mit 1.100 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von rund 330 Mio. Euro im Bau und in der Planungsphase.

Traditionell besitzen Werterhalt und -entwicklung einen hohen Stellenwert in der Unternehmensstrategie der Wohnbau-Gruppe. Neben Neu- und Umbaumaßnahmen stellen regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen an vorhandenen Bestandsgebäuden und Wohnungen einen relevanten Anteil am Gesamtumfang der Investitionen dar. So wurden im Berichtsjahr 410 Wohnungen bei Mieterwechseln einzelmodernisiert. In konsequenter Fortführung unserer Modernisierungsstrategie richten wir unsere Investitionen auf die Verringerung von CO₂-Emissionen aus. Hierbei ertüchtigen wir zuerst die Gebäudehüllen und erneuern dann abgestimmt auf den niedrigeren Wärmebedarf unsere Heizanlagen. Diese beinhalten auch regenerative Anlagenbestandteile. Durch diese Strategie hat die Wohnbau GmbH schon in der Vergangenheit ihre CO₂-Emissionen deutlich reduziert. Aufgrund der aktuellen Klimagesetzgebung entwickelt unsere Gesellschaft ein Scoring Modell, mit dem systematisch unsere Wohnanlagen sowohl auf absolute als auch relative CO₂-Emissionen untersucht und bewertet werden. Die Ergebnisse werden danach in unserer zehnjährigen Investitionsplanung abgebildet. Dabei behalten wir die Wärme- und Betriebskosten im Blick, sodass es zu keiner überproportionalen Belastung für unsere Mieter kommt.



Die gesamten technischen Arbeiten (ohne Neubauprojekte) umfassten in 2020 ein Ausgabevolumen von 37,2 Mio. Euro (Vj. 35,0 Mio. Euro).

Unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH verwaltete 2020 insgesamt 4.257 Wohnungen in 107 Wohnungseigentümer-Gemeinschaften sowie für einen einzelnen Eigentümer ein Portfolio von 357 Gewerbeobjekten. Die Wohnbau Service Bonn GmbH organisiert darüber hinaus einen Großteil des Hausmeisterservices in den Wohnbausiedlungen vor Ort und stellt mit ihren Dienstleistungen die Zufriedenheit unserer Mieter sicher.

In der gesamten Wohnbau-Gruppe wurden am Ende des Berichtsjahres 243 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, die gerade während der Corona-Pandemie außerordentlichen Einsatz gezeigt haben. Ihre Bereitschaft, insbesondere den Weg hin zu einer deutlich höheren Digitalisierung der Geschäftsprozesse aktiv zu beschreiten, verdient besondere Anerkennung. Ebenso bedanken wir uns beim Aufsichtsrat der Wohnbau-Gruppe sowie unseren Geschäftspartnern, die mit dazu beigetragen haben, das Jahresergebnis von 40,8 Mio. Euro (Vj. 33,8 Mio. Euro) zu erwirtschaften.

2021 wird es – das zeigt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts – weitere Fortschritte in der EDV-Unterstützung von Kernprozessen und Kundenkontakten der Wohnbau geben. Die Corona-Pandemie beschleunigt weiterhin den Trend, die Bewerbungen um freie Wohnungen sowie das komplette Mietverhältnis bequem mobil vom Smartphone oder Tablet aus zu managen. Der nächste Meilenstein wird z. B. die Vernetzung der vielen digitalen Einzelprozesse beinhalten.

Die Bundestagswahl im Herbst 2021 lässt erneut die Themen bezahlbares Wohnen und Klimaschutz ins Zentrum des politischen Interesses rücken. Mit unserem Engagement im mietpreisgedämpften Wohnungsbau sowie in die CO₂-optimierte Gebäudeeffizienz stehen beide Themen bei uns schon seit längerer Zeit im Fokus.

Weitere Informationen zur Wohnbau-Gruppe finden Sie auf unserer Homepage unter wohnbau-gmbh.de.

Bonn, im August 2021

Matthias Schweizer

Jens Bräutigam

Ankauf und Neubau 2020

Die Wohnbau GmbH versteht sich als wachstumsorientierte Bestandshalterin. Sie kauft und baut, um Wohnungen langfristig erfolgreich zu bewirtschaften und zu entwickeln. Im Rückblick der letzten 20 Jahre wurde das historisch gewachsene bundesweite Portfolio bereinigt und auf heute 36 wirtschaftlich starke Standorte konzentriert. Damit wurde die Grundlage für ein nachhaltiges Unternehmenswachstum geschaffen.

In Übereinstimmung mit dieser langfristigen und nachhaltigen Unternehmensstrategie konzentriert die Wohnbau ihre Ankaufspolitik und die Projektentwicklungen auf genau diese prosperierenden Regionen. Sie wächst also genau dort, wo die demografischen und volkswirtschaftlichen Prognosen eine stabile Wohnungsnachfrage vorhersagen. Und: Die Wohnbau-Gruppe trägt – auch in wohnungspolitischer Hinsicht – mit ihren Neubau- und Nachverdichtungs-Maßnahmen genau dort zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte bei, wo der Nachfragedruck besonders groß ist. So werden ausschließlich Neubauten erstellt, welche Mietwohnungen enthalten. Dabei beträgt der Anteil der öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungen im Neubauprogramm mehr als die Hälfte.

Die drei Säulen der Wachstumsstrategie – **Ankauf von Bestandsportfolios, Neubau im Rahmen von Projektentwicklungen und Nachverdichtungen mit Lückenbebauungen sowie Dachaufstockungen** – kommen im Zeitablauf in unterschiedlichem Umfang zum Tragen. Dies liegt naturgemäß an vorhandenen Kaufopportunitäten und am langfristigen Projektablauf mit unterschiedlichen Fertigstellungsterminen.

Insgesamt sind im Jahr 2020 sieben Bestands-Wohnungen in der Münchener Maxvorstadt – mithin in bester Lage – hinzugekommen. Diese gehören zu einer am 1. Mai 2020 übernommenen Anlage aus der letzten Tranche eines 2019 erfolgten Paketankaufs. München bleibt also weiterhin im Fokus der Expansionsbemühungen.

Der Neubau steuerte im Berichtsjahr den größeren Beitrag zur Erweiterung des bewirtschafteten Wohnungsbestandes bei. An insgesamt vier Standorten startete die Erstvermietung von Neubauwohnungen. Insgesamt 37 Wohneinheiten in Hamburg-Altona wurden im Juni bzw. Juli 2020 erstvermietet. Im 4. Quartal 2020 begannen die Erstbezüge der Neubauten in Bonn-Endenich (34 WE) sowie Düsseldorf-Heerd (90 WE, 1. Bauabschnitt). In Bonn und Düsseldorf wurden außerdem jeweils Kindertagesstätten errichtet, die beide in der zweiten Jahreshälfte fertiggestellt und vermietet wurden. Zusätzlich erfolgten im Berichtsjahr Fertigstellungen und Erstbezüge von zwölf neuen Dachgeschoss-Wohnungen in Kiel. Damit tritt das langjährige Nachverdichtungsvorhaben im Kieler Stadtteil Holtenau in seine Endphase.

Drei Eigentumswohnungen aus der Anlage in Bonn-Heiderhof wurde zum Ende des Berichtsjahres veräußert, sodass saldiert ein Zuwachs von 177 Wohnungen in 2020 zu verzeichnen war. Zum 31. Dezember 2020 bewirtschaftete der Wohnbau-Konzern damit 19.907 Wohnungen und 250 Gewerbeeinheiten, also insgesamt 20.157 eigene Objekte (Vj. 19.978). Dieser Gesamtbestand setzt sich somit zu 98,8 % aus Wohn- und zu 1,2 % aus Gewerbeeinheiten zusammen.

Noch im Berichtsjahr hat die Wohnbau-Gruppe insgesamt 333 Wohnungen an den Standorten Bremen und Celle veräußert. Der Besitzübergang erfolgte im Mai 2021.





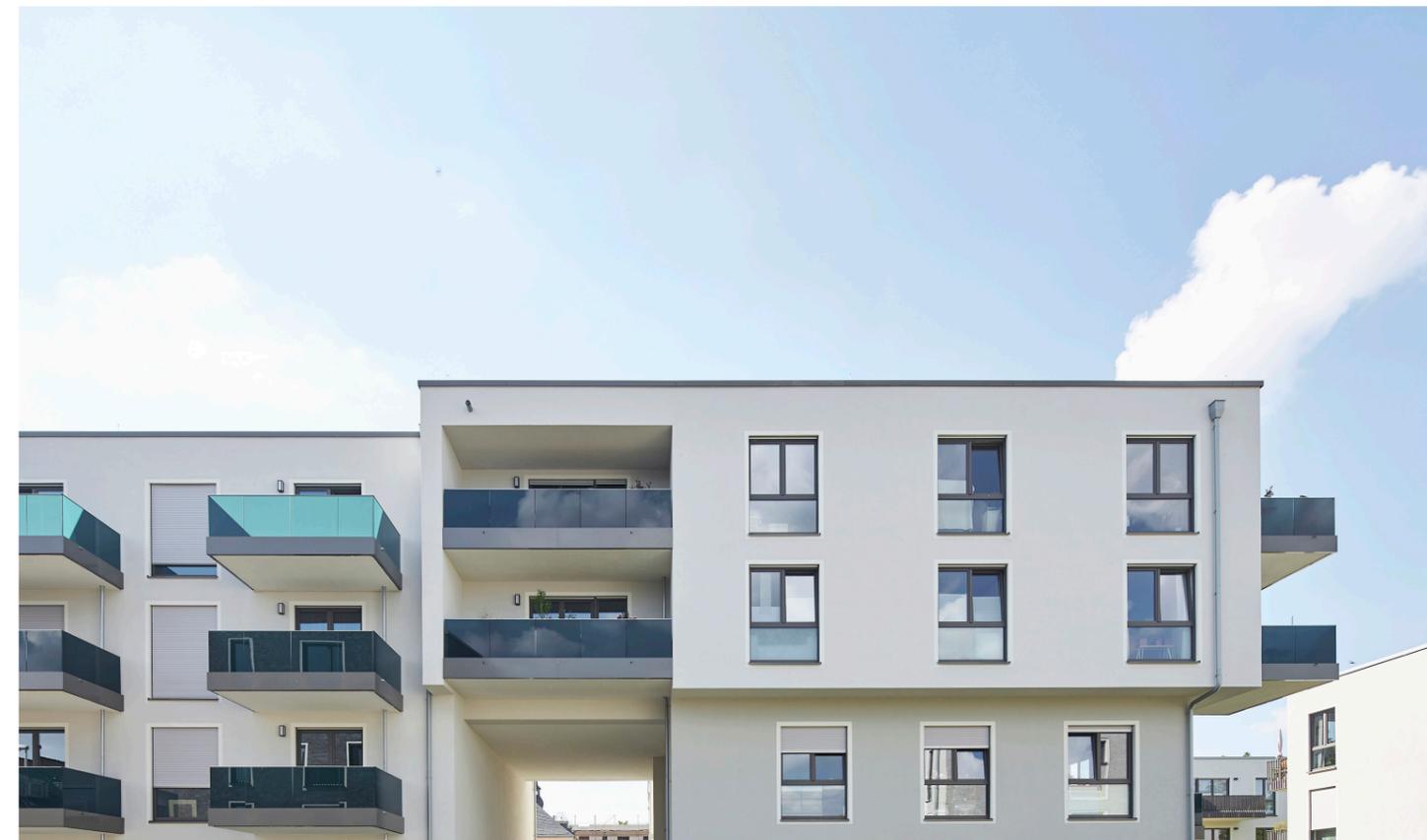
Zum Ende des Berichtsjahres hat die Wohnbau außerdem eine Wohnanlage mit 51 freifinanzierten Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten in Bonn-Beuel erworben. Der Besitzübergang der Liegenschaft erfolgte zum 1. April 2021.

Neben den größeren Projektentwicklungen, die häufig von einem Bauträger oder Projektentwickler im Rahmen eines Forward Deals frühzeitig erworben werden, sind es immer wieder Nachverdichtungsmaßnahmen auf eigenem Grund und Boden, die als Beitrag zum Wohnungsneubau in Angriff genommen werden. Allerdings eignen sich nur ausgewählte Gebäude und Dachgeschosse für Aufstockungen oder Dachausbauten. Die Gebäudestatik muss den Ausbau zulassen, nachträgliche Auflagen zum Brand- und Lärmschutz und zu den Stellplatznachweisen müssen wirtschaftlich darstellbar sein. Im Regelfall werden solche Maßnahmen mit umfassenden Sanierungen der Gebäudesubstanz verbunden.

In Summe investierten die Wohnbau Gesellschaften 2020 ca. 96 Mio. Euro in ihre Immobilien, davon rund 81 Mio. Euro allein in Neubaumaßnahmen.

Weiterhin befinden sich 1.100 Wohnungen mit 330 Mio. Euro im Bau oder in der Planungsphase. Die geplanten Fertigstellungen erstrecken sich bis weit ins Jahr 2023, bei einem Bauprojekt in Bonn bis voraussichtlich 2027.

Zu erwarten ist, dass in den nächsten Jahren weitere Bestandsankäufe ihren Wachstumsbeitrag leisten werden, wenn Objektqualität, Standort und Preis einen Erwerb sinnvoll erscheinen lassen. Die Wohnbau ist ständig auf der Suche nach geeigneten Objekten, vorrangig an ihren jetzigen Standorten. Insbesondere geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau – gute Gebäudesubstanz und passende Lage vorausgesetzt – stehen im Fokus.



Schon heute unterliegen 1.277 öffentlich geförderte Wohnungen (7 % des Wohnungsbestands) Belegungs- und Mietpreisbindungen. 5.180 Wohnungen (26 % des Bestands) unterliegen einer Belegungsbindung, die teilweise noch aus der Zeit der Industrie-verbundenen Werkswohnungen resultiert. Allein aus den im Bau befindlichen Projektentwicklungen werden zwischen 2021 und 2023 mehr als 700 geförderte Wohnungen oder mietpreisgedämpfte Wohnungen in die Erstvermietung kommen. Die Wohnbau zeigt damit ihre soziale Verantwortung.

Da die Phase der Ankaufsprüfung immer kürzer wird, ist die schnelle Absicherung des notwendigen Fremdkapitals ein zunehmend wichtiger Vorteil in den Kaufverhandlungen. Die Wohnbau kann hier auf kurzfristig abrufbare Kreditlinien zurückgreifen. Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (111 Mio. Euro im Jahr 2020), insbesondere aus den regelmäßigen Mieteinnahmen, zeigt die hohe Innenfinanzierungsfähigkeit der Wohnbau – die verfügbaren Beleihungsreserven erlauben zusätzliche Flexibilität und Verhandlungsspielräume: Die Wohnbau ist ein seriöser und finanziell starker Partner bei Paketkäufen und Projektentwicklungen.

Projektdaten Neubau 2020

Insgesamt befinden sich – auch unter Berücksichtigung geplanter Dachgeschossaufstockungen und -ausbauten – folgende Projektentwicklungen mit 1.100 Wohnungen und einem gesamten Investitionsvolumen von 330 Mio. Euro in der Umsetzung bzw. in der Vorbereitung:



Düsseldorf-Heerdt Neubau

2. Bauabschnitt – 185 WE, 1 KiTa, ca. 129 TG-Stellplätze

Im linksrheinischen Stadtteil Heerdt der Landeshauptstadt Düsseldorf entsteht auf einer ehemals vollständig gewerblich und industriell genutzten Fläche ein neues Wohnquartier mit insgesamt etwa 1.000 Wohnungen und Nahversorgungseinrichtungen. Von diesen 1.000 Wohnungen gehen 288 Mietwohnungen in den Bestand der Wohnbau über.

Nachdem die Wohnbau bereits im Jahr 2019 insgesamt 103 Wohnungen in ihren Besitz übernommen hatte, wurden in dem im Oktober 2020 fertiggestellten Baufeld weitere 27 freifinanzierte sowie 63 mietpreisgedämpfte Wohnungen sukzessive vermietet. Die Abnahme der KiTa durch unsere Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH und Übergabe an die AWO erfolgte im September 2020. Der Betrieb wurde im März 2021 aufgenommen.

