

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

Jahresabschluss 2013



Baustelle des Neubauvorhabens Viktoria- / Wurzerstraße,
Bonn-Plittersdorf

A. Allgemeine Angaben

Die Vereinigte Bonner Wohnungsbau Aktiengesellschaft, die am 18. April 1950 gegründet wurde, ist im Handelsregister beim Amtsgericht Bonn unter der Nr. 355 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Bonn. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse werden durch die Satzung geregelt, diese wurde letztmalig auf Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2013 geändert. Die Änderungen betrafen den § 3 der Satzung. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum Ablauf des 1. Juli 2018 einmalig oder mehrmals gegen Bareinlagen um bis zu insgesamt EUR 5.632.000,00 durch Ausgabe von bis zu 110.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 51,20 je Aktie zum Ausgabebetrag in Höhe des rechnerischen Anteils am Grundkapital von EUR 51,20 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013).

Das Grundkapital beträgt – unverändert zum Vorjahr – EUR 26.368.000 und ist eingeteilt in 515.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Die Stadt Bonn hält als Hauptaktionär 92,34 % der Aktien.

Daneben hat die Stadt Bonn mit Wirkung zum 31. Dezember 2005 Genussrechtskapital in Höhe von EUR 15.765.402,50 und mit Wirkung

vom 29. August 2007 Genussrechtskapital in Höhe von EUR 1.157.760,00, insgesamt also EUR 16.923.162,50, in die Gesellschaft eingebracht.

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten, veräußern, Erbbaurechte ausgeben und erwerben sowie Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten errichten und auch Dienstleistungen bereitstellen.

Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gem. § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW

Die öffentliche Zwecksetzung der Vereinigte Bonner Wohnungsbau Aktiengesellschaft ist in der Satzung festgeschrieben. Danach ist vorrangig der Gesellschaftszweck eine sichere, sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung im Sinne des Wohnungsbaurechts (gemeinnütziger Zweck). Wie aus dem folgenden Lagebericht ersichtlich, ist die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2013 in diesem Sinne tätig gewesen.



Fertigstellung des Neubauvorhabens Viktoria- / Wurzerstraße, Bonn-Plittersdorf



Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft

Zu Beginn des Berichtsjahres erhöhte sich die weltwirtschaftliche Expansion leicht und konnte in der zweiten Jahreshälfte gehalten werden. Ursächlich war, dass belastende Auswirkungen der Finanzkrise langsam an Bedeutung verlieren. Die weltwirtschaftliche Entwicklung profitiert zudem von der anhaltend expansiven Geldpolitik der großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften.

Euroraum

Im zweiten Quartal 2013 stieg die Wirtschaftsleistung erstmals seit anderthalb Jahren um 0,3 % gegenüber der Vorperiode. Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem Großteil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Auch die Binnennachfrage legte erstmals seit zwei Jahren leicht zu. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestition haben sich im Vergleich geringfügig ausgeweitet.

Deutschland

Die deutsche Konjunktur hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 % höher als im Vorjahr. Die gesamtwirtschaftliche Leistung verzeichnete damit nach dem gedrückten Wachstum von 0,7 % im Jahr 2012 erneut einen nur schwachen Anstieg. Ursächlich waren fehlende Impulse aus dem Außenhandel und die andauernden Anpassungspro-

zesse im Euroraum. Wichtigster Wachstumsmotor war mit 0,9 % der private und mit 1,1 % der staatliche Konsum. Um 2,2 % rückläufig waren dagegen die staatlichen Investitionen und die Unternehmensinvestitionen. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen bildeten sich – wenn auch moderat – um 0,3 % zurück.

Für 2014 erwarten führende Wirtschaftsforschungsinstitute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von durchschnittlich 1,8 %. Neben dem privaten Konsum soll auch die Weltwirtschaft stärker expandieren und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum weiter abnehmen.

Bonn

Auf Basis der am 9. Mai 2011 erstellten Zensus-Statistik wurden in den Bereichen Wohneinheiten, Anzahl der Gebäude und Bevölkerung neue Werte ermittelt, durch die erhebliche Abweichungen gegenüber den Vorjahreswerten auftreten. Aktuelle Zahlen waren zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht zugänglich.

Der Wohnungsbestand in der Stadt Bonn lag zum 31.12.2012 bei 164.347 Wohneinheiten.