Im zweiten Baufeld werden Ende 2021 weitere 95 freifinanzierte Wohnungen in das Eigentum der Wohnbau übergehen.

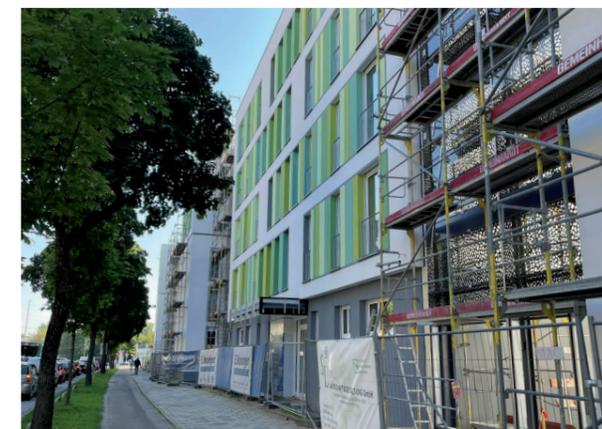


Düsseldorf-Düsseltal, Grafenberger Allee Neubau

41 öffentlich geförderte Wohnungen

In Düsseldorfer Zentrumslage entsteht eine Neubauwohnanlage mit 41 öffentlich geförderten Wohnungen der Einkommensgruppen A (30 WE) und B (11 WE). Der Ankauf dieser Neubauwohnungen in guter innerstädtischer Lage bietet die Gelegenheit, die Präsenz der Wohnbau in Düsseldorf weiter auszubauen. Das Projektgrundstück befindet sich in exponierter Zentrums- lage im Stadtteil Düsseltal. Es entstehen 31 Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie zehn Drei-Zimmer-Wohnungen.

Die Übergabe des Gebäudes ist für das 4. Quartal 2021 vorgesehen.



München-Giesing, Chiemgaustraße Neubau

48 WE, davon 11 EOF-Wohnungen, 37 TG-Stellplätze

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Projektentwicklung auf eigenem Grundstück in München-Giesing. Der Neubau führt durch seine Lärmschutzwirkung in den Innenbereichen des Bestandes zu einer deutlich höheren Attraktivität der Bestandswohnanlage mit 215 Mietwohnungen. In den drei Neubauten der Nachverdichtung (Lückenschließung) sowie der Aufstockungen entstehen insgesamt 48 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, davon elf Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung.

Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2021 geplant.



Kiel-Holtenau Nachverdichtung

32 WE, 32 TG-Stellplätze

Nach der Fertigstellung von insgesamt 30 Wohnungen in den Jahren 2019 und 2020 wird mit der geplanten Herstellung von weiteren zwölf Zwei-Zimmer-Wohnungen im Jahr 2021 das Gesamtprojekt fertiggestellt. Ab März 2021 werden die Bauarbeiten für den Dachgeschossausbau beginnen und bis Dezember 2021 dauern. Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich ab dem 1. August 2021 in die Vermietung gehen. Die 24 Bestandswohnungen innerhalb der Siedlung erhalten anlässlich dieser Maßnahme als Neuausstattung großzügige Balkone.



München, Lochhausen Neubau

63 WE, 38 TG-Stellplätze

Auf einem Grundstück in nachgefragter Lage im Westen Münchens entstehen insgesamt 400 Wohnungen. Ein Teil dieser Projektentwicklung mit 63 nach Einkommensorientierter Förderung (EOF) belegten Wohnungen wurde der Wohnbau zum Kauf angeboten. Der Ankauf der preisgebundenen Neubauwohnungen in guter nachgefragter Lage bietet der Wohnbau Gelegenheit, die Präsenz in München weiter auszubauen.

Die voraussichtliche Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für das 4. Quartal 2022 vorgesehen.



Bonn-Castell, Didinkirica Nachverdichtung

ca. 49 WE

Ein weiteres Nachverdichtungsprojekt befindet sich in Bonn, nur ca. einen Kilometer von der Bonner Stadtmitte entfernt. Der Bestand umfasst insgesamt 177 Wohnungen aus dem Jahr 1978. Diese Wohnanlage wird nun um drei Gebäude mit insgesamt 49 Wohnungen ergänzt. Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bonn wäre in diesem Neubauprojekt eine Quote von 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau zu erfüllen. Die Wohnbau hat in diesem Fall mit der Stadt Bonn vertraglich vereinbart, dass im unweit vom Nachverdichtungsprojekt und ebenfalls im Eigentum der Wohnbau stehende Bestandsobjekt ein Belegungsrecht für insgesamt elf Wohnungen gewährt wird.

Die Gesamtfertigstellung ist für das 1. Quartal 2023 geplant.



Düsseldorf-Lörick, Niederkasseler Lohweg Neubau

221 WE, 151 TG-Stellplätze, KiTa

Auf einem ehemals gewerblich genutzten 8.150 qm großen Grundstück entsteht eine Projektentwicklung mit insgesamt 221 Wohnungen in vier Baukörpern. Neben 131 freifinanzierten Wohnungen in zwei Baukörpern sind 50 öffentlich geförderte und 40 mietpreisgedämpfte Wohnungen in den verbleibenden beiden Baukörpern vorgesehen. Die Baukörper sind um eine zentrale grüne Quartiersmitte mit privaten Spiel- und Freizeitflächen angeordnet. Weiter entstehen eine zweizügige Kita sowie eine Tiefgarage mit 151 Stellplätzen. Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf (HKW) wird in diesem Projekt vollumfänglich umgesetzt.

Die Fertigstellung wird im Frühjahr 2023 erwartet.



Berlin-Mariendorf, Britzer Straße Neubau

124 WE, 31 TG-Stellplätze

Auf einem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Berlin-Mariendorf entstehen insgesamt 454 Wohneinheiten. Die Wohnbau übernimmt davon zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 99 öffentlich geförderten und 25 freifinanzierten Mietwohnungen. Der Bebauungsplan wurde von der Bezirksvertretung Ende November 2020 verabschiedet.

Mit der Erstvermietung wird im 1. Quartal 2023 gerechnet.



Bonn-Endenich, Am Vogelsang Neubau

ca. 250 WE, ca. 147 TG-Stellplätze

Ende des 3. Quartals 2020 konnten zusammen mit einem kommunalen Bonner Wohnungsbau-Unternehmen unbebaute Grundstücksflächen „Am Vogelsang“ mit Baurecht in Bonn-Endenich erworben werden.

Auf ihrem Areal wird die Wohnbau-Gruppe bis voraussichtlich zum Jahr 2027 eine Wohnanlage mit ca. 250 Mietwohnungen – davon ca. 135 öffentlich-gefördert Wohnungen – errichten.

Dachgeschossausbauten oder Dachaufstockungen

Insgesamt befinden sich weitere 95 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 6.292 qm im Rahmen von Dachgeschossausbauten oder Dachaufstockungen in der Realisierungsphase.



Digitalisierung und Mieterservice

Der Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 hat die Verwaltungsabläufe innerhalb der Wohnbau-Gruppe maßgeblich beeinflusst – bis heute. Innerhalb kürzester Zeit mussten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Kernprozesse



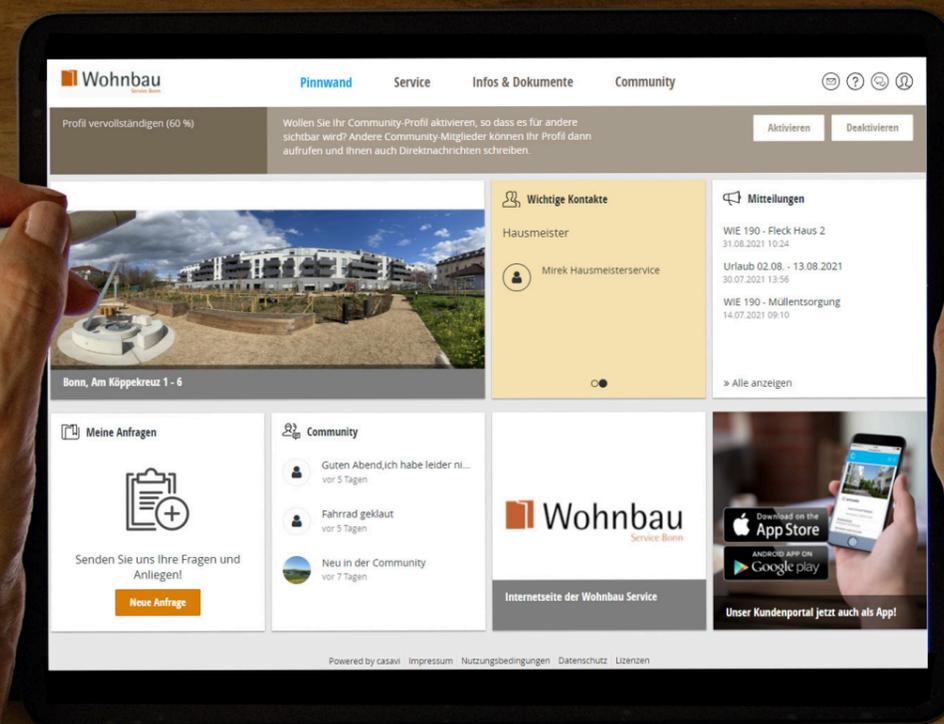
möglichst digital und umfassend im Homeoffice der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erledigt werden können. Dass dies so reibungs- und nahezu geräuschlos funktioniert hat, ist ein Resultat der frühzeitigen Hinwendung der Wohnbau zu neuen digitalen Applikationen und Plattformen – seit rund 15 Jahren. In der Wohnbau-Gruppe ist dafür die Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH zuständig, die konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Lösungen investiert.

Im Berichtsjahr standen Projekte zum mobilen Zugriff sowie zur mobilen Arbeitsweise im Zentrum der IT-Investitionen. Schon frühzeitig wurden die Desktop-PCs der Mitarbeiter durch mobile Endgeräte ersetzt. Hierdurch war gewährleistet, dass Geschäftsprozesse auch ortsunabhängig aus dem mobilen Office erledigt werden konnten. Die bereits bestehende Nutzung betraf zuvor vor allem Mieterwechselprozesse wie Wohnungsübergaben und -abnahmen sowie die Dokumentation von Wohnungsbesichtigungen bei Neuvermietungen. Größere Investitionen entfielen insbesondere auf neue Hardware wie zusätzliche Monitore, Server, Videokonferenzsysteme sowie Kollaborations-Tools. Damit wurden die Voraussetzung dafür geschaffen, dass jeder mit jedem digital kommunizieren und in Echtzeit zusammenarbeiten kann.

In der Kommunikation mit den Mietern erlebte das lange vorbereitete Customer-Relationship-Management-System (CRM) – auch Mieterportal genannt – 2020 seine Serienreife. Gestartet als Pilotprojekt Ende 2019 ist ein Jahr später bereits jeder zweite Mieterhaushalt im Mieterportal akkreditiert.

Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen ist die Nutzung des Portals verpflichtend. Ist ein Vertragspartner registriert, werden Schreiben nur noch digital versendet und nicht mehr zusätzlich mit der Post. Das spart nicht zuletzt Verwaltungsaufwand und Portokosten. Mieter können jederzeit Einsicht in alle übermittelten Dokumente nehmen inklusive einer Volltextsuche. Kontoänderungen und andere Stammdaten können leicht selbst hinterlegt, des Weiteren Mietbescheinigungen direkt heruntergeladen werden. Basis des Mieterportals ist eine enge Verknüpfung mit dem zentralen ERP-System der Wohnbau. Modulare Kontaktformulare mit „Drop-down“-Menüs und der Möglichkeit, Reparaturanfragen abzugeben, Anträge z. B. auf Untervermietung oder Haustierhaltung zu stellen oder Beschwerden loszuwerden, bieten umfassende Kommunikationsmöglichkeiten. Das Portal ist so organisiert, dass sich die Anfragen zum zuständigen Sachbearbeiter durchstellen und dort direkt bearbeitet werden. Im Portal selbst ist ständig der aktuelle Bearbeitungsstatus abrufbar, sodass telefonische Nachfragen weitgehend überflüssig werden.

Das Portal wird von den Mietern überwiegend mobil genutzt. Die entsprechende App („Wohnbau GmbH- Endlich Zuhause“) ist in den Stores (Android/ iOS) zu finden.



Die Einführung eines digitalen Mängelmanagements (Dogma MM) wird aktuell getestet.

Die WEG-Verwaltung der Wohnbau Service Bonn GmbH hat im Berichtsjahr mit der Einführung von Casavi ein neues Kundenportal eingeführt, welches einen auf die Belange der professionellen Eigentumsverwaltung abgestimmten Leistungsumfang aufweist (wie z. B. ein Task-Management mit Funktionalitäten ähnlich wie das Mieterportal). Casavi löste ein selbstprogrammiertes Eigentümerportal ab, das ausschließlich dem Dokumentenaustausch diente, aber zu seiner Zeit durchaus fortschrittlich war.

Auch die 2019 gestartete Applikation Immomio hat während der Corona-Krise entscheidend dazu beigetragen, das Management von Mietinteressenten erfolgreich fortzuführen. Denn auch im Berichtsjahr war die Wohnraumnachfrage an den Standorten der Wohnbau ungebrochen hoch. So gingen über die Portale Immobilienscout24, Immowelt und die eigene Homepage über 167.000 Interessenten-Bewerbungen ein, die mit Hilfe von Immomio erfolgreich gemanagt wurden. In der folgenden Abbildung sind deutlich die Einflüsse der beiden Lockdown-Phasen im Frühjahr und Herbst 2020 auf die Anzahl der Interessenten-Bewerbungen und die Besichtigungstermine zu sehen.

Vermutlich kam es nach dem ersten Lockdown zu einem Aufholeffekt wechselwilliger Mieter im 3. Quartal 2020.

Erprobt werden aktuell der digitale Mietvertrag und die Nutzung von digitalen Unterschriften. Ziel ist ein voll-digitaler Prozess von der Interessentenverwaltung bei Neuvermietungen über den digitalen Mietvertrag bis zur Verwaltung der Bestandskunden.

Last but not least versetzt das Echtzeitüberwachungssystem des Wohnbau-Netzwerks unsere Gesellschaften in die Lage, Netzwerkengpässe und -ausfälle früher zu erkennen und zu vermeiden. Die Erweiterung von Internet-Bandbreiten in der Zentrale und den Filialen verhindert Performance-Engpässe bei Arbeiten im Netzwerk.



Bei aller Digitalisierung bleibt die Präsenz in der Fläche ein Qualitätsmerkmal der Wohnbau – auch für die Zeit nach Corona, wenn persönliche Kontakte wieder an Bedeutung gewinnen werden. Während die Unternehmensverwaltung und die Bewirtschaftung der Wohnanlagen in Nord- und Westdeutschland vom Unternehmenssitz in Bonn aus erfolgt, betreibt die Wohnbau zur Betreuung der Immobilienbestände in Berlin und Brandenburg (Potsdam) sowie in Bayern und Baden-Württemberg eigene Niederlassungen in Berlin, München und Erlangen.

70 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

Am 20. März 1951 trat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft. Es bildet bis heute die rechtliche Grundlage für das Zusammenleben im urbanen Geschosseigentum. Auch die Wohnbau Service Bonn GmbH (WSB) als Tochtergesellschaft der Wohnbau GmbH hat sich seit ihrer Gründung 1998 nach den jeweils gültigen Bestimmungen des WEG ausgerichtet. Was nach einer Selbstverständlichkeit klingt, ist durch die wachsende Bedeutung der Rechtsprechung immer komplizierter geworden. Wobei der sich wandelnde rechtliche Rahmen natürlich auch das Tätigkeitsspektrum der Wohnungsverwaltungen verändert – ganz besonders nach der jüngsten WEG-Novelle vom 1. Dezember 2020. Die WSB hat sich darauf eingestellt.

Gesetzlicher Rahmen für 10 Mio. Eigentumswohnungen

10 Millionen Eigentumswohnungen in rund einer halben Million Eigentümergemeinschaften gibt es nach den jüngsten Hochrechnungen in Deutschland. Das spiegelt die enorme Bandbreite, aber auch die große wohnungspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung des Geschosseigentums in Deutschland wider. In den 1950er Jahren wurde schnell klar, dass die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht ausreichten, um Etageneigentum effizient und konfliktarm zu verwalten. Die Adenauer-Regierung schuf deshalb relativ schnell ein eigenes Wohnungseigentumsgesetz, kurz WEG. Es bildet bis heute die Grundlage für die Wohneigentumsverwaltung.

Verwalterbestellung wurde befristet

Bei der Verabschiedung 1951 ging der Gesetzgeber von eher kleinen Wohnungseigentumsanlagen mit mehrheitlich dort wohnenden Selbstnutzern aus, die vor allem im Neubau entstehen sollten – ein Beitrag zum Wiederaufbau und zur Eigentumsbildung. Umwandlungen und Aufteilungen von Bestandsgebäuden standen noch nicht im Fokus. Doch das änderte sich spätestens in den 1960er und 1970er Jahren, als Großsiedlungen auch als Wohnungseigentum gebaut wurden und die berühmt-berüchtigten Bauherrenmodelle wie Pilze aus dem Boden schossen. Bei der ersten Reform 1973 ging es dann vor allem darum, langfristig und unwiderruflich Verwalter zu bestellen. In Folge der Gesetzesnovelle wurde die Vertragsperiode der WEG-Verwalter auf fünf Jahre befristet.

Rekordverdächtig:

Nur drei Gesetzesnovellen in 70 Jahren

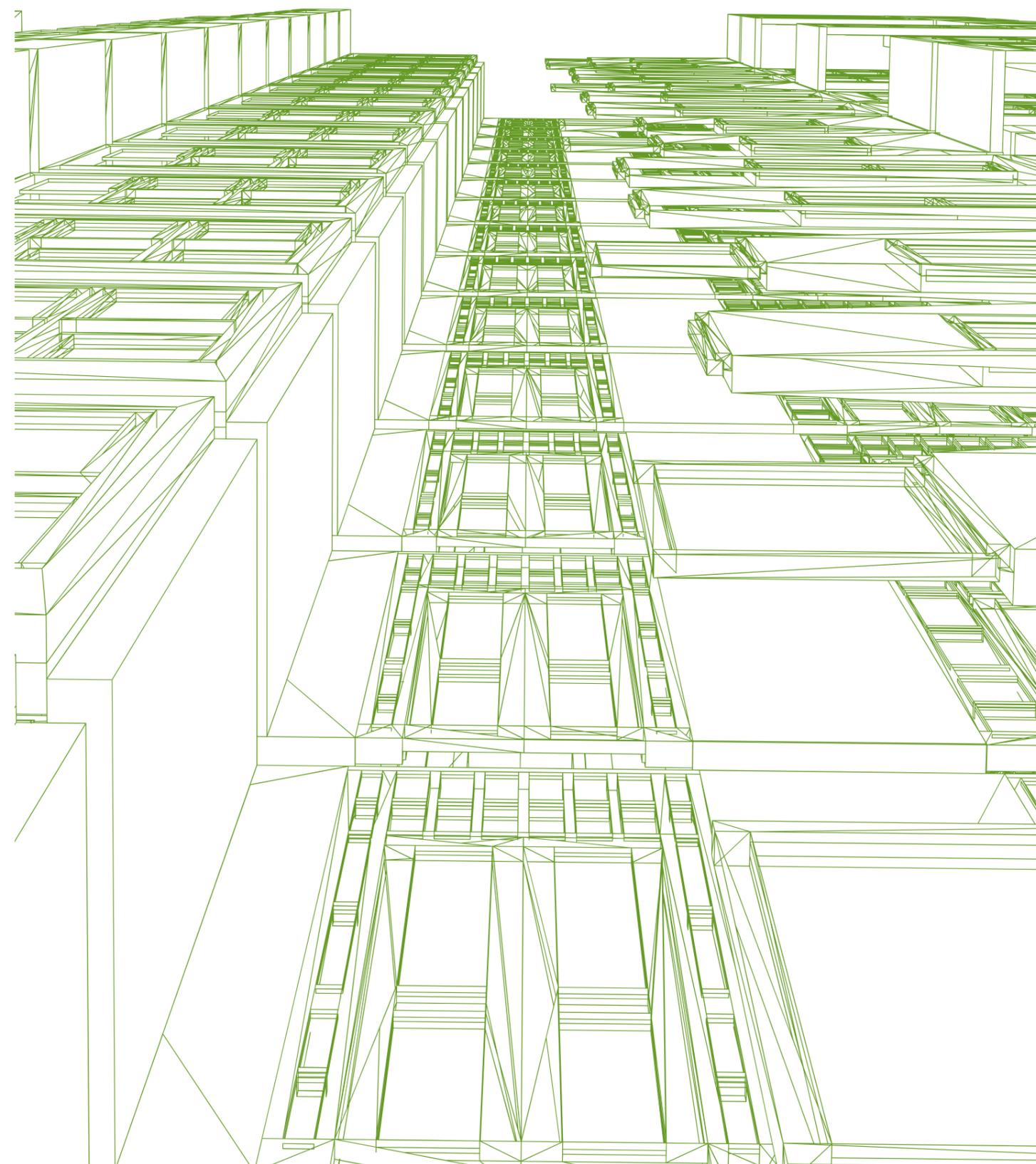
Im Laufe der letzten 70 Jahre erwies sich das Gesetz als überaus stabil. Es wurde nur dreimal novelliert: 1973, 2007 und jetzt zum 1. Dezember 2020. Fakt ist, dass die Entwicklung des Richterrechts, also die obergerichtliche Entscheidung von Einzelfällen und ihre nachfolgende Verallgemeinerung ein besonderes Kennzeichen des Wohneigentumsrechts geblieben ist. Insofern müssen neben den fachlichen immobilienwirtschaftlichen Kenntnissen eines Verwalters immer auch entsprechende juristische Kenntnisse vorhanden sein und gepflegt werden.

Meilenstein 2007:

Die Teilrechtsfähigkeit der WEG

2005 hat der BGH dann eine bahnbrechende Entscheidung getroffen: Die Gemeinschaft bürgerlichen Rechts ist rechtsfähig. Infolgedessen wurden auch die WEG-Gemeinschaften (teil-)rechtsfähig bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. In der WEG-Novelle 2007 wurde dieser Paradigmenwechsel dann auch umgesetzt. Nach außen – also Dritten gegenüber – tritt in allen das Vermögen der Gemeinschaft betreffenden Dingen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ auf, die durch ihren Verwalter als Organ vertreten wird. Bei Regelungen und Streitigkeiten untereinander agieren dagegen die einzelnen Mitglieder der WEG jeder für sich.





Prinzip der Einstimmigkeit aufgeweicht

Ein weiterer wichtiger Aspekt war die wohnungspolitisch gewollte Vereinfachung der Beschlussfassungen über energetische Modernisierungen. Galt bislang das Prinzip der Einstimmigkeit – die eine Sanierungsquote der WEG-Anlagen von unter einem Prozent zur Folge hatte – wurde 2007 ein kompliziertes Doppelquorum eingeführt. Die Teilrechtsfähigkeit war übrigens auch ein wichtiger Meilenstein bei der gemeinschaftlichen Beantragung von Fördermitteln oder von Modernisierungsdarlehen. Bis dahin musste jeder Eigentümer für sich eine Finanzierung für seinen Lastenanteil abschließen.

2020: Eigentümergemeinschaften werden „voll rechtsfähig“

Mit der jüngsten WEG-Reform Ende 2020 wurde nun die „Vollrechtsfähigkeit“ der Wohnungseigentümergemeinschaft mit allen Konsequenzen in das Gesetz aufgenommen. Außerdem sollten erneut Modernisierungsmaßnahmen und Nachrüstungen von z. B. Ladestationen für Elektroautos oder seniorengerechte Umbauten der Eingangsbereiche weiter erleichtert werden. Es reicht nun eine Zwei-Drittel-Mehrheit, wenn diese Eigentümer die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren. Die Kosten tragen übrigens alle, auch jene, die überstimmt wurden. Wenn diese Mehrheit nicht erreicht wird, haben zwar in jedem Fall einzelne Eigentümer einen Rechtsanspruch auf die gewünschten Maßnahmen, müssen aber die Kosten allein tragen, z. B. für den Glasfaseranschluss bis in die Wohnung.

Reaktion auf Corona:

Video- und Onlineversammlungen möglich

Neben der Einführung der E-Mail als rechtlich gültigen Ersatz für die Schriftform kann nun auch die Video- oder Online-Zuschaltung von Eigentümern für künftige Versammlungen beschlossen werden. Flexibler wird auch der Umgang mit Sonderrechten, z. B. die Möglichkeit, Freiflächen bzw. Stellplätze als Sondereigentum auszuweisen. Für Neubauten wird dies zu einer attraktiven Lösung werden, weil nicht jeder Eigentümer dauerhaft ein eigenes Auto besitzen möchte.

Professionalisierungsschub für die Verwalterzunft

Schließlich wird die Stellung der Verwalter erheblich gestärkt. Ähnlich den Geschäftsführern können sie nun als gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten fast unbeschränkt auftreten. Die erweiterten Kontrollbefugnisse für Verwaltungsbeiräte sollen hier aber ein gewisses Gegengewicht bilden. Letztendlich leitet gerade die jüngste WEG-Novelle einen weiteren Professionalisierungsschub in der Verwalterzunft ein. Dazu gehören die Zertifizierung ab dem 01.12.2022 und die Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden alle drei Jahre.



Die WSB und ihr Tätigkeitspektrum

Die Wohnbau Service Bonn (WSB) engagiert sich schwerpunktmäßig in der **Verwaltung von Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekten, im Eigen- und Fremdbesitz**. Sie passt sich den beschriebenen Veränderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen proaktiv an und versteht sich vor allem als **Vermögenswerte entwickelnde Beraterin** ihrer Kunden.

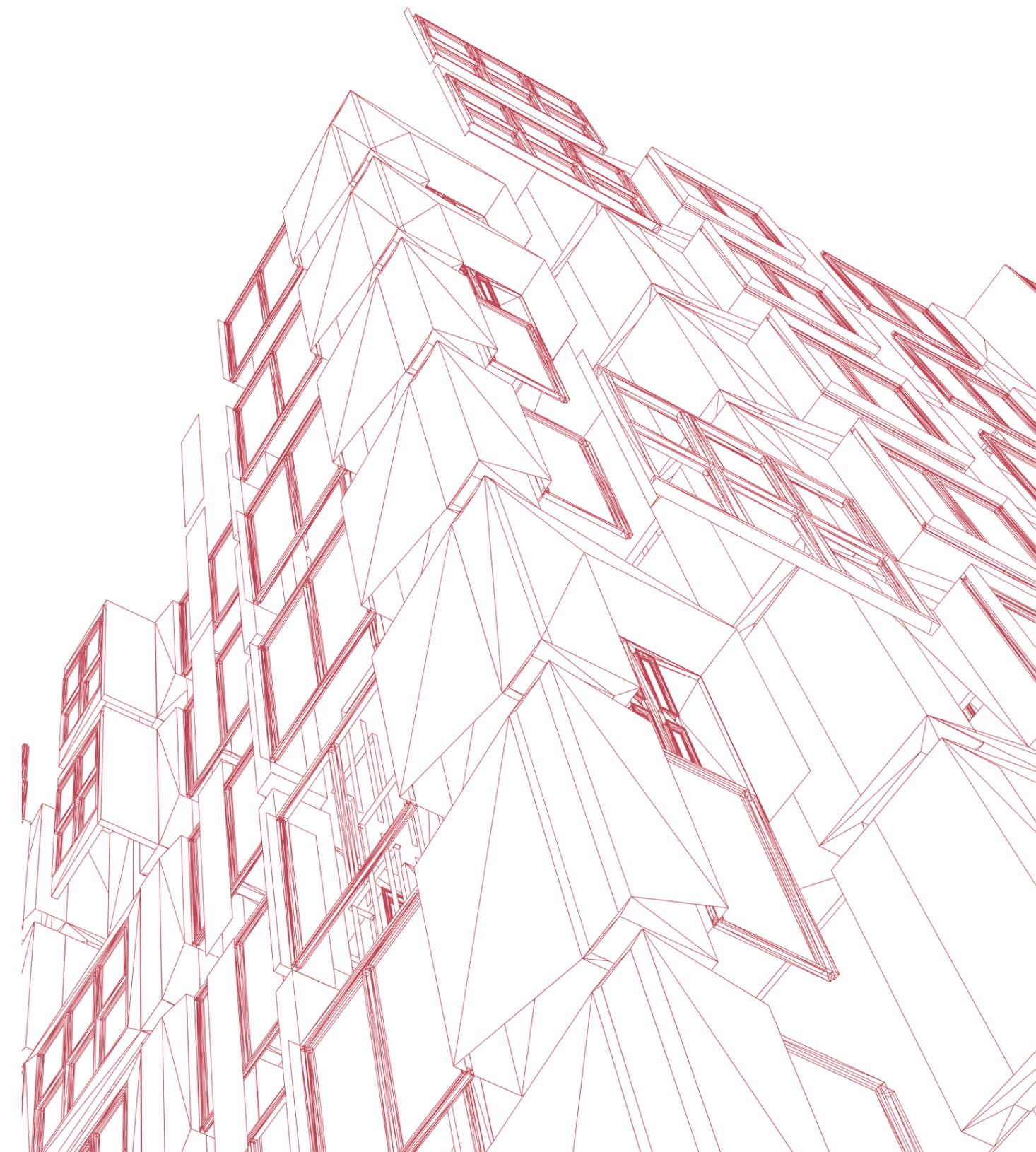
Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Jahresende beträgt 4.257 Wohnungen, 42 Gewerbeeinheiten und 2.593 PKW-Stellplätze in insgesamt 107 Eigentümergemeinschaften. Im Bereich der Gewerbemietverwaltung sind es 97.345 qm, 244 Stellplätze und 13 Wohnungen in 38 Liegenschaften.

Hinzu kommen im Bereich der Vermietung noch 31 eigene Wohn- und 24 Gewerbeeinheiten. Im Berichtsjahr wurde als Teil der Projektentwicklung in Düsseldorf-Heerdt eine Kindertagesstätte dem Betreiber übergeben. Eine weitere KiTa in Düsseldorf-Lörick befindet sich noch im Bau.

WEG-Gemeinschaften profitieren von der Doppelfunktion der Wohnbau Service. Mitarbeiter der Wohnbau Service Bonn GmbH erbringen sowohl Verwaltungsleistungen für die Konzernmutter und als auch für die Wohnungseigentümergemeinschaften und stehen ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung. Auch alle Hauswarte der Wohnbau-Gruppe gehören zur Wohnbau Service Bonn GmbH. Die im Konzern erworbene und laufend abgerufene **wohnungswirtschaftliche Fachkompetenz** kommt stets auch fremden Eigentümern zugute. Wo andere sich erst mühsam Fachkompetenz aneignen müssen – siehe die jüngste Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes – agiert die Wohnbau Service Bonn GmbH als **Verwalterin mit ausgeprägter Erfahrung** hochprofessionell.

Schon immer widmet sich die WSB dem Thema **immobilienwirtschaftliche Wertentwicklung**, die deutlich mehr umfasst (und mehr Know-How erfordert), als die bloße rechtskonforme Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung, die Protokoll- und Beschlusssammlung und die Erstellung der Abrechnungen. Dazu zählen u.a.:

- die vorausschauende Planung und Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen, die sich an den typischen Lebenszyklen der einzelnen Baugruppen orientieren,
- die Planung von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen insbesondere zur energetischen Ertüchtigung von Bestandsgebäuden – insbesondere nach den Vereinfachungen in der Mehrheitsfindung durch die jüngste WEG-Novelle,
- die Optimierung der Bewirtschaftungskosten,
- Fördermittel- und Finanzierungsberatung
- und neuerdings die Planung und bauliche Umsetzung von Ladestationen für Elektroautos auf Basis der neuen WEG-Novelle. Dies umfasst den Umgang mit dem neuen gesetzlichen Anspruch auf eine E-Ladestation in den Eigentümerversammlungen bis zur Restrukturierung der Elektrotechnik an den Stellplätzen und in den neuen Schaltkästen.