Die Einwohnerzahl lag zum Stichtag 31.12.2012 bei 319.606 Einwohnern.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 gab es gemäß der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Bezirk Bonn 29.058 Arbeitslose (2012: 27.138); die Arbeitslosenquote lag damit bei 6,3 % (2012: 5,9 %).



Fertigstellung des Neubauvorhabens Viktoria- / Wurzerstraße,
Bonn-Plittersdorf

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2013 in folgenden Bereichen tätig:

1. Immobilienmanagement (Hausbewirtschaftung)

Bewirtschaftung von eigenen Mietobjekten

Das Management von eigenen Mietobjekten betraf zum Bilanzstichtag:

	2013	2012
Mietwohnungen	6.133	6.069
Gewerbliche Einheiten	68	70
Häuser	902	900
Garagen und Einstellplätze in Tiefgaragen	1.543	1.494

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche betrug 428.039 qm. Hierin enthalten sind die von der Gesellschaft Ende 1998 im „Sale-and-lease-back-Verfahren“ zunächst veräußerten und dann zurückgemieteten 414 Mietwohnungen mit 27.805 qm Wohnfläche.

Management von Immobilien Dritter und Eigentumswohnungen

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag folgende Immobilien:

	2013	2012
Mietwohnungen nach WEG	394	709
Fremde Mieteinheiten (Wohnungen)	95	100
Gewerbliche Einheiten	10	16
Garagen und Einstellplätze in Tiefgaragen	256	354



Innenaufnahme der Bauträgermaßnahme Europastraße 12

2. Wohnungsbewirtschaftung

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 462 (Vorjahr: 466) Mieterwechsel gekennzeichnet. Diese berücksichtigen sowohl Kündigungen, die von der Gesellschaft ausgesprochen wurden, als auch Kündigungen durch Mieter.

Die Fluktuationsquote sank von 7,6 % auf 7,5 % und bewegt sich damit im Mehrjahresvergleich weiter auf einem niedrigen Niveau. Bei der Vermietung bestand eine große Nachfrage nach kleineren Einheiten.

Als Ergebnis der in 2013 abgeschlossenen Modernisierungen, der intensiven Bemühungen der Kundencenter im Hinblick auf Neuvermietungen und der weiter niedrigen Anzahl der Mieterwechsel konnten die Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 852 auf TEUR 772 reduziert werden.

Zum 31.12.2013 standen 99 Wohnungen oder 1,6 % des Wohnungsbestandes (2012: 90 WE bzw. 1,5 %) leer. Der auf den ersten Blick leichte Anstieg ist rein stichtagsbedingt. Beim Vergleich des gesamten Betrachtungszeitraums ist eine weiter rückläufige Tendenz, besonders auch hinsichtlich der Leerstandszeiträume, erkennbar. So standen im

Jahr 2013 121 Wohnungen länger als drei Monate leer, während es 2012 noch 126 Wohnungen waren. Besonders positiv wirkte der Rückgang von Leerständen über 12 Monate. In 2013 waren das nur noch 27 Wohnungen nach 39 Wohnungen im Vorjahr. Hier wirken besonders die vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen. Generell ist diese positive Entwicklung auch ein Indiz für den Rückgang der Erlösschmälerungen.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um insgesamt TEUR 1.093 geht u. a. auf den Vermietungsbeginn des Neubaus in der Viktoria-/Würzerstraße, den ganzjährigen Auswirkungen der Mietanpassungen aus dem Vorjahr (TEUR 202) und aus den Reduzierungen der Erlösschmälerungen als Ergebnis der rückläufigen Anzahl von Mieterwechseln und der Modernisierungsmaßnahmen (TEUR 42) zurück. Der größte Anteil der Steigerung der Umsatzerlöse entfällt auf deutliche Erhöhungen bei den Betriebskostenabrechnungen für 2012 (TEUR 811) infolge der Zunahme bei den Heizkosten aufgrund von Preiserhöhungen einerseits, aber auch durch eine witterungsbedingte Verlängerung der Heizperiode in 2012. Auch die gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf Verkehrssicherungspflichten, wie z. B. Legionellenprüfung, Überprüfung von Gasleitungen, Spielplätzen und Außenanlagen führten zum Anstieg der umlagefähigen Mietnebenkosten.