Die Wohnbau Service Bonn bietet den gleichen Leistungsumfang auch für die Verwaltung ganzer Häuser und Gewerbeobjekte von Kapitalanlegern. In diesem Segment werden auf Wunsch auch die Miet- bzw. die Mietsonderverwaltung übernommen.

Für die Wohnbau-Gruppe hat sich die Wohnbau Service Bonn zu einem Allrounder entwickelt. Zuständig ist sie u.a. für die Hausmeisterleistungen innerhalb des Konzerns. Hier ist auch ein relevanter Anteil der am Jahresende insgesamt 125 Mitarbeiter beschäftigt. Ein wesentlicher Anteil von Umsatz und Ergebnis der WSB entfällt nach wie vor auf die **Wärmelieferungen** der **drei Heizwerke** in Bonn, Koblenz und München, deren Lastgang während der Corona-Pandemie aufgrund der dauerhaften Anwesenheit der Bewohner in den Wohnungen neue Herausforderungen erzeugte. Neben der Versorgung der eigenen Wohnsiedlungen mit Nahwärme werden auch Dritte mit Heizenergie beliefert. Der in den Blockheizkraftwerken erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Zentral ist darüber hinaus die Zuständigkeit für die gesamte IT-, Daten- und Kommunikationsinfrastruktur der Wohnbau-Gruppe. **Die umfangreichen Investitionen in die Schaffung mobiler Arbeitsmöglichkeiten, neue Videokonferenzsysteme, die Verlagerung von IT-Anwendungen in die Cloud und neue Möglichkeiten zum gemeinsamen digitalen Arbeiten an Dokumenten standen im Berichtsjahr im Zentrum der Anstrengungen.**

Das alles zeigte sich natürlich auch in einer entsprechenden Gesamtleistung im WSB-Einzelabschluss von 14,4 Mio. Euro im Jahr 2020. Dabei wurde ein Jahresergebnis von 1,4 Mio. Euro erwirtschaftet.

Stiftung Wohnhilfe

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

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

Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung. Zwecke der Stiftung sind die Förderung der Jugend- und Altenhilfe sowie die Unterstützung hilfsbedürftiger Personen (§§ 52 Abs. 2 Nr. 4, 53 AO). Die Stiftungszwecke werden insbesondere verwirklicht durch die Bereitstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften, Einrichtungen oder ähnliche Anlagen sowie der dazugehörigen Ausstattungen und die finanzielle Unterstützung für notwendige stationäre oder ambulante Behandlungen und Maßnahmen.

Die Stiftung Wohnhilfe hat im Jahr 2020 ca. 95 Projekte mit einem Volumen von über 11,1 Mio. EUR im Jahr 2020 gefördert.

Kuratorium der Stiftung Wohnhilfe

Klaus-Michael Vogel

(Vorsitzender)

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

Prof. Dr. Norbert Herzig

(Stellvertretender Vorsitzender)

Universitätsprofessor (emeritiert)

Dr. Patrick Adenauer

Geschäftsführender Gesellschafter der Bauwens GmbH & Co. KG

Dr. Robert Bachert

Finanzvorstand Diakonisches Werk Württemberg

Dietmar Bock

Dipl. Betriebsw. (FH)

Unternehmensberater der Wohnungswirtschaft





Ausgewählte Projekte 2020

Blindeninstitutsstiftung

Die Blindeninstitutsstiftung wurde vor über 150 Jahren errichtet. Heute leben und lernen ca. 130 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, die blind bzw. sehbehindert sind und überdies einen Unterstützungsbedarf in ihrer geistigen Entwicklung haben, in familienähnlichen Wohngruppen im Großraum von Nürnberg. Seit über 15 Jahren gibt es auch ein Förderangebot für Erwachsene in Regensburg. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Erweiterung des Angebotes durch einen Erweiterungsbau in Regensburg finanziell unterstützt.

Diakonie Pfingstweid e.V.

Die Diakonie Pfingstweid ist eine Einrichtung der Behindertenhilfe in der Bodenseeregion. Sie bietet Menschen mit Mehrfachbehinderung ein geschütztes Wohn- und Beschäftigungsangebot. Die Stiftung Wohnhilfe hat – zur Auflösung von Doppelzimmern – die Errichtung von zwei Neubauten für jeweils 24 Menschen mit erhöhtem Pflegebedarf bezuschusst.

Lebenshilfe Kinder, Jugend und Familie gGmbH

Die Lebenshilfe Kinder, Jugend und Familie gGmbH bietet ein breitgefächertes Angebot für Kinder und Jugendliche mit besonderen Bedarfen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für den Neubau einer Kurzeinrichtung in Dortmund – zur temporären Entlastung der Familien – einen Zuschuss gewährt.

Klara Hospiz gGmbH

Die Klara Hospiz gGmbH wurde eigens für die Errichtung und den Betrieb des Klara Hospizes in Recklinghausen gegründet. Das Kuratorium der Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung des Hospizgebäudes einen hohen Zuschuss bewilligt.

Zukunftssicherung Berlin e.V.

Der Verein Zukunftssicherung Berlin e.V. ist eine Elterninitiative und seit über 50 Jahren im Bereich der Behindertenhilfe tätig. Der Verein begleitet Menschen mit einer geistigen Behinderung und hohem Unterstützungsbedarf im Großraum von Berlin. Die Stiftung Wohnhilfe hat zum Wiederaufbau nach einem Brand und zur Erweiterung des Wohnheims beigetragen.



iSo – Innovativer Sozialarbeit e.V.

Der Verein iSo e.V. wurde vor über 30 Jahren gegründet. Die Stiftung Wohnhilfe hat den Umbau, die Erstausstattung und die Anschaffung eines Fahrzeugs für die neue dezentrale, stationäre, heilpädagogische Wohnstätte für verhaltensauffällige Kinder und Jugendliche vollständig übernommen.

Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Mönchengladbach

Der SkF ist seit vielen Jahren im Bereich der Wohnungslosenhilfe tätig und betreut Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Die Stiftung Wohnhilfe hat den Umbau einer Immobilie zur Schaffung von drei weiteren Plätzen für alleinstehende, wohnungslose Frauen nahezu vollständig realisiert.

Caritasverband Coesfeld e.V.

Der Caritasverband Coesfeld e.V. ist seit nahezu 50 Jahren in den Bereichen Beratung/Wohnen, Pflege/Begleitung sowie Arbeit/Rehabilitation im Kreis tätig. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung eines neuen Caritas-Hauses mit ambulant betreutem Wohnen und Beratungsstelle einen Zuschuss gewährt.

Hilfe für das behinderte Kind Coburg e.V.

Der Verein Hilfe für das behinderte Kind Coburg e.V. wurde vor über 50 Jahren von engagierten Eltern gegründet. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt heute im Kinder- und Jugendbereich bzw. im Schul-/Bildungsbereich. Hierzu gehören u.a. zwei Schulen mit Internat und Tagesbetreuung für Kinder mit geistiger und/oder körperlicher Behinderung. Die Stiftung Wohnhilfe hat sowohl die Errichtung des Internatsgebäudes als auch die Ausstattung umfangreich finanziell unterstützt.

Diakonie der Evangelischen Brüdergemeinschaft Korntal gGmbH

Die Diakonie der Evangelischen Brüdergemeinschaft Korntal gGmbH bietet ein breites Spektrum an Hilfen und Förderungen für junge Menschen mit besonderen Lebensschwierigkeiten im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Anschaffung eines Elektrofahrzeuges für die Personenbeförderung der Wohneinrichtungen und Tagesangebote ermöglicht.

Konzern-Lagebericht für 2020

Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsverlauf

Entwicklung im Immobiliensektor

Ungeachtet der Rezession der Wirtschaft und der pandemiebedingten rückläufigen Arbeitsmarktparameter, war die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch im Jahr 2020 weiterhin vergleichsweise stabil. Insgesamt hatte die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Branchen nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Wohnungswirtschaft. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft musste im Jahr 2020 somit nur leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung (Vj. + 1,0 %), womit sich auch im Krisenjahr ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft offenbarte. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen (+1,4 %). Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Für den Anstieg der bundesweiten Nettokaltmieten weist das Statistische Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2020 ein im Vergleich zum Vorjahr unverändertes Plus von 1,4 % aus. Die Nettokaltmieten entwickelten sich somit über der allgemeinen Inflationsentwicklung (+ 0,5 %).

Etwas stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Der Preisindex für den Wohnungsneubau schloss bei einem Plus von 1,6 % im Jahresmittel 2020 wieder auf einem moderaten Niveau (Vj. 4,3 %). Bei den Baukosten für Instandhaltungen an bestehenden Wohngebäuden war die Preissteigerung mit 2,2 % im Berichtsjahr etwas dynamischer (Vj. 4,2 %).

In regionaler Betrachtung zeigen die Wohnungsmärkte weiterhin sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Während in den wachsenden Städten und Regionen der Leerstand aufgrund der starken Nachfrage unter die notwendige Fluktuationsreserve gesunken ist, führen die Bevölkerungsverluste in ländlichen, peripheren und/oder strukturschwachen Regionen zu Wohnungsleerständen sowie einer Ausdünnung von Versorgungseinrichtungen. Zusätzlich zum quantitativen Nachfragedruck führen weiter strikte Bauauflagen, Baustandards und die hohen Erwerbsnebenkosten in größeren Kommunen zu steigenden Baupreisen.

Im Vergleich zum Vorjahr beträgt das Plus bei Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bei nachlassender Dynamik 2,2 % bzw. knapp 8.000 Wohnungen (Vj. + 4,0 %). Die daraus folgende Angebotssteigerung reicht jedoch noch nicht aus, um die Nachfrage und das in den vergangenen Jahren entstandene Neubaufizit zu decken. Bauherren stehen neben langwierigen Verfahren weitere Hürden im Weg, wie eine steigende Normen- und Auflagenflut im Baugenehmigungsverfahren, zu geringe Baukapazitäten und eine in der Bevölkerung überwiegend geringe Akzeptanz für Neubauprojekte, insbesondere bei innerstädtischen Nachverdichtungen.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland (gesamt)

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Gesamtwirtschaft in 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ging nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 4,9 % zurück (Vj. + 0,6 %).



Die Pandemielage hat einen langjährigen positiven Trend am deutschen Arbeitsmarkt beendet, dank verschiedener arbeitsmarktpolitischer Instrumente nahm die Arbeitslosigkeit aber nur vergleichsweise moderat zu. Die Arbeitslosenquote stieg auf 5,9 % (Vj. 5,0 %). Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahresdurchschnitt rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig (-1,1 % zum Vorjahr). Einen leichten Rückgang gab es auch bei den Einkommen; die Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen fielen im Jahresmittel 2020 um - 0,7 % zum Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 nur um 0,5 % und damit weniger stark als im Vorjahr (2019: + 1,4 %). Eine niedrigere Inflationsrate von 0,3 % wurde zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt. Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate waren die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise auswirkten sowie der sich verstärkende Preisrückgang um - 4,8 % bei Energieprodukten (Vj. + 1,4 %).

Wohnbau-Gruppe

Die positive Geschäftsentwicklung der Wohnbau-Gesellschaften hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. Unsere Prognosen zu Umsatz und Jahresergebnis für 2020 gemäß Vorjahresbericht wurden um + 6,0 Mio. € bzw. + 1,6 Mio. € leicht übertroffen. Auch in der Corona-Pandemie konnten wir unter Einhaltung strenger Hygienemaßnahmen sämtliche Geschäftsprozesse erfolgreich aufrechterhalten. Zudem war auch in der Pandemie die Wohnraumnachfrage in unserem Portfolio ungebrochen hoch. Die Bewerberzahlen von Interessenten und analog die Anzahl an Mieterwechseln zeigten im Jahresverlauf – bei einem insgesamt eher verhaltenen 1. Halbjahr – insbesondere im 3. Quartal wieder eine deutliche Zunahme. Mutmaßlich kam es nach dem ersten Lockdown zu einem Aufholeffekt wechselwilliger Mieter, die ihre Kündigung zeitlich hinausgezögert haben.

Im Zusammenhang mit der Pandemie ergab sich kein wesentlicher Anstieg offener Forderungen aus der Vermietung, insbesondere auch aufgrund der geringen Gewerbequote im Bestand (1,2 % der Mieteinheiten). Der bilanzielle Forderungsanstieg um 182 T€ auf 739 T€ geht vielmehr einher mit dem deutlichen Wachstum von Umsatz und Bestand, insbesondere aus erstmaligen Nebenkosten-Abrechnungen für die in 2019 erworbenen rd. 1.500 Wohneinheiten. Der Corona-bedingte Anteil der Offenen Posten zum Bilanzstichtag infolge temporärer Zahlungsschwierigkeiten beträgt 187 T€. Hiervon entfallen 59,5 T€ auf Wohnungsmieter und 127,5 T€ auf Gewerbemieter. Mit rückständigen Mietern sind überwiegend Rückzahlungsvereinbarungen getroffen worden.

Als Bestandshalter mit langfristiger Perspektive und mit Fokus auf Wohnimmobilien, wollen wir unser Immobilienportfolio nachhaltig bewirtschaften und an ausgewählten Standorten im Bundesgebiet gezielt durch Bestandserwerbe erweitern und durch wohnraumschaffende Neubau- und Nachverdichtungsbaumaßnahmen verjüngen. Im Berichtsjahr ergänzten wir unseren Bestand entsprechend um insgesamt 177 (saldiert) Wohneinheiten und zwei (saldiert) Gewerbeeinheiten aus Erwerbsaktivität und Neubaumaßnahmen. Der durchschnittliche Mietzins unserer Wohnungen zum 31. Dezember 2020 erhöht sich um 0,16 €/m² auf 9,15 €/m² (Vj. 8,99 €/m²).

Im Rahmen regelmäßig durchgeführter Instandhaltungen und qualitativer Verbesserungen unserer Vermietungsobjekte standen gleichermaßen technische Bau- und Erhaltungsarbeiten sowie Modernisierungsmaßnahmen im Fokus unserer Geschäftstätigkeit (Kapitel 3. Investitionen).

Zusätzlich zu unseren bereits in den Jahren 2018 in Düsseldorf, Berlin und Bonn (insgesamt 384 WE) und 2019 in Düsseldorf-Lörick (221 WE) im Rahmen von Forward-Deals erworbenen Neubauprojekten, wurde im 2. Quartal 2020 ein weiteres Wohnungsbauprojekt im Münchener Westen (München-Lochhausen) erworben. Auf dem Projekt-Grundstück soll bis voraussichtlich Ende 2022 eine Wohnanlage mit 63 preisgebundenen Wohnungen entstehen. Im Berichtsjahr befanden sich Projekte mit 653 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von rund 243 Mio. € im Bau.

Des Weiteren konnten im 3. Quartal 2020 zusammen mit der kommunalen VEBOWAG (Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG) unbebaute Grundstücksflächen „Am Vogelsang“ mit Baurecht in Bonn-Endenich erworben werden. Auf ihrem Areal wird die Wohnbau-Gruppe bis zum Jahr 2027 eine Wohnanlage mit ca. 250 Wohnungen – davon ca. 135 öffentlich-gefördert – errichten. Die Wohnbau Service wird hierbei als Erschließungsträger für die VEBOWAG, die Wohnbau GmbH sowie die öffentlichen, städtischen Flächen auftreten. Im Bereich Verwaltung zeigten sich deutlich die Vorteile der digitalen Transformationen von Arbeitsprozessen, die wir im Gruppenverbund kontinuierlich vorantreiben. Zur effektiven Sicherstellung der Betriebsabläufe standen Projekte zum mobilen Zugriff sowie zur mobilen Arbeitsweise im Fokus. Schon vor der Covid-19 Pandemielage erfolgte die Ausstattung der Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten (Notebooks und Mobiltelefone). Hierdurch war gewährleistet, dass Geschäftsprozesse auch ortsunabhängig aus dem Home-Office/mobilen Office erledigt werden konnten. In der Kommunikation mit unseren Mietern und Mietinteressenten führten die Abschlüsse unserer Projekte eines Customer-Relationship-Management-Systems (CRM) sowie eines digitalen Interessenten- und Vermarktungsprozesses zu einer effizienten, transparenten Abbildung und Bündelung von Kommunikationsverläufen mit Mietern einerseits sowie Anfragen von Mietinteressenten andererseits.

Umsatz

Hausbewirtschaftung, Vermietung eigener Bestände

Die Umsatzzahlen unserer Gesellschaften bestätigen wiederholt die positive Entwicklung der Wohnbau-Gruppe. Nach dem letztjährigen Ausbau unseres Wohnungsportfolios um knapp 10 % mit insgesamt 1.770 Wohnungszugängen – davon 1.497 Wohnungen aus Ankäufen und 273 Wohnungen aus Neubaumaßnahmen – an Standorten wie München, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart, entfalteten diese im Berichtsjahr erstmals ganzjährig ihre volle Wirkung auf die Kennziffern zur Hausbewirtschaftung bzw. unseren Unternehmenserfolg.

Basierend auf dieser quantitativen Verstärkung unserer Vermietungsangebote, unserer kontinuierlichen Überprüfung des gebotenen Mieterhöhungspotenzials im Bestand sowie marktgerechter Vertragsabschlüsse bei Neu- und Erstvermietungen ist das Sollmietenaufkommen aller Vermietungsarten bei einem Plus von 8,4 % auf 161,9 Mio. € angestiegen.

Im Detail setzt sich der Mietanstieg im Jahr 2020 aus den folgenden Einzelpositionen zusammen:

	Zuwachs (in Mio. €)	Veränderung (in %)
Mieterhöhungen im Bestand (gesamt)	+ 3,0	+ 2,0 %
Auswirkung Bestandsankäufe 2019/2020	+ 8,1	+ 5,4 %
Auswirkung Neubau/Nachverdichtung 2019/2020	+ 1,4	+ 1,0 %
Gesamt	+ 12,5	+ 8,4 %

Die Sollmietenzugänge der Zukäufe aus dem Jahr 2019 (1.497 WE und 44 GE) und 2020 (7 WE und 2 GE) leisten mit 8,1 Mio. € den größten Beitrag zum Wachstum der Mieteinnahmen (+ 5,4 %). Die Wohnanlagen unserer im Vorjahr getätigten Ankäufe in Berlin sind aufgrund der hohen Zahl öffentlich-geförderter Wohnungen (588 von 761 Wohnungen) überwiegend von den Restriktionen des im Berichtsjahr eingeführten Mietendeckels ausgenommen. Die Mieteinnahmen aus neu errichteten Vermietungseinheiten (Neubau/ Nachverdichtung) in Höhe von 1,4 Mio. € setzen sich aus denen im Vorjahr (+ 0,8 Mio. €) und den Neubauten aus dem Jahr 2020 zusammen (+ 0,7 Mio. €).

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer Kennziffern unserer Hausbewirtschaftung im Jahresvergleich 2020 und 2019:

Kennziffer	Jahr 2020	Jahr 2019
Ø-Wohnungsmiete (31. Dezember)	9,15 €/m ²	8,99 €/m ²
Fluktuation (zeitanteilig)	9,09 % (1.798 Kündigungen)	9,13 % (1.734 Kündigungen)
Leerstandsquote (31. Dezember)	0,72 %	0,57 %
Erlösschmälerungen (absolut)	1,6 Mio. €	1,7 Mio. €

Der zum 31. Dezember 2020 ausgewiesene durchschnittliche Mietzins im Wohnungsbestand erhöht sich um 0,16 €/m² bzw. 1,8 % im Vergleich zum Vorjahresstichtag. Die Durchschnittsmiete im Bestand würde ohne die Berücksichtigung der Mietsenkungen aufgrund des Mietendeckels in Berlin bei 9,19 €/m² (+ 2,2 % zum Vj.) liegen.

Unsere durchschnittliche Fluktuationsrate – gemessen am zeitanteiligen Wohnungsbestand – ist im Berichtsjahr mutmaßlich Corona-bedingt erneut minimal gesunken und erreicht den niedrigsten Stand in den letzten 10 Jahren.

Am 31. Dezember 2020 standen 144 der 19.907 Wohnungen leer (Vj. 113 von 19.730 WE). Der Anstieg ist beeinflusst von einer im fortgeschrittenen Jahresverlauf startenden Erstvermietung in Düsseldorf-Heerdt und teilweise erst zeitlich später einsetzenden Erstbezügen. Die Erlösschmälerungsquote, d.h. die gesamten Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstandzeiten, Mietminderungen und -kürzungen im Verhältnis zum gesamten Sollmietenaufkommen im Berichtsjahr, beträgt 0,98 %. Im Jahr 2019 lag diese bei 1,16 %.

Sonstige Geschäftsfelder

Im Geschäftsfeld der Fremdverwaltung von Immobilien hat die Wohnbau Service Bonn GmbH einen Umsatz von 1.815 T€ (Vj. 1.733 T€) und damit eine Steigerung von 4,7 % erwirtschaftet. Der für die Komplettbetreuung des Gewerbeportfolios eines großen Fremdeigentümers erzielte Teilumsatz betrug 555 T€ (Vj. 554 T€). Die Gesamtzahl der verwalteten Einheiten zum Jahresende beträgt 4.257 Wohnungen, 42 Gewerbeeinheiten und 2.593 PKW-Stellplätze in insgesamt 107 Eigentümergemeinschaften. Im Bereich der Gewerbeverwaltung sind es 97.345 qm, 244 Stellplätze und 13 Wohnungen in 38 Liegenschaften. Das Jahr 2020 war durch die Pandemie und die dadurch geänderten Abläufe geprägt. In weiten Teilen das Jahres konnten keine Eigentümerversammlungen stattfinden. Es wurde die Strategie weitergeführt, sehr kleinen und unwirtschaftlichen Kunden keine Verlängerungsangebote zu machen.

Ein wesentliches Volumen von Umsatz und Ergebnis unserer Service-Gesellschaft entfällt regelmäßig auf die Wärmelieferungen der drei Heizwerke in Bonn, Koblenz und München. Einschließlich der Bestandsverän-

derungen für noch nicht abgerechnete Lieferungen erzielte diese Sparte im Berichtsjahr eine Leistung von 2.123 T€ (Vj. 2.215 T€) aus Wärmelieferungen an konzernexterne Abnehmer. Durch den Corona-Lockdown und die dauerhafte Anwesenheit vieler Nutzer in den Wohnungen haben sich neue, bislang unbekannte Lastzustände in den Heizwerken eingestellt. Der Betriebsablauf war mit entsprechenden Anpassungen dennoch weitgehend störungsfrei und die Wärmeversorgung jederzeit gewährleistet.

Investitionen

Mit unserem neuen Immobilieninvestment im Berichtsjahr im Ankauf und Neubau sowie in aktivierungsfähige Sanierungsmaßnahmen und geleistete Zahlungen für noch im Bau befindliche Anlagen bekräftigten wir unsere Wachstumsambitionen.

Bestandsentwicklung

Das Bewirtschaftungsportfolio der Wohnbau ist im Berichtsjahr bei insgesamt 177 Wohnungszugängen um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Wohnungsbestand am 31.12.2019	19.730 WE
Zugänge aus Ankauf	
München, Maxvorstadt (Theresienstr.)	7 WE
	7 WE
Zugänge aus Neubaumaßnahmen	
Hamburg-Altona	37 WE
Bonn-Endenich	34 WE
Düsseldorf-Heerdt (2. BA)	90 WE
Kiel-Holtenau (DG-Ausbau)	12 WE
	173 WE
Verkauf	
Bonn-Heiderhof, Weißdornweg (WEG, Verkauf)	- 3 WE
	- 3 WE
Wohnungsbestand am 31.12.2020	19.907 WE

Die zum 1. Mai 2020 übernommene Anlage aus der letzten Tranche eines im Vorjahr getätigten Paketankaufs ergänzt unser Bewirtschaftungsportfolio um sieben Wohnungen in bester Lage in München.

Infolge von Neubaufertigstellungen erweiterten wir an vier Standorten unser Wohnraumangebot. Die insgesamt 37 Wohneinheiten in Hamburg-Altona wurden zu Juni bzw. Juli erstvermietet (37 WE). Im 4. Quartal starteten die Erstbezüge der Neubauten in Bonn-Endenich (34 WE) sowie Düsseldorf-Heerdt (90 WE). In Bonn und Düsseldorf wurden – die beiden Wohnungsbauprojekte ergänzend – jeweils Kindertagesstätten errichtet, die beide in der 2. Jahreshälfte fertiggestellt und vermietet wurden. Zusätzlich erfolgten im Berichtsjahr Fertigstellungen und Erstbezüge von zwölf neuen Dachgeschoss-Wohnungen in Kiel.

Zum 31. Dezember 2020 weist der Wohnbau-Konzern mit 19.907 Wohnungen und 250 Gewerbeeinheiten ein Verwaltungsvermögen von 20.157 Einheiten aus (Vj. 19.978). Dieser Gesamtbestand setzt sich somit zu 98,8 % aus Wohn- und zu 1,2 % aus Gewerbevermietungseinheiten zusammen.

Zum Ende des Berichtsjahres hat die Wohnbau eine Wohnanlage mit 51 frei-finanzierten Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in Bonn-Beuel erworben. Der Besitzübergang der Liegenschaft erfolgt zum 1. April 2021.

Neu- und Umbau

Der aktuelle Status unserer laufenden Neubau- und Nachverdichtungsaktivitäten werden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt (Sortierung nach geplanter Fertigstellung):

Standort	Anzahl Wohnungen	Geplante Fertigstellung	Aktueller Status
Düsseldorf-Heerdt (2. Bauabschnitt)	95 (total: 185)	4. Quartal 2021	Die 90 fertiggestellten Wohnungen im ersten Baufeld wurden im November 2020 der Vermietung übergeben. Die Baumaßnahmen im zweiten Baufeld mit 95 Wohnungen laufen planmäßig.
Düsseldorf-Düsseltal	41	4. Quartal 2021	Die Arbeiten an der Fassade sind nahezu abgeschlossen, zurzeit wird der Innenausbau ausgeführt.
München-Giesing	48	4. Quartal 2021	Im Projekt ist der Rohbau der Neubauten sowie der Aufstockungen komplett fertiggestellt. Derzeit laufen die Innenausbauarbeiten.
Kiel-Holtenau	12 (total: 32)	4. Quartal 2021	Im Nachverdichtungsprojekt sind bereits 20 neue Dachgeschoss-Wohnungen vermietet. Mit der Fertigstellung weiterer 12 Wohnungen im Jahr 2021 wird das Projekt abgeschlossen.
München-Lochhausen	63	4. Quartal 2022	Der Baubeginn des Hochbaus ist Mitte 2020 erfolgt. Aktuell laufen die Rohbauarbeiten.
Bonn-Castell (Didinkirica)	49	1. Quartal 2023	Mach erfolgten Abbrucharbeiten laufen momentan die archäologischen Untersuchungen. Die Gründungsarbeiten sind angelaufen.
Berlin-Mariendorf	124	1. Quartal 2023	Der Baubeginn im Neubauprojekt ist für das 2. Quartal 2021 geplant.
Düsseldorf-Lörick	221	3. Quartal 2023	Nach erfolgtem Baubeginn im 3. Quartal 2020 werden derzeit die Rohbauarbeiten ausgeführt. Das Projekt umfasst auch die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Sanierung, Instandhaltung, Modernisierung

Neben Neu- und Umbaumaßnahmen stellen regelmäßige Instandsetzungen und Modernisierungen an vorhandenen Bestandsgebäuden und Wohnungen einen gewichtigen Anteil am Gesamtumfang unserer Investitionsausgaben dar. Im Berichtsjahr führten wir in 410 unserer Wohneinheiten Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln durch, die überwiegend im Erhaltungsaufwand des Jahresabschlusses erfasst sind.

Neben nachfrageorientierten Maßnahmen wie beispielsweise nachträglichen Balkonbauten wollen wir die Qualität des bestehenden Gebäudestandards durch Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig bewahren

und die Gebäudesubstanz gezielt optimieren. Daher führen wir in unseren Bestandsobjekten kontinuierlich größere technische Baumaßnahmen durch.

Die gesamten technischen Arbeiten (ohne Neubauprojekte) hatten in 2020 ein Ausgabevolumen von 37,2 Mio. € (Vj. 35,0 Mio. €). Dies verteilte sich mit 33,6 Mio. € (Vj. 31,1 Mio. €) auf den laufenden Betriebsaufwand für die Hausbewirtschaftung (GuV) und mit 3,6 Mio. € (Vj. 3,7 Mio. €) auf Aktivierungen in den Anlagen im Bau.

Der o. g. laufende Betriebsaufwand beinhaltet Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie für sonstige geplante und ungeplante Instandhaltungsarbeiten.

Vermögens- und Ertragslage

Nach den umfangreichen Erwerben und Baufertigstellungen im Vorjahr haben wir unsere Wachstumsambitionen auch im Berichtsjahr weiterverfolgt. Die zahlreichen Zugänge wirkten sich im Geschäftsjahr 2020 erstmals ganzjährig aus.

Vermögenslage

Verdichtet nach dem Kriterium ‚lang- und kurzfristig‘ ergibt sich zum Jahresende folgende Vermögens- und Kapitalstruktur der Wohnbau GmbH:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immobilien	2.004.134	89,6	1.951.162	90,1	52.972	2,7
Bauvorleistungen	61.200	2,7	50.574	2,3	10.626	21,0
Sonst. langfrist. Vermögen	93.356	4,2	88.012	4,1	5.344	6,1
Kurzfristige Aktiva	77.180	3,5	75.662	3,5	1.518	2,0
	2.235.870	100,0	2.165.410	100,0	70.460	3,3
Kapital						
EK ohne Bilanzgewinn	628.280	28,1	604.390	27,0	23.891	3,9
Fremdmittel f. Investitionen	1.425.969	63,8	1.396.034	64,5	29.935	2,1
Sonst. langfr. Fremdmittel	69.215	2,8	63.697	2,9	5.518	8,7
Kurzfristige Passiva	112.406	5,0	101.289	4,6	11.116	11,3
	2.235.870	100,0	2.165.410	100,0	70.460	3,3

Nach dem signifikanten Anstieg im Vorjahr erhöhte sich das bilanzielle Gesamtvermögen der Wohnbau-Gruppe im Geschäftsjahr 2020 um 3,3 %, respektive um 70,5 Mio. € auf 2,24 Mrd. €. Nach Fertigstellung einer Wohnanlage in Bonn und einer Kindertagesstätte in Düsseldorf sowie nach Rest-Zugängen aus dem letztjährigen Portfoliokauf in München wuchs der Immobilienbestand um rund 53 Mio. €. Bei den Sonstigen langfristigen Vermögenswerten (93,4 Mio. €) handelt es sich, neben den beweglichen Vermögensgegenständen

den und Ausleihungen, insbesondere um eine langfristige externe Finanzanlage von 90,5 Mio. € (Vj. 85,1 Mio. €). Das Anwachsen der kurzfristigen Aktiva um 2,0 % ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Kautionsguthaben der Mieter zurückzuführen (+ 1,8 Mio. €), deren Bilanzausweis in gleicher Höhe unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung bzw. unter den sonstigen langfristigen Fremdmitteln erfolgt.

Der nominelle Anstieg des Eigenkapitals ohne Bilanzgewinn um 23,9 Mio. € auf 628,3 Mio. € resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem vorjährigen Bilanzgewinn gemäß Gesellschafterbeschluss im Sommer 2020. Nach Kauf der extern verbliebenen Minderheitsanteile an der Nostro Co. KG im Oktober 2020 befindet sich das Konzern-Eigenkapital seitdem zu 100 % in der Hand der Wohnbau. Die aufgenommenen Fremdmittel zur Immobilienfinanzierung erhöhten sich um 29,9 Mio. € auf 1.426 Mio. €. Der Kreditneuaufnahme von 146,4 Mio. € stehen dabei in 2020 Regel- und Sondertilgungen von 116,5 Mio. € gegenüber. In den sonstigen langfristigen Fremdmitteln sind – neben den Pensionsrückstellungen und den Mieterkautionen – passivisch abgegrenzte Einnahmen aus Belegungsrechten enthalten, die in 2020 nochmals um 2,3 Mio. € erhöht worden sind. Bei den kurzfristigen Passiva wirken sich höhere Beträge für Steuerrückstellungen und für stichtagsbedingte Bauleistungsverbindlichkeiten am Jahresende aus.