Innenaufnahme der Bauträgermaßnahme Europastraße 12



3. Investitionen in den Bestand des Unternehmens

Die Investitionen in den Bestand des Unternehmens, bestehend aus Aufwendungen für laufende Instandhaltung, periodische Großmaßnahmen, Instandsetzungsvorsorge, Modernisierungs- und Neubauinvestitionen sowie für die Verwaltung verrechneter Kosten, betrugen im Berichtsjahr 2013 TEUR 20.508 (2012: TEUR 18.424).

Dementsprechend errechnet sich für das Geschäftsjahr 2013 pro qm Wohnfläche eine Gesamtinvestition von rund EUR 47,91/qm (2012: EUR 43,35/qm).

Aktiviere Investitionen

Von den Investitionen in den Bestand des Unternehmens waren TEUR 8.712 (2012: TEUR 8.219) aktivierungsfähig.

Im Berichtsjahr wurde die Neubaumaßnahme in der Viktoria-/Wurzerstraße (70 geförderte Wohneinheiten) fertiggestellt. Die in 2012 begonnenen Neubaumaßnahmen Wiedemann-/Offenbachstraße (56 geförderte Wohneinheiten) und In der Grächt I (Kindergarten und 16 geförderte Wohneinheiten) wurden fortgeführt. Für die Neubaumaßnahme Ellerstraße (Neubau von 16 geförderten Wohneinheiten) war im Berichts-



Innenaufnahme der Bauträgermaßnahme Europastraße 12

jahr Baubeginn. Außerdem erfolgten planerische Vorbereitungen für die Bebauung der in 2013 erworbenen Grundstücke In der Grächt II und Siemensstraße, für weitere Dachgeschossausbauten im Pennenfeld und für die Neubauvorhaben Frascatisstraße 15a und Truchseßstraße 12 und 14.

Aufwandswirksame Investitionen

Im Geschäftsjahr 2013 hat die VEBOWAG das Investitionsvolumen für die Instandhaltung, Instandsetzung, Instandsetzungsvorsorge und Modernisierung der eigenen Bestände mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 10.164 weiter ausgebaut. Umfangreiche Instandsetzungsinvestitionen betrafen die Bestandsgebäude im Zusammenhang mit Mieterwechseln, Kanalsanierungen und die Beseitigung der im Zusammenhang mit dem Unwetter am 20. Juni 2013 entstandenen zahlreichen Schäden.

Prognose 2014

Im Geschäftsjahr 2014 werden neben Wohnungseinzelmodernisierungen und Komfortanpassungen die Neubauvorhaben Wiedemann-/Offenbachstraße und Ellerstraße 40-42 im ersten Halbjahr fertiggestellt und der Vermietung zugeführt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts war das Bauvorhaben In der Grächt I bereits an die Mieter übergeben.

Für 2014 ist der Baubeginn für die Neubauvorhaben In der Grächt II, Truchseßstraße 12 und 14, Frascatisstraße 15a sowie Siemensstraße vorgesehen. Hinzu kommen diverse Dachgeschossausbauten im Pennenfeld. Für die Neubau- und Ausbauinvestitionen sind insgesamt TEUR 14.694 eingeplant.

Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen einschließlich Instandhaltung/Instandsetzung belaufen sich planmäßig auf insgesamt TEUR 22.994 und werden aus den Instandhaltungspauschalen der Mieten, eigenen Finanzierungsmitteln und ergänzenden Darlehensmitteln, überwiegend Fördermittel des Landes NRW, gedeckt.

4. Verkaufstätigkeit

In 2013 wurde die acht Wohneinheiten umfassende Bauträgermaßnahme in der Europastraße 12 fertiggestellt und ergebniswirksam. Des Weiteren wurden die Restbestände der Bauträgermaßnahme Europastraße 10, die im Vorjahr fertiggestellt wurde, ergebniswirksam. Aus beiden Bauträgermaßnahmen resultieren insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.263.

Aus drei Grundstücksverkäufen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme Wachtberg/Niederbachem wurden in 2013 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 316 erzielt.

C. Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die VEBOWAG ist als Kommanditist mit einer Einlage in Höhe von EUR 4.857,27 (95 %) am Kapital der Core Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz, beteiligt. Dieser Gesellschaft wurden 1998 im Zuge des „Sale-and-lease-back-Verfahrens“ 414 Mietwohnungen übertragen.