Die Relation des Eigenkapitals ohne Bilanzgewinn zur Bilanzsumme hat sich auf 28,1 % leicht verbessert.

Ertragslage

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2020 wurde durch zahlreiche Neuerwerbe und fertiggestellte Bauten mit Zugang Ende 2019 und im abgelaufenen Berichtsjahr 2020 beeinflusst. Aber auch der Verkauf von Belegungsrechten an den Bund wirkte sich positiv aus.

	2020	2019	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Gesamtleistung	210.226	196.881	13.345	6,8
Betrieblicher Aufwand	133.087	127.557	5.530	4,3
Betriebsergebnis	77.139	69.324	7.815	11,3
Finanzergebnis	-29.840	-30.302	462	-1,5
Neutrales Ergebnis	1.650	1.165	485	41,6
Steuern vom Ertrag	-8.168	-6.405	-1.763	27,5
Jahresergebnis	40.781	33.782	6.999	20,7

Ihre Gesamtleistung hat die Gruppe um gut 13,3 Mio. € (bzw. 6,8 %) auf 210,2 Mio. € gesteigert. Als wesentlichen Posten aus der Gesamtleistung verbesserten die Wohnbau-Gesellschaften die Erlöse aus Sollmieten um 12,5 Mio. € auf 161,9 Mio. €. Zu diesem Anstieg trugen die Bestandsankäufe und bezugsfertigen Neubauten des Berichts- und Vorjahres mit 9,5 Mio. € bei.

Der Betriebliche Aufwand der Gesellschaft beträgt nach der Erhöhung um 5,5 Mio. € bzw. 4,3 % in Summe 133,1 Mio. €. Neben den Abschreibungen (32,8 Mio. €, + 2,8 Mio. € gegenüber Vj.) und dem Personalaufwand (16,7 Mio. €, + 0,4 Mio. €) sind größte Kostenbestandteile in dieser Position die Betriebs- und Heizkosten (40,0 Mio. €, + 0,8 %) sowie Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung (33,7 Mio. €, + 9,2 %).



Gleichzeitig verbuchten wir mit insgesamt 4,9 Mio. € geringere Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung (- 11,3 % gegenüber Vj.), u.a. wegen reduzierter Kosten der Geldbeschaffung und infolge des Corona-bedingten Rückgangs von Reisetätigkeiten.

Bedingt durch die deutlichere Steigung der Gesamtleistung gegenüber dem Betriebsaufwand erhöhte sich das Betriebsergebnis des Wohnbau-Konzerns um 11,3 % oder 7,8 Mio. € und schließt im Geschäftsjahr 2020 mit einem Saldo von 77,1 Mio. € ab.

Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht von -30,3 Mio. € auf -29,8 Mio. €. Neben den erhöhten Zinserträgen (+ 182 T€) konnten wir, trotz erstmals ganzjähriger Zinsbelastung der hohen Vorjahreskreditaufnahme, die gesamten Zinsaufwendungen um 281 T€ senken. Wesentlich trugen hierzu geringere Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung (Abnahme um 304 T€) bei.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Neutrale Ergebnis mit knapp 1,7 Mio. € leicht erhöht. In der Position werden im Wesentlichen die saldierten Ergebnisse von Anlageverkäufen (537 T€) sowie die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (1.126 T€) als periodenfremde Gewinnanteile ausgewiesen.

Die im Betrag höher ausgewiesene Ertragssteuerbelastung berücksichtigt mit knapp 8,2 Mio. € (Vj. 6,4 Mio. €) die voraussichtliche Körperschaft- und Gewerbesteuerung unserer Organschaft mit der Wohnbau Service Bonn GmbH sowie der Wohnbau Service Verwaltungs GmbH. In der Berechnung sind steuerbilanzielle Modifikationen sowie gewerbesteuerliche Kürzungen für Mieterträge berücksichtigt.

Finanzierung

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

Im Berichtsjahr ergaben sich für uns keinerlei Liquiditätsengpässe. Die ungenutzten, kurzfristig abrufbaren Kreditlinien 2020 betragen zum Jahresende rund 42,3 Mio. €.

Die Finanzierung der hohen Immobilieninvestitionen im Berichtsjahr können wir auf langfristige, zinsgünstige Darlehensvereinbarungen mit inländischen Finanzinstituten stützen. Sämtliche Neukredite 2020 sind ebenfalls durch erstrangige Grundschulden abgesichert.

Das Anlagevermögen ist grundsätzlich langfristig finanziert. Wir betreiben generell eine ganzheitliche Unternehmensfinanzierung, d. h., Darlehen werden nicht maßnahmen- oder objektbezogen, sondern zur Finanzierung des Unternehmens aufgenommen. Mit den umfangreichen Neuinvestitionen für unser Immobilienportfolio im Vorjahr und auch 2020 ging ein entsprechender Zuwachs an Fremdfinanzierungsmitteln einher. Durch Umschichtung bzw. der Rückzahlung hochpreisiger Darlehen konnten wir den Ende 2020 bestehenden durchschnittlichen Zinssatz auf 2,02 % verringern.

Die Fremdfinanzierung ist komplett dinglich gesichert und valuiert ausschließlich in Euro, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang abgebildet.

Herkunft und Verwendung der im Berichtsjahr vorhandenen Liquidität werden saldiert in den folgenden Kapitalflusskomponenten nach DRS 21 deutlich:

Cashflow aus	2020	2019
	T€	T€
Laufender Geschäftstätigkeit	111.017	99.664
Investitionstätigkeit	-101.480	-631.285
Finanzierung	-9.625	531.184
Summe	-88	-437
Finanzmittelstand 01.01.	285	722
Finanzmittelstand 31.12.	197	285

Die vorstehenden Ergebnisse zeigen die grundsätzliche Finanzierungsfähigkeit der Wohnbau-Gruppe. Im Rahmen der Innenfinanzierung sind die konstanten Mieteinnahmen Garant für den generell hohen Cash-Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit; in 2020 rd. 111,0 Mio. € mit einem Zuwachs von 11,4 Mio. €. Die Summe errechnet sich im Wesentlichen aus dem Konzern-Jahresüberschuss unter Berücksichtigung von Abschreibungen, Zinsen und Veränderungen der Rückstellungen.

In den Modulen ‚Investitionstätigkeit‘ und ‚Finanzierung‘ ist der Cash-Flow eines Immobilienunternehmens grundsätzlich von der Bautätigkeit und den Ankäufen geprägt (Kapitel 3. Investitionen). Nach dem hohen Mittelabfluss von 631 Mio. € im Vorjahr beliefen sich die Investitionen in 2020 mit über 101,5 Mio. € auf

einem reduzieren, aber dennoch ambitioniertem Niveau. Gemäß Cash-Flow-Rechnung konnten diese aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Der im Vorjahr zum Investitionsvolumen korrespondierend hohe Zahlungsabfluss im Modul ‚Finanzierung‘ ist im aktuellen Berichtsjahr jetzt einem saldierten Mittel-Abfluss gewichen (-9,6 Mio. €). Zusätzlich zur Nettoneuverschuldung bei Banken von 29,9 Mio. € am Jahresende, sind die Dividendenzahlung für 2019 (10,0 Mio. €) sowie der Zinsaufwand für Fremdkapital in 2020 (29,6 Mio. €) in diesem Rechensaldo enthalten.

Mit einem aus den drei Modulen zusammengefassten Cashflow von - 88 T€ verringerte sich der Bestand liquider Mittel zum Jahresende von 285 T€ im Vorjahr auf 197 T€ im Geschäftsjahr 2020.

Mitarbeiter

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sowie zur Übernahme von übergeordneten Funktionen in der Verwaltung greifen wir auf ein Team an fachkundigen Mitarbeitern zurück. Während die Unternehmensverwaltung und die Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen in Nord- und Westdeutschland von unserem Unternehmenssitz in Bonn aus erfolgt, betreiben wir zur Betreuung der Immobilienbestände im Berlin und Brandenburg (Potsdam) sowie in Bayern und Baden-Württemberg eigene Niederlassungen in Berlin, München und Erlangen.

Der gesamte Personalaufwand erhöhte sich um 386 T€ auf 16.690 T€. Der moderate Anstieg des Personalaufwandes ist im Wesentlichen auf eine geringere Zuweisung zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Erfasst sind Steigerungen aufgrund der Mitarbeiterausweitung (+ 6) sowie außerordentliche Gehaltserhöhungen mit Wirkung zum 1. April 2020 und die Zahlung einer sogenannten „Corona-Prämie“, auf die sich die Tarifparteien verständigt haben und die für besonders belastete Tätigkeiten wie die unserer Hausverwalter vor Ort teilweise steuerfrei gestellt wurde.

Von den insgesamt 243 Mitarbeitern (Vj. 237) beschäftigten wir am Ende des Geschäftsjahres 187 in Vollzeit (Vj. 189) und 23 in Teilzeit (Vj. 17). Im Rahmen ihrer Ausbildungstätigkeit waren 15 Auszubildende (Vj. 14) bei uns angestellt. Die wöchentliche Stundenzahl unserer 23 Teilzeitkräfte (Vj. 17) entspricht umgerechnet der vereinbarten Arbeitszeit von 16,19 Vollzeitstellen (Vj. 12,85).

In unserem Personalwesen wurde die Digitalisierung weiter optimiert. Nachdem bereits zuvor die Zeiterfassung auf einen software-gestützten Workflow umgestellt worden war, erweiterten wir mit Einführung einer neuen Software digitale Prozesse auch auf die Personalrekrutierung.

Das Personalwesen hat sich durch Mitwirkung im Arbeitsschutzausschuss verstärkt im Covid-19 Management beteiligt. Erstmals wurden im Berichtsjahr auch Gripeschutzimpfungen (Influenza) für die Arbeitnehmer in den Räumlichkeiten der Gesellschaften angeboten.

Risikomanagement

Unsere Konzern-Gesellschaften sind grundsätzlich dem generellen Branchen- und Konjunkturrisiko ausgesetzt, wenngleich der Wohnimmobilienmarkt weniger volatil ist als andere Wirtschaftszweige. Bedeutende immobilienmarktbezogene Herausforderungen resultieren aus dem prognostizierten demografischen und gesellschaftlichen Wandel in Deutschland sowie regulatorischen Markteingriffen, deren Auswirkungen von uns stetig bewertet werden.

Das Portfoliomanagement hat bei uns einen hohen strategischen Stellenwert und ist in sämtlichen wichtigen Entscheidungen zur Auswahl und Ablaufsteuerung unserer Immobilienprojekte sowie zur laufenden Gebäudeverwaltung einbezogen. Grundlage ist eine permanente Markt- und Umfeld-beobachtung unseres räumlich diversifizierten Portfolios über 36 Standorte.

Im Einzelnen lassen sich Risiken bzw. wesentliche Kontrollmaßnahmen der Wohnbau hierzu wie folgt beschreiben:

- Risiken im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau unseres Immobilienbestands durch Ankauf und Neubau fokussieren im Wesentlichen auf Leerstände mit entsprechenden Mietausfällen. Durch selektive Auswahl der Investitionsstandorte und Konzentrierung auf Ballungsgebiete mit positiven Bevölkerungsprognosen können wir dieses Risiko auf ein Minimum senken. Gemäß der neunten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2040 werden insbesondere

wirtschaftsstarke Großstädte und ihr Umland weiterwachsen. Gleichzeitig werde sich die Bevölkerungszahl in strukturschwachen Gegenden abseits der Metropolen weiter verringern. Sämtliche unserer investiven Wohnungszugänge befinden sich in Agglomerationsbereichen mit wirtschaftlich starken Strukturen.

- Als potenzielles Wachstumsrisiko ist weiterhin die verstärkt restriktive Gesetzgebung zur Mietpreisgestaltung zu nennen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse wurden in den meisten Bundesländern und an Standorten, an denen wir vertreten sind, um weitere fünf Jahre verlängert. Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. Das Urteil stellt klar, dass das Mietpreisrecht mit der Rechtsprechung in den §§ 556 bis 561 BGB durch den Bund bereits abschließend geregelt ist und es daher – aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts – den Bundesländern an einer mietpreislichen Gesetzgebungskompetenz mangelt. Unabhängig davon wird das Thema Wohnungspolitik aufgrund der im Herbst 2021 stattfindenden Bundestagswahlen in den Wahlprogrammen der Parteien diskutiert. Nach dem jüngsten „Mietendeckel-Urteil“ sprechen sich bereits einzelne Parteien auf Bundesebene für ein Mietemmoratorium in Märkten mit angespannter Wohnlage aus.
- Zur Beurteilung eines Finanzierungsrisikos findet im Rahmen der Liquiditätsvorsorge eine permanente Überwachung des Cashflows und der Kapitaldienstfähigkeit statt. Zugleich analysiert unser Darlehensmanagement stetig das gesamte Kreditwesen und die Zinsentwicklungen an den Finanzmärkten. Mögliche Szenarien eines Zinsanstiegs werden regelmäßig geprüft und auf ihre Belastungswirkung kalkuliert.
- Die zunehmende Digitalisierung von Arbeitsprozessen setzt hohe Anforderungen an eine nachhaltige Funktionsfähigkeit von DV-technischen Systemen. Neben Performance-Steigerungen bei Netzwerkooperationen werden drohende Engpässe oder Ausfälle des Netzwerkes frühzeitig identifiziert und durch Gegensteuerungsmaßnahmen vermieden. Die neue Infrastruktur stellt eine stabile, redundante und ausfallsichere Plattform speziell auch für mobiles, ortsunabhängiges Arbeiten zur Verfügung.
- Unser Compliance Management System (CMS) soll die Wohnbau-Gesellschaften sowie deren Beschäftigte systematisch vor unangemessenem und rechtswidrigem Verhalten schützen. Führungskräfte und Beschäftigte werden regelmäßig im Rahmen von Erfahrungsaustauschen zu Integrität und Compliance geschult. Wir überprüfen kontinuierlich die Wirksamkeit unseres Compliance-Systems und passen es bei Bedarf an neue rechtliche Anforderungen an.
- Ein einheitliches steuerliches Kontroll- und Management-System (Tax-CMS) in der gesamten Wohnbau-Gruppe bestimmt die pflichtgemäße Erfüllung der steuerlichen Vorgaben und die hierfür notwendigen Aufbau- und Ablauforganisationen in der Verwaltung.
- Die Wohnbau-Gesellschaften haben sich gegen Risiken ihres laufenden Geschäftes in erforderlichem Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von der Wohnbau Service Bonn GmbH betreut und kontrolliert. Sach- sowie die üblichen Haftpflichtversicherungen werden mit gängigen Deckungssummen unterhalten. Im vergangenen Geschäftsjahr sind – wie in den Jahren zuvor – keine Großschäden aufgetreten.
- Der Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH bzw. der Wohnbau Service Bonn GmbH und die Geschäftsführung berieten auch im vergangenen Geschäftsjahr wesentliche Fragestellungen regelmäßig und vollumfänglich



in den turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen. Zugleich wurde der Aufsichtsratsvorsitzende von der Geschäftsführung zeitnah und vollständig über bedeutende Entwicklungen und anstehende Entscheidungen in regelmäßigen, persönlichen Gesprächen unterrichtet.

- Derartige Risiken, die den Fortbestand der Konzern-Gesellschaften gefährden würden, bestanden nicht. Auch sehen wir für die überschaubare Zukunft keinerlei Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Für konkret erkennbare finanzielle Belastungen haben wir ausreichend bilanzielle Rückstellungen gebildet.

Chancen

Vor allem in den Großstädten, die regelmäßig ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten und Lebensqualität bieten, überwiegt die Nachfrage nach gemietetem Wohnraum bei zugleich geringen Eigentümerquoten. Insbesondere kleinere Haushalte, Singles und jüngere Leute zieht es nach wie vor in die Städte. Entsprechend attraktiv bleibt auch künftig die Bewirtschaftung von Mietwohnungen.

- Die Wohnbau ist ein klassischer Bestandhalter mit langfristiger Perspektive. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt deutlich auf der Bewirtschaftung und der Akquisition von Wohnimmobilien. Zum Jahresende 2020 umfasst unser Verwaltungsbestand 19.907 Wohn- und 250 Gewerbeeinheiten aus. Mit 98,8 % dominiert deutlich der Anteil von Mietwohnungen, hingegen ist der Anteil der konjunkturabhängigen Gewerbeeinheiten am Gesamtbestand mit 1,2 % gering.
- In den vergangenen beiden Jahren haben wir unser Wohnraumangebot an großen Wirtschaftsstandorten wie München, Stuttgart, Düsseldorf, Köln, Bonn und Berlin durch Zukauf und Neubautätigkeit um 1.950 Wohnungen ausgebaut. Aufgrund der Bevölkerungszugewinne und steigender Haushaltszahlen bei geringen Wohneigentumsquoten in den Ballungsgebieten sehen wir die Vermietung von Wohnraum als nachhaltig attraktiv an.
- Bei Neubauprojekten sowie Bestandsankäufen rücken zunehmend mietpreisreduzierte und/oder geförderte Wohnimmobilien in den Fokus. Aufgrund regelmäßig zumindest teilweiser (kommunaler bzw. staatlicher) Förderungen mit entsprechenden Mietpreisbindungen, die bestimmte Mietpreismaxima vorgeben, tragen wir mit diesem Angebot dazu bei, dass auch Menschen mit mittlerem oder niedrigem Einkommen zentral in Großstädten wohnen können. Derartige Förderbedingungen bieten zudem aufgrund ihrer langfristig ausgelegten Bindungen und der nachhaltigen Nachfrage nach preisreduziertem Wohnraum verlässliche Prognosen zu Mieteinnahmen und nach Bindungsauslauf regelmäßig Mietsteigerungspotenziale.
- Bestandserweiternde Akquisitionen durch Zukauf und Neubaumaßnahmen sind für uns ein integraler Bestandteil unserer konzernweiten Geschäftspolitik. Dazu wird die Ausweitung unseres wohnraumschaffenden Vermietungsangebots durch nachverdichtende Projektmaßnahmen auf vorhandenen, eigenen Grundstücken gezielt vorangetrieben. Mit Lückenbebauungen, Dachgeschossausbauten oder -aufstockungen leisten wir als Wohnungsunternehmen einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in Ballungsgebieten und profitieren zusätzlich von der Verjüngung unseres bestehenden Wohnungsportfolios.

- Wir erwarten generell ansteigende Mieterträge mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft. Vorteilhaft wirkt sich die hohe Diversifikation unserer Immobilien bzgl. Wohnungsgemeinde, Baualter sowie (Wohn-) Lagen aus. Zum Jahresende 2020 liegen rund 85 % unseres Wohnungsportfolios in urbanen Ballungszentren wie Hamburg, Berlin/Potsdam, Hannover/Braunschweig, Düsseldorf/Köln/Bonn, Frankfurt/Mainz, Stuttgart, Nürnberg/Erlangen und München. Inklusive unseres Wohnungsbestandes in größeren Universitätsstandorten wie Münster, Regensburg oder Würzburg erhöht sich die entsprechende Quote auf rund 91 %.
- Durch eine regionale Verteilung unserer Vermietungsbestände auf überwiegend urbane Agglomerationsräume können einzelne Teilmarktrisiken aufgefangen werden. Während wir sämtliche übergeordnete Unternehmensfunktionen zentral an unserem Hauptsitz in Bonn zusammengefasst haben, unterhalten wir auch eigene (Büro-)Niederlassungen in Berlin, München und Erlangen, die unsere regionalen Immobilienbestände bewirtschaften.
- Mit einer entsprechend regionalen Präsenz der Hausbewirtschaftung gewinnen wir nicht nur eine marktspezifische Expertise, sondern schaffen gleichzeitig die Basis für erfolgversprechende lokale Mieterbetreuung und -gewinnung. Unsere konzerninterne Wohnanlagenbetreuung durch Hausmeisterdienstleistungen vor Ort gewährleistet einerseits eine umfassende Betreuung der Immobilien bzw. Wohnanlagen an sich sowie andererseits eine Betreuung unserer Mieter in allen Anliegen.



- Die weitere digitale Transformation von Arbeitsprozessen in den Wohnbau-Gesellschaften treiben wir zusammen mit unserer Tochtergesellschaft Wohnbau Service Bonn GmbH kontinuierlich voran. Wir investieren konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien.
- Mit unserem an dem Produktlebenszyklus ausgerichteten Sanierungs- und Modernisierungsprogramm in die Gebäudesubstanz sorgen wir für eine Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer unserer Bestandsimmobilien. Gleichzeitig sichern wir die Voraussetzung für nachhaltige Wohnattraktivität und entsprechend fortwährender Nachfrage nach unseren Vermietungseinheiten.
- Auf Grundlage einer soliden Finanz- und Kapitalstruktur sehen wir die unternehmerische Handlungsfähigkeit der Wohnbau-Gruppe als nachhaltig stark und damit gesichert an. Zusätzlich zur Ausstattung mit liquiden Eigenmitteln verfügt unsere Gesellschaft auch nach den umfangreichen Neuinvestitionen aus den Vorjahren über Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten, welche die Realisierung interessanter Ankaufsofferten auch kurzfristig ermöglichen.

Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrer aktualisierten Konjunkturprognose von Ende Januar für die deutsche Wirtschaft für 2021 mit einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 3,0 %. Übereinstimmend gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Prognosen in der Spannweite von + 2,8 % bis + 4,2 % davon aus, dass es im Jahr 2021 wieder einen (langsamen) konjunkturellen Aufschwung geben werde. Aufgrund des aktuellen Infektionsgeschehens bis Ende März hatte zuletzt allerdings das Institut der deutschen Wirtschaft seine Konjunkturprognose für das laufende Jahr auf 3 % Prozent gesenkt und die Prognose von 4 % aus Dezember 2020 revidiert.

Die Erwerbstätigkeit werde gemäß Jahresprojektion 2021 stagnieren, die Arbeitslosenquote leicht zurückgehen. Auch für die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte wurde ein Zuwachs von 2,7 % antizipiert. Trotz wieder steigender Infektionszahlen im Frühjahr 2021 startet die deutsche Wirtschaft zuversichtlich in den Frühling. Das Ausmaß der Erholung wird vom weiteren Verlauf der Pandemie, der breiten Verfügbarkeit von Sars-CoV-2 Impfstoffen sowie der Wirksamkeit der fiskalpolitischen und monetären Maßnahmen der Regierungen und Zentralbanken abhängen.

In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres zeigt die Inflationsrate bereits wieder einen ansteigenden Trend mit monatlichen Zuwächsen von über einem Prozent. Vor allem die Baupreise für Instandhaltungen von Wohngebäuden zeigen eine dynamische Entwicklung, das vom Statistischen Bundesamt ausgewiesene Plus für das 1. Quartal beträgt 4,3 % (Ø 2020: 2,2 %).

Im Rahmen unserer Umsatzprognose erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 einen saldierten Anstieg der Sollmieten – auch nach Verkauf der Bestände an den Standorten Bremen und Celle (333 Wohnungen). Die zum Ende des Berichtsjahres erworbene Wohnanlage mit 51 frei-finanzierten Wohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten in Bonn-Beuel ist mit Besitzübergang zum 1. April bereits auf uns übergegangen.



In Anbetracht der Qualität der gehaltenen Immobilienportfolios, der schon über einen langen Zeitraum gehaltenen niedrigen Leerstandsquoten sowie des jüngst erfolgten und anstehenden Ausbaus unserer Wohnungsbestände in entwicklungsstarken Ballungsräumen sehen wir auch für die Zukunft solide Umsatzperspektiven bei der Hausbewirtschaftung.

Wir treiben gezielt Projektmaßnahmen auf eigenen Grundstücken (Nachverdichtungen) oder auf neuen Projektgrundstücken voran. Zusätzlich zu unseren in den beiden Vorjahren erworbenen Neubauprojekten in Düsseldorf, Berlin und Bonn (rund 500 Wohneinheiten), erwerben wir im Berichtsjahr 2020 weitere Wohnprojekte und verstärken wir unser Engagement im geförderten und preisgedämpften Wohnungssegment. Hierzu zählen ein Wohnungsbauprojekt in München-Lochhausen, auf dem bis voraussichtlich Ende 2022 insgesamt 63 preisgebundene Wohnungen entstehen werden. Ebenfalls werden auf dem angekauften städtischen Baugrundstück "Am Vogelsang" in Bonn-Endenich bis voraussichtlich 2027 ca. 250 Wohnungen entstehen, von denen ca. 135 öffentlich-gefördert sind.

Im Bereich Fremdverwaltung betreuen wir weiterhin umfänglich Immobilienbestände im Eigentümerauftrag. Unser Verwaltungsbestand weist ein breites Spektrum auf, sodass wir dank der Ausbildung und Expertise unserer Mitarbeiter auch zukünftig mit allen Arten von Liegenschaften in der Wohnungseigentumsverwaltung vertraut sind. Durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG) gibt es neue Herausforderungen. Die vereinfachte Möglichkeit von Umbauten und Erhaltungsmaßnahmen wird in den nächsten Jahren zu einer Vielzahl von Maßnahmen führen. Insbesondere durch die massive Förderung der Elektromobilität und dem aus dem Gesetz abgeleiteten Anspruch auf die Installation von Lademöglichkeiten erwarten wir zahlreiche Projektierungen.



Um den hohen Anforderungen einer sicheren und kosteneffizienten Wärmelieferung gerecht zu werden, sind auch 2021 die laufende Instandhaltung und Modernisierung unserer Heizwerke und der Versorgungsleitungen festes Planungsprogramm.

Vor dem Hintergrund weiterer Transformationen von Arbeitsprozessen werden innerhalb des Konzernverbunds fortlaufend Digitalisierungsprojekte in unserer Verwaltung identifiziert. Nachdem aufgrund der Pandemielage vorgezogene Projekte zu Cloud-basierten Diensten erfolgreich umgesetzt wurden, werden weitere Vorhaben wie beispielsweise das digitale Mängelmanagement oder die digitale Rechnungserfassung und Verbuchung vorangetrieben.

Wir sehen den Fortgang des Geschäftsverlaufs weiterhin als nachhaltig stabil an und sind bestrebt, auch in den kommenden Wirtschaftsjahren an die guten positiven Geschäftsergebnisse anzuknüpfen und den Unternehmenserfolg auszubauen. Unter Berücksichtigung einer ganzjährigen Wirkung der Anlagenzugänge 2020 und insbesondere der Verkaufsabgänge 2021 erwartet die Wohnbau-Gruppe für das Jahr 2021 eine Umsatzsteigerung auf rund 213 Mio. €. Zusätzlich mit den Ergebnissen aus den Anlagenverkäufen planen wir einen Jahresüberschuss nach Steuern von 82,7 Mio. €. Die Unsicherheit über die Dauer der Corona-Pandemie macht es auch zu Beginn des Jahres 2021 schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Signifikante Einflüsse der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts, nicht zu erwarten.

Am 15. April 2021 wurde der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt. Für unsere Mieteinnahmen in Berlin bedeutet dieses Urteil, dass wieder die nach den bundesweit gültigen Vorschriften des BGB gebildete Miete und damit die zuvor vereinbarte Miete Gültigkeit hat. Zudem entfällt rückwirkend der durch den Mietendeckel gewährte Absenkungsbetrag.

Bonn, 16. April 2021

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

Aktiva

Konzernbilanz zum 31.12.2020

in €	2020	2019
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	100.832,04	140.043,64
Geleistete Anzahlungen	25.446,00	0,00
	126.278,04	140.043,64
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.915.276.759,23	1.869.591.750,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.930.029,05	53.845.665,56
Grundstücke ohne Bauten	1.698.230,10	1.698.230,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	6.904.216,13
Technische Anlagen und Maschinen	660.493,72	734.048,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.892.050,21	1.692.439,44
Anlagen im Bau	23.325.204,80	18.882.526,32
Bauvorbereitungskosten	0,00	238.902,22
Geleistete Anzahlungen	61.200.266,15	50.574.341,69
	2.067.887.249,39	2.004.162.119,79
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	140.076,97	304.097,27
Andere Finanzanlagen	90.536.500,00	85.141.313,00
	90.676.576,97	85.445.410,27
	2.158.690.104,40	2.089.747.573,70
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	43.974.554,25	44.016.530,52
Andere Vorräte	164.607,09	246.516,25
	44.139.161,34	44.263.046,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	739.387,21	557.234,95
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	14.133,72	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.138,54	13.823,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	643.165,53	780.849,59
Sonstige Vermögensgegenstände	31.152.819,25	29.501.344,61
	32.583.644,25	30.853.252,99
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	197.021,29	285.453,95
	76.919.826,88	75.401.753,71
Rechnungsabgrenzungsposten	259.834,21	260.594,33
Bilanzsumme	2.235.869.765,49	2.165.409.921,74

Passiva

Konzernbilanz zum 31.12.2020

in €	2020	2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
Gewinnrücklagen		
Satzungsmäßige Rücklagen	449.257.375,70	425.099.060,85
Rücklage für Bauinstandhaltung	178.000.000,00	178.000.000,00
	627.257.375,70	603.099.060,85
Konzernbilanzgewinn	40.058.058,85	33.435.712,44
Ausgleichsposten aus der Kapitalkonsolidierung	6,36	6,36
Nicht beherrschende Anteile	0,00	267.878,50
	668.338.024,67	637.825.241,91
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	31.151.789,29	29.198.562,07
Steuerrückstellungen	3.100.205,97	1.660.567,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.201.302,00	1.391.962,00
Sonstige Rückstellungen	4.229.250,00	4.787.874,45
	39.682.547,26	37.038.965,52
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.371.736.336,60	1.390.133.844,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.232.177,40	5.899.819,91
Erhaltene Anzahlungen	49.805.666,60	47.529.741,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.436.405,15	29.416.546,82
Verbindlichkeiten aus Betreuung	369,54	284,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.612.976,95	12.045.036,41
Sonstige Verbindlichkeiten	397.922,10	439.093,06
	1.521.221.854,34	1.485.464.367,24
Rechnungsabgrenzungsposten	6.627.339,22	5.081.347,07
Bilanzsumme	2.235.869.765,49	2.165.409.921,74

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für 2020

in €	2020	2019
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	204.529.842,99	185.638.456,26
b) aus Betreuungstätigkeit	1.753.006,69	1.672.338,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.983.795,00	2.725.403,02
	209.266.644,68	190.036.197,65
Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	-41.976,27	5.953.207,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.001.774,47	891.728,24
Sonstige betriebliche Erträge	2.160.334,62	1.337.067,27
	3.120.132,82	8.182.002,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-73.674.943,48	-70.517.486,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	-674.477,69	-915.968,11
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.674.640,51	-12.568.009,77
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen f. Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 652.184,58 (Vj. EUR 1.555.730,83)	-3.015.878,21	-3.735.901,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-32.810.280,23	-30.049.704,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.128.942,74	-5.583.317,89
	-128.979.162,86	-123.370.388,09
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.639.312,55	2.358.225,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.223,01	105.317,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 2.925.819,00 (Vj. EUR 3.229.046,00)	-32.485.448,88	-32.766.004,86
	-29.839.913,32	-30.302.461,76
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.168.280,95	-6.405.342,95
Ergebnis nach Steuern	45.399.420,37	38.140.007,68
Sonstige Steuern	-4.618.759,11	-4.358.469,44
Konzernjahresüberschuss	40.780.661,26	33.781.538,24
Konzerngewinnvortrag	33.435.712,44	31.254.894,80
Ausschüttung an Gesellschafter	-10.000.000,00	-8.000.000,00
Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	-24.158.314,85	-23.596.981,61
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	0,00	-3.738,99
Konzernbilanzgewinn	40.058.058,85	33.435.712,44