Die VEBOFUTUR GmbH, Bonn, wurde als 100 %-ige Tochtergesellschaft der VEBOWAG mit einer Stammeinlage von EUR 25.000 im Jahre 2000 im Zuge des Erwerbs der Gewerbetelle in der Amerikanischen Siedlung gegründet. Die VEBOFUTUR GmbH kaufte von den Vereinigten Staaten von Amerika den Amerikanischen Club und die High School. Die Gesellschaft hat dem Trägerverein der Bonn International School in 2010 ein Erbbaurecht an den Grundstücksflächen eingeräumt; betroffen ist neben dem Gelände der Bonn International School auch das Gelände des ehemaligen Amerikanischen Clubs. Die Nutzung der Grundstücksflächen ist vertraglich auf die Erweiterung für Gebäudeflächen für schulische Zwecke festgelegt. Der VEBOWAG fließen über das Beteiligungsergebnis regelmäßig operative Erträge aus der Vereinnahmung von Erbbaurechtszinsen zu.

Im Rahmen des mit der VEBOFUTUR GmbH abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages hat die VEBOWAG 2013 einen Gewinn in Höhe von TEUR 191 (2012: TEUR 191) erhalten.

Die VEBOWAG ist weiterhin Mitglied der DESWOS, Deutsche Entwick-

lungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln. Sie unterstützt damit, wie andere Genossenschaften, Gesellschaften und Verbände der Deutschen Wohnungswirtschaft, solche Entwicklungshilfe-Organisationen, die neben dem Bau menschenwürdiger Wohnungen Projekte in Afrika, Asien und Lateinamerika fördern, die alle Bereiche des Lebens mit einbeziehen: Schulbildung, Ausbildung, Arbeit, Aufbau sozialer Strukturen, Landwirtschaft, Ernährung und Gesundheit. Die DESWOS entwickelt und überprüft die Projekte zusammen mit ihren Partnern sehr sorgsam. Sie fördert integrierte Projekte mit dem klar definierten Ziel, Menschen in die Lage zu versetzen, ihr Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und die Situation nachhaltig zu verbessern.

D. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG

Die Aktien der Gesellschaft befinden sich zu 92,34 % im Besitz der Stadt Bonn. Aufgrund dieser Mehrheitsverhältnisse hat der Vorstand nach den Regelungen des § 312 AktG einen Bericht über die Beziehung zur Stadt Bonn und den mit der Stadt Bonn verbundenen Unternehmen erstellt und diesen zur Prüfung vorgelegt.

Der Abhängigkeitsbericht enthält folgende Schlussfolgerung:

„Abschließend erklären wir, dass nach den Umständen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.“



Neubauvorhaben In der Grächt I, Bonn-Lengsdorf

E. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	2013	2012
Eigenkapitalquote (%)	24,4	24,0
Anlagenintensität (%)	88,8	88,6
Fremdkapitalquote (langfristig) (%)	66,9	67,1

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.199 auf TEUR 290.567 erhöht.

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31. Dezember 2013 TEUR 258.126 (88,8 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens.

Die langfristig investierten Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag vollumfänglich durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude beträgt am Bilanzstichtag TEUR 507 (0,2 %) nach einem Wert von TEUR 3.089 (1,2 %) im Vorjahr. Ursächlich für die Reduzierung sind die Verkäufe der Bauträgermaßnahmen Europastraße 10 und 12.

Die Eigenkapitalquote hat sich um 0,4 %-Punkte auf 24,4 % verbessert.

Der Vorstand hat 5 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Zudem hat er satzungskonform 50 % des verbleibenden Betrags in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Danach verbleibt ein Bilanzgewinn von TEUR 963, über dessen Verwendung die Hauptversammlung zu beschließen hat.

Die Gesellschaft ist in 2013 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2014 gesichert, da neben vorhandener Liquidität jederzeit durch entsprechende Belastung freier Grundstücksteile der Finanzmittelbedarf durch Kredite gedeckt werden kann.



Neubauvorhaben In der Grächt I, Bonn-Lengsdorf

2. Ertragslage

Die Gesellschaft weist 2013 einen Jahresüberschuss von TEUR 2.028 aus und lag damit über dem Planwert von TEUR 1.740.

Das Jahresergebnis wurde durch folgende Maßnahmen wesentlich beeinflusst:

Neben dem deutlich positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung wurden im Rahmen der Verkäufe von Grundstücken und Eigentumswohnungen Buchgewinne von insgesamt TEUR 1.092 erwirtschaftet. Im Zusammenhang mit der Insolvenz eines Generalunternehmers konnten Schadenersatzforderungen in Höhe von TEUR 412 geltend gemacht werden.

Ergebnismindernd wirkten dagegen insbesondere die um TEUR 1.525 höheren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, in denen sich auch die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Bleileitungssanierung und diverser anderer Verkehrssicherungspflichten widerspiegeln sowie die Erhöhung der Abschreibungen des Sachanlagevermögens infolge der aktivierten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen um TEUR 100.

Korrigiert man das Jahresergebnis der VEBOWAG um nicht operative Ergebnisbeiträge (neutrale Effekte), so errechnet sich trotz der umfangreichen Investitionen in die Instandsetzung bzw. Instandhaltungen in den Wohnungsbestand der Gesellschaft ein operatives Ergebnis der VEBOWAG von TEUR 2.149 (2012: TEUR 1.797).

Kennzahlen	2013	2012
Leerstandsquote (%) per 31.12.	1,60	1,47
Leerstandsquote bereinigt (%) per 31.12.	1,37	1,29
Eigenkapitalrentabilität (%) (mit Genussrecht)	2,86	2,83
Eigenkapitalrentabilität (%) (ohne Genussrecht)	3,76	3,75
Zinsaufwand (EUR/qm Wohnfläche mtl.)	1,14	1,16



Baustelle des Bauvorhabens Ellerstraße 40, Bonn-Nordstadt

F. Chancen- und Risikobericht

Das erreichte Ertragsniveau soll in den kommenden Jahren genutzt werden, um das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit Blick auf die sozio-demographischen Entwicklungslinien einerseits und die ökologisch-energetischen Anforderungen andererseits weiter zu optimieren. Dazu will die Gesellschaft jährlich durchschnittlich 100 Wohneinheiten neu errichten oder am Markt erwerben. Mithilfe der im Berichtsjahr beschlossenen Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wäre der Neubau von weiteren 150 Wohneinheiten möglich, sofern es der VEBOWAG gelingt, adäquate Grundstücke zu erwerben. Zur ökologisch-energetischen Entwicklung vorhandener Bestandsimmobilien sollen die planmäßigen Investitionen in Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sukzessiv auf jährlich TEUR 9.500 erhöht werden.

Die Ergebnisqualität hat sich im Berichtsjahr weiter verbessert. Ertragsspielräume hat die Gesellschaft primär zur Ausweitung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen genutzt.

Im Management unserer Wohnungsbestände richtet sich das Augenmerk unverändert auf das Mietrückstandsrisiko. Entsprechende Gefahren erwachsen trotz des konjunkturell stabilen Umfeldes aus den laufend steigenden Mietnebenkosten, insbesondere infolge höherer Abgaben und Energiekosten. Hinzu kommt, dass der restriktive Umgang mit der Zuweisung von Transfereinkommen dazu führt, dass ein Teil der von der Gesellschaft betreuten Mieterklientel verstärkt nicht mehr in der Lage sein könnte, die Mieten fristgerecht zu bezahlen.

Im Hinblick auf die Entwicklung problematischer Mieterstrukturen werden erhebliche Aufwendungen zur Gegensteuerung erforderlich

werden. Die Gesellschaft wird zur Sicherstellung der Marktstellung, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, gezielte Maßnahmen ergreifen, um die Vermietungssituation zu verbessern und Ergebnisbelastungen aus der Bewirtschaftung zu reduzieren. Dazu gehören eine intensive Betreuung besonders einkommensschwacher Mieterkreise und die Entwicklung ganzer Quartiere.

Aus dem Begegnungsbereich des betreuten Wohnens werden angesichts der Haushaltssituation der Stadt Bonn und der damit teilweise in Frage stehenden Höhe der Erstattungsmittel leicht höhere Fehlbeträge als 2013 erwartet. Die Dienstleistungen des Begegnungsbereichs ergänzen das Angebot des betreuten Altenwohnens und sichern damit einen hohen Vermietungsstand (Vermeidung des Wegzugs älterer Bewohner). Zudem baut sich die Gesellschaft mit Blick auf die absehbaren demographischen Veränderungen gezielt Know-how im Segment des betreuten Wohnens auf.