Konzernkapitalflussrechnung

für 2020

in T€	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	40.781	33.782
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32.810	30.050
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	2.644	6.623
Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-537	-182
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.605	-9.324
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	7.371	9.229
Zinsaufwendungen / Zinserträge	29.553	29.486
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	111.017	99.664
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	803	254
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-96.753	-626.480
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-34	-83
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	161	23
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.761	-2.765
Effekt aus Erwerb von Minderheitenanteilen	-268	0
Erhaltene Zinsen	6	115
Zahlungsunwirksamer Zugang aus Zinsgutschrift	-2.634	-2.349
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-101.480	-631.285
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-10.000	-8.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	146.439	797.185
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-116.505	-228.400
Gezahlte Zinsen	-29.559	-29.601
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.625	531.184
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-88	-437
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	285	722
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	197	285
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	197	285
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	197	285

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

für 2020

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Software	2.777.524,00	8.628,08	0,00	0,00	2.786.152,08	2.637.480,36	47.839,68	0,00	2.685.320,04	100.832,04	140.043,64
Geleistete Anzahlungen	0,00	25.446,00	0,00	0,00	25.446,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.446,00	0,00
Software	2.777.524,00	34.074,08	0,00	0,00	2.811.598,08	2.637.480,36	47.839,68	0,00	2.685.320,04	126.278,04	140.043,64
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.297.316.965,39	13.030.324,33	360.710,14	63.372.966,20	2.373.359.545,78	427.725.215,11	30.519.881,31	162.309,87	458.082.786,55	1.915.276.759,23	1.869.591.750,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.075.367,64	6.022,70	0,00	4.709.743,07	86.791.133,41	28.229.702,08	1.631.402,28	0,00	29.861.104,36	56.930.029,05	53.845.665,56
Grundstücke ohne Bauten	1.698.230,10	0,00	0,00	0,00	1.698.230,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1.698.230,10	1.698.230,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.904.216,13	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	2.344.412,14	0,00	0,00	0,00	2.344.412,14	1.610.364,09	73.554,33	0,00	1.683.918,42	660.493,72	734.048,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.461.727,94	637.399,88	158.656,28	103.186,51	8.043.658,05	5.769.288,50	537.602,63	155.283,29	6.151.607,84	1.892.050,21	1.692.439,44
Anlagen im Bau	19.022.077,76	27.693.675,08	63.868,94	-23.187.127,66	23.464.756,24	139.551,44	0,00	0,00	139.551,44	23.325.204,80	18.882.526,32
Bauvorbereitungskosten	238.902,22	118.518,79	0,00	-357.421,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238.902,22
Geleistete Anzahlungen	50.574.341,69	55.267.271,57	0,00	-44.641.347,11	61.200.266,15	0,00	0,00	0,00	0,00	61.200.266,15	50.574.341,69
Sachanlagen	2.467.636.241,01	96.753.212,35	83.235,36	0,00	2.563.806.218,00	463.474.121,22	32.762.440,55	317.593,16	495.918.968,61	2.067.887.249,39	2.004.162.119,79
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	304.097,27	1.201,85	165.222,15	0,00	140.076,97	0,00	0,00	0,00	0,00	140.076,97	304.097,27
Andere Finanzanlagen	85.141.313,00	5.395.187,00	0,00	0,00	90.536.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.536.500,00	85.141.313,00
Finanzanlagen	85.445.410,27	5.396.388,85	165.222,15	0,00	90.676.576,97	0,00	0,00	0,00	0,00	90.676.576,97	85.445.410,27
in €	2.555.859.175,28	102.183.675,28	748.457,51	0,00	2.657.294.393,05	466.111.601,58	32.810.280,23	317.593,16	498.604.288,65	2.158.690.104,40	2.089.747.573,70

Konzern-Anhang

Allgemeine Hinweise

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

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden abweichend von § 298 Abs.1 HGB i.V.m. § 266 Abs. 2 und 3 sowie § 275 Abs. 2 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Des Weiteren ist § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB Gebrauch angewendet worden.

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

Registerinformationen

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

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Wohnbau GmbH, München, und die inländische Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH, Bonn, (Beteiligung 100 %, vollkonsolidiert). Darüber hinaus sind seit dem 1. September 2015 die NOSTRO Grundstücks GmbH & Co. Von-der-Trenck-Straße KG, Bonn, (Beteiligung 94,44 %; seit 14. Oktober 2020 Erhöhung auf 100 %) sowie die Wohnbau Service Verwaltungs GmbH, Bonn, (Beteiligung 100 %) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie der **Sachanlagen** erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Dabei werden die Abschreibungen, mit Ausnahme von einem Gebäude-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, 30 oder 50 Jahren ausgegangen; bei den Außenanlagen beträgt die Gesamtnutzungsdauer 10 Jahre.

Fremdkapitalzinsen wurden bei Neubauten oder Modernisierungen nicht aktiviert.

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten die Geringwertigkeitsgrenze von EUR 250,00, nicht jedoch EUR 1.000,00 übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Wirtschaftsjahr seiner Bildung sowie in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils 20 % aufwandswirksam aufgelöst.

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

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

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

Liquide Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden nach der projizierten Einmalbeitragsmethode, unter Verwendung der „Richttafeln 2018 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 2,31 % (Vj.: 2,71 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3 % und erwartete Rentensteigerungen mit 1 % bei Neuzusagen bzw. 2 % bei Altzusagen berücksichtigt. Die Fluktuation wurde als gering eingestuft.

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

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung**, die objektbezogen berechnet werden, berücksichtigen diejenigen Aufwendungen, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher, oder hinsichtlich ihrer Höhe oder des Zeitpunktes ihres Eintritts unbestimmt sind. Diejenigen Aufwendungen, die auf das Geschäftsjahr entfallen, wurden durch Rücklagenzuführung berücksichtigt. Vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde teilweise Gebrauch gemacht. Die Inanspruchnahme der zum 1.1.2010 noch vorhandenen Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Die tatsächlich in der Periode angefallenen Instandhaltungsausgaben werden in voller Höhe unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

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

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

Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der Gesellschaft der erstmalig in 2015 konsolidierten Gesellschaften erfolgte auf Basis der Neubewertungsmethode; bis zum Inkrafttreten des BilMoG wurde zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung im Rahmen der Kapitalkonsolidierung die Buchwertmethode angewendet. Die auf die Minderheitsgesellschafter bei der NOSTRO Grundstücks GmbH & Co. Von-der-Trenck-Straße KG entfallenden Teile am Eigenkapital waren bis 2019 in einem separaten Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Zum 14. Oktober 2020 hat die Wohnbau Service Bonn GmbH die auf die Minderheits-gesellschafter entfallenden Anteile erworben. Für Konzernzwecke werden zum 31.12.2020 keine Fremddanteile mehr ausgewiesen. Die Anschaffungskosten der Restanteile (5,56 %) wurden entsprechend DRS 23 mit den bilanziellen Fremddanteilen Dritter verrechnet; der verbleibende Unterschiedsbetrag ist durch Aufdeckung stiller Reserven dem Sachanlagevermögen gutgeschrieben worden.

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 Vorjahr wurden Softwarelizenzen in Höhe von TEUR 66 sowie eine Verlängerung der Firewall in Höhe von TEUR 17 aktiviert und linear über 3 bzw. 5 Jahre abgeschrieben. Im aktuellen Berichtsjahr wurden noch einmal Softwarelizenzen über TEUR 9 aktiviert und linear über 3 Jahre abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Durch die fortgesetzte Anwendung der degressiven Abschreibung bei einem im Jahre 1995 fertig gestellten Objekt (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG) ergab sich in 2020, gegenüber der linearen Wertminderung, ein vermindertes Abschreibungsvolumen in Höhe von TEUR 17,5.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten TEUR 90.537 (Vj. TEUR 85.141) „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. Die Position wird mit dem zum Jahresende bestehenden Rückkaufwert bilanziert.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden erhaltene Mieterkautionen in Höhe von TEUR 30.381 (Vj. TEUR 28.627) ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin sind keine Disagios enthalten.

Latente Steuern

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzenbilanzieller Wertansätze für		
- Grundstücke m./o. Bauten	37.206	37.598
- Sonstige Aktiva	114	126
- Rückstellung für Pensionen	3.011	2.698
- Rückstellung für Bauinstandhaltung	456	518
	40.787	40.940
Latente Steuerschulden auf Differenzenbilanzieller Wertansätze für		
- 6b-Rücklage	-304	-26
- Technische Anlagen	-14	-16
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	0	17
Latente Steueransprüche netto	40.469	40.915

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. zusätzlich 16,95 % für GewSt-relevante Latenzen zugrunde gelegt. Ende 2020 bestehen gemäß Steuerberechnung keine gewerbsteuerlichen Verlustvorträge mehr.

Gewinnrücklagen

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

Rückstellungen für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt TEUR 4.378 (Vj. TEUR 4.219), für dessen Berechnung der Marktzinssatz der letzten sieben Jahre (1,61 %; Vj. 1,97 %) verwendet worden ist. Dieser unterliegt keiner Ausschüttungssperre, da die frei verfügbaren Rücklagen diesen Wert übersteigen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Personalkosten (TEUR 586; Vj. TEUR 480), unterlassene Instandhaltung (3-Monatsrückstellung) gem. § 249 Abs. 1 Nr. 2 HGB (TEUR 3.112; Vj. TEUR 2.236) sowie ausstehende Lieferanten- und Heizkostenrechnungen (TEUR 5.312; Vj. TEUR 2.072) 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	
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	mit *	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.724	100.514	1.202.498	1.371.736	1.371.736	1.390.134
(Vorjahr)	(62.022)	(99.815)	(1.228.297)	(1.390.134)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.141	4.783	48.308	54.232	54.232	5.900
(Vorjahr)	(140)	(575)	(5.185)	(5.900)		
Erhaltene Anzahlungen	49.806	0	0	0	49.806	47.530
(Vorjahr)	(47.530)	(0)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.436	0	0	0	31.436	29.416
(Vorjahr)	(29.416)	(0)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0	0
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.613	0	0	0	13.613	12.045
(Vorjahr)	(12.045)	(0)	(0)	(0)		
Sonstige Verbindlichkeiten	398	0	0	0	398	439
(Vorjahr)	(439)	(0)	(0)	(0)		
- davon aus Steuern	(196)	0	0			
(Vorjahr)	(224)	(0)	(0)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	12	0	0			
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)			
	165.118	105.297	1.250.806	1.425.968	1.521.221	1.485.464
	(151.592)	(100.390)	(1.233.482)	(1.396.034)		

* 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 Entgelte werden über die Laufzeit der Belegungsrechte linear bzw. bei Abgang der Objekte komplett aufgelöst. Im Konzerngeschäftsjahr wurden TEUR 692 (Vj. TEUR 566) vereinnahmt. Die eingezahlten und passivierten Beiträge für den Anschluss von Fernwärmeleitungen werden über eine Laufzeit von 20 Jahren linear aufgelöst bzw. p.a. mit TEUR 12 (Vj. TEUR 12) vereinnahmt. Des Weiteren beinhaltet diese Position künftige Erträge aus dem Kauf von subventionierten i-Pads, die über die Vertragslaufzeit von 2 Jahren linear aufgelöst und jährlich mit TEUR 28 (Vj. TEUR 0) vereinnahmt werden.

Haftungsverhältnisse

Aufgrund des Kreditvertrages vom 27. November 2012 sowie des Nachtrags vom 3. Juli 2019 gewährte die Deutsche Bank den gesamtschuldnerisch haftenden Kreditnehmern Wohnbau GmbH und Wohnbau Service Bonn GmbH eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von TEUR 15.000. Zum Bilanzstichtag erfolgte seitens beider Gesellschaften eine Inanspruchnahme von TEUR 14.236 (Vorjahr TEUR 13.724).

Seit 2019 besteht eine Kontokorrentkreditlinie der Aareal Bank in Höhe von TEUR 5.000. Diese wurde mit TEUR 398 (Vj. TEUR 1.979) belastet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
a) Dauerschuldverhältnisse (bis 2022)	403	412
b) Software- und Betreuungsvertrag (p.a.)	192	160
c) Erbbaupachtzinsen (p.a.)	54	48
	649	620

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2020		2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	204.530	97,7	185.639	97,7
aus Betreuungstätigkeit	1.753	0,9	1.672	0,9
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.984	1,4	2.725	1,4
	209.267	100,0	190.036	100,0



Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende wesentliche aperiodische Erträge:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Buchgewinne aus Verkäufen von Anlagevermögen	539	185
Auflösung/Entnahme von Rückstellungen für die Instandhaltung	393	218
Auflösung von Pensionsrückstellungen	583	653
Auflösung von Wertberichtigungen	130	91
Sonstige periodenfremde Erträge	232	91

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die ausgewiesene Ertragsteuerbelastung berücksichtigt bestehende Organschafts-beziehungen, steuerbilanzielle Modifikationen, Verlustvorträge und die Regeln der gesetzlichen Mindestbesteuerung und erweiterten Kürzung.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Ertragsteuern bzw. Zinsen wurden in Höhe von TEUR 8.168 (Vj. TEUR 6.405) bzw. TEUR 29.609 (Vj. TEUR 29.486) erfasst.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bilanzposten „Liquide Mittel“.

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

Erläuterungen zum Eigenkapitalpiegel

Der Betrag aus dem erwirtschafteten Konzern-Eigenkapital, der an die Gesellschafter ausgeschüttet werden kann, wird durch Gesellschafterbeschluss festgelegt. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft schlägt vor, eine Dividende an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 10.000 auszuzahlen und den Rest, einschließlich den Gewinnen aus Anlageverkäufen, in die Gewinnrücklagen einzustellen. Aufgrund des Ankaufes der restlichen Kommanditanteile entfallen zum Konzern-Bilanzstichtag auf die ehemaligen Minderheitsgesellschafter vom gesamten Konzerneigenkapital TEUR 0 (Vj. TEUR 268).

Sonstige Angaben

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr zu berechnende Gesamthonorar beträgt für Abschlussprüfungsleistungen ca. TEUR 76 (netto). Darüber hinaus wurden für die Steuerberatung der Konzerngesellschaften TEUR 51 (netto) veranschlagt.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

	Gesamt (Teilz.besch.)	davon WB (quotal)	und WSB (quotal)	2019 Gesamt (Teilz.besch.)
Kfm. Mitarbeiter	109 (22)	69 %	31 %	107 (18)
Technische Mitarbeiter	27 (0)	93 %	7 %	25 (0)
MA Regiebetrieb, Hausmeister	61 (18)	0 %	100 %	59 (17)
	197 (40)	51 %	49 %	191 (35)

Außerdem wurden während des Geschäftsjahres unverändert zum Vorjahr durchschnittlich 14 Auszubildende ausgebildet.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, oder Ertragslage der Gesellschaft haben. Mit Kaufvertrag vom 30.12.2020 haben wir unsere Bestände an den Standorten Bremen und Celle veräußert (333 Einheiten). Wir rechnen mit einem Abgang zum 30.4.2021. Erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken aus der auch in 2021 anhaltenden Corona Pandemie erwarten wir nach den Erfahrungen im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht.

Bonn, 16. April 2021

gez.
Dipl.-Ing. Jens Bräutigam
Geschäftsführer

gez.
Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer
Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Wohnbau GmbH, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern Kapitalflussrechnung und dem Konzern Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Wohnbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzern zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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



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

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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



- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Köln, 10. Juni 2021

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ueberschär
Wirtschaftsprüfer

Misko
Wirtschaftsprüfer

Gestaltung und Art Direction

adfacts . integrierte Kommunikation KG
adfacts.de

Text „Informationen zum Geschäftsjahr“

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

Bildnachweis

© adobe stock
© Ralf Baumgarten
© Dirk Holst
© Roland Horn
© Luftbildcrew
© Kilian Mandetzky
© Constantin Meyer
© Sven Peter
© Lioba Schneider
© Unsplash
© Visualisierung HUGOS bonava.de
© Visualisierung Quartiersplatz Vogelsang „club L94“
© Gunther Willinger