Die Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft kann durch die Steuerpolitik des Bundes, insbesondere hinsichtlich der sog. Zinsschrankenregelung, negativ beeinflusst werden. Dies gilt deshalb, weil die Gesellschaft die Besteuerungsgrundlagen des Konzernverbundes der Stadt Bonn nicht beeinflussen kann.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, dass die Unternehmensleitung wesentliche Risiken frühzeitig erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einleiten kann. Dieses System ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses in allen Unternehmensbereichen. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken in den einzelnen Bereichen vom jeweiligen Management identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet. Die Berichterstattung an die Geschäftsleitung wird durch festgelegte Wertgrenzen gesteuert. Das darauf ausgelegte Informationssystem gewährleistet zeitnahe Eingriffsmöglichkeiten zur Risikosteuerung und -minimierung.



Baustelle des Bauvorhabens Ellerstraße 40, Bonn-Nordstadt



Baustelle des Neubauvorhabens Wiedemann- / Offenbachstraße, Bonn-Rüngsdorf

Unternehmensrisiko

Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können, sind derzeit nicht erkennbar.

Liquiditätsrisiko

Zur Deckung des Kapitalbedarfs stehen grundsätzlich die flüssigen Mittel zur Verfügung. Das Liquiditätsrisiko wird daher als äußerst gering eingestuft.

Finanzinstrumente und Derivate

Die Gesellschaft nutzt Forwardvereinbarungen zur Sicherung von im Langfristvergleich niedrigen Kapitalmarktzinsen. Die Steuerung liegt allein in den Händen des Vorstands. Zur Quantifizierung der Marktrisiken halten wir engen Kontakt mit unseren Hausbanken.

IT-Risiken

Wesentliche Risiken sind nicht gegeben.

Rechtliche Risiken

Gegen die Gesellschaft sind verschiedene Gerichtsverfahren anhängig. Bei diesen anhängigen Verfahren handelt es sich nach unserer Ansicht um normale, routinemäßige und in Zusammenhang mit dem Geschäft stehende Rechtsstreitigkeiten. Wir erwarten jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Gesellschaft.

Gesamtbild der Risiko- und Chancenlage

Die wesentlichen Risiken der Gesellschaft beziehen sich demnach auf Mietnebenkosten bedingte Mietrückstandsrisiken und auf die rückläufigen Zuschüsse im Bereich des betreuten Wohnens.

Die Chancen liegen in der kontinuierlich verbesserten Ertragskraft zur Finanzierung der energetischen und demographischen Erneuerung der Wohnungsbestände und im Neubau und in der Nachverdichtung von Wohnungen auf vorhandenen Grundstücksreserven.

G. Nachtragsbericht

Der Geschäftsverlauf in den ersten beiden Monaten bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

H. Prognosebericht

Der Vorstand erwartet für das Jahr 2014 einen Jahresüberschuss von TEUR 1.930. Darin sind Kapitalkosten mit TEUR 6.017 enthalten.

Im Wirtschaftsplan 2014, der vom Aufsichtsrat am 11. Dezember 2013 gebilligt wurde, sind erkennbare Risiken berücksichtigt.

Darüber hinaus sind bis heute keine weiteren wesentlichen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen, bekannt geworden.

Die Gesellschaft geht auch von einer unverändert positiven Ertragslage in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018 aus. Ertragsspielräume, die sich über das geplante Ergebnis hinaus eröffnen, wird die Gesellschaft bevorzugt zur Erhaltung der nachhaltigen Vermietbarkeit im Sinne der Strategie 2016 in die Bestände investieren. Aus diesem Grund sind weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen, für die die Gesellschaft gemäß ihrer Portfolioplanung aufwandswirksam durchschnittlich TEUR 8.740 p. a. für die nächsten Jahre eingeplant hat.

Entsprechend dem Auftrag in der Satzung wird der Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit auch in Zukunft die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sein. Modernisierungen und Verbesserungen des eigenen Bestandes werden dort fortgeführt, wo auf Dauer eine hohe Vermietbarkeit und eine gute Mieterstruktur zu erwarten sind.

Bonn, 21. März 2014

Vereinigte Bonner Wohnungsbau Aktiengesellschaft
Vorstand



Dr. Michael Kleine-Hartlage



Baustelle des Neubauvorhabens Wiedemann- / Offenbachstraße,
Bonn-Rüngsdorf

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		71.946,00	78.025,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.128.774,86		231.596.084,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.738.190,80		7.978.687,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	675.061,56		45.061,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	156.792,39		156.792,39
Bauten auf fremden Grundstücken	9.343,28		10.575,28
Technische Anlagen und Maschinen	2.868,51		2.297,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.513,12		416.221,16
Anlagen im Bau	7.128.077,78		7.225.349,34
Bauvorbereitungskosten	506.914,70		174.764,37
Geleistete Anzahlungen	1.275.951,84	250.969.488,84	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	280.986,46		280.986,46
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.670.803,33		6.404.275,41
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.400,00		10.400,00
Sonstige Ausleihungen	121.041,37		152.478,31
Anteile an Genossenschaften	1.573,02	7.084.804,18	1.553,42
Anlagevermögen insgesamt		258.126.239,02	
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	468.888,25		694.813,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	38.270,61		2.393.981,03
Unfertige Leistungen	13.869.909,13		13.285.408,56
Andere Vorräte	69.541,89	14.446.609,88	72.253,81
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	307.199,30		240.432,74
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	299.932,66		189.226,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.632,44		26.309,45
Sonstige Vermögensgegenstände	431.075,08	1.062.839,48	540.052,43
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.667.056,42	15.092.139,33
		32.176.505,78	32.534.616,65
Rechnungsabgrenzungsposten		264.532,79	299.785,91
Bilanzsumme		290.567.277,59	287.367.955,09

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		26.368.000,00	26.368.000,00
Kapitalrücklage		1.419.170,69	1.419.170,69
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.029.545,26		2.928.142,52
Bauerneuerungsrücklage	19.826.708,77		17.937.440,22
Andere Gewinnrücklagen	2.401.109,89	25.257.363,92	2.401.109,89
Genussrechtskapital		16.923.162,50	16.923.162,50
Bilanzgewinn		963.326,02	925.942,53
Eigenkapital insgesamt		70.931.023,13	68.902.968,35
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	621.744,00		652.657,00
Steuerrückstellungen	5.560,00		5.560,00
Sonstige Rückstellungen	3.075.519,69	3.702.823,69	2.150.310,66
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.695.976,78		165.224.291,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.540.935,25		32.043.025,41
Erhaltene Anzahlungen	14.646.504,98		15.300.123,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	948.976,39		822.105,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.937.303,62		2.101.909,58
Sonstige Verbindlichkeiten	163.733,75	215.933.430,77	165.003,26
– davon aus Steuern: EUR 63.752,95 (i. V. EUR 66.775,25)			
Bilanzsumme		290.567.277,59	287.367.955,09

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.787.604,75		38.694.691,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.579.250,84		2.171.545,04
c) aus Betreuungstätigkeit	110.769,72		180.275,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.807,32	44.508.432,63	35.172,39
Verminderung (i. V. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 1.997.134,86	1.076.517,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		165.315,49	81.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.546.687,81	2.052.069,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 24.308.606,09		- 22.186.397,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 950.471,59		- 1.989.248,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 29.639,90	- 25.288.717,58	- 83.950,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 2.973.489,89		- 2.987.725,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 772.240,78	- 3.745.730,67	- 814.036,73
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 5.452.767,03	- 5.352.797,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.710.197,51	- 1.916.724,97
Erträge aus Beteiligungen		485,73	485,73
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		191.385,34	190.684,80
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.312,74	4.864,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		416.151,45	393.082,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 6.043.506,15	- 6.108.914,21
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.594.717,39	3.441.094,13
Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51,14	52.310,11
Sonstige Steuern		- 1.147.019,32	- 1.124.357,11
Vergütung für Genussrechtskapital		- 419.694,43	- 419.694,43
Jahresüberschuss		2.028.054,78	1.949.352,70
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	- 101.402,74		- 97.467,64
b) in die Bauerneuerungsrücklage	- 963.326,02	- 1.064.728,76	- 925.942,53
Bilanzgewinn		963.326,02	925.942,53