

# **Vereinigte Bonner Wohnungsbau GmbH**

**>U fYgUVgW`i gg 201%  
Wirtschaftsplan 201&**

**Vereinigte Bonner  
Wohnungsbau  
GmbH**

**>U fYgUVgW`i gg 2011**

**Bilanz der Vereinigte Bonner Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Bonn**  
zum 31. Dezember 2011

**Aktiva**

	Stand am 31.12.2011 EUR	Stand am 31.12.2010 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>107.373,00</u>	<u>111.540,73</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.217.544,94	204.624.988,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.219.116,30	8.459.544,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	45.061,56	45.061,56
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.415,41	173.415,41
<del>5. Bauten auf fremden Grundstücken</del>	<del>12.320,62</del>	<del>0,00</del>
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.822,51	3.347,51
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	491.181,16	485.055,16
8. Anlagen im Bau	1.626.020,34	315.561,16
9. Bauvorbereitungskosten	158.334,72	18.461,26
10. Geleistete Anzahlungen	<u>16.625,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>244.962.442,56</u>	<u>214.125.435,71</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	280.986,46	280.986,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.159.543,69	5.935.624,17
3. Beteiligungen	0,00	1,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.400,00	10.400,00
5. Sonstige Ausleihungen	167.564,66	173.949,72
6. Anteile an Genossenschaften	<u>1.534,58</u>	<u>1.516,51</u>
	<u>6.620.029,39</u>	<u>6.402.477,86</u>
	<u>251.689.844,95</u>	<u>220.639.454,30</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	915.221,57	1.556.438,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.787.660,67	33.411.116,09
3. Unfertige Leistungen	12.594.803,29	12.623.106,06
4. Andere Vorräte	<u>76.375,36</u>	<u>59.711,75</u>
	<u>15.374.060,89</u>	<u>47.650.372,37</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	251.478,45	285.904,71
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	196,20	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.560,41	51.625,64
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>275.214,33</u>	<u>366.941,97</u>
	<u>618.449,39</u>	<u>704.472,32</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>11.961.937,33</u>	<u>8.536.357,67</u>
	<u>27.954.447,61</u>	<u>56.891.202,36</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<u>303.803,11</u>	<u>283.088,03</u>
	<u>279.948.095,67</u>	<u>277.813.744,69</u>

Passiva

	Stand am 31.12.2011 EUR	Stand am 31.12.2010 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	<u>26.368.000,00</u>	<u>26.368.000,00</u>
II. Kapitalrücklage	<u>1.419.170,69</u>	<u>1.419.170,69</u>
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.830.674,88	2.738.365,26
2. Bauerneuerungsrücklage	16.134.556,35	14.348.411,18
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>2.401.109,89</u>	<u>2.401.109,89</u>
	<u>21.366.341,12</u>	<u>19.487.886,33</u>
IV. Genusssrechtskapital	<u>16.923.162,50</u>	<u>16.923.162,50</u>
V. Bilanzgewinn	<u>876.941,34</u>	<u>909.203,82</u>
	<u>66.953.615,65</u>	<u>65.107.423,34</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	655.072,00	658.515,00
2. Steuerrückstellungen	194.113,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.574.283,12</u>	<u>1.875.578,06</u>
	<u>2.423.468,12</u>	<u>2.534.093,06</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	161.771.158,23	178.544.163,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.528.799,05	14.181.827,49
3. Erhaltene Anzahlungen	13.996.792,27	13.664.419,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	836.623,60	883.566,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.161.883,79	2.358.910,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten	275.754,96	539.340,89
- davon aus Steuern: EUR 66.696,09 (i. V. EUR 217.552,54)		
	<u>210.571.011,90</u>	<u>210.172.228,29</u>
	<u>279.948.095,67</u>	<u>277.813.744,69</u>

Gewinn- und Verlustrechnung  
der Vereinigte Bonner Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Bonn  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.391.123,75	37.672.612,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	882.815,00	342.010,00
c) aus Betreuungstätigkeit	201.682,06	246.488,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.233,09	51.358,39
	<u>39.513.853,90</u>	<u>38.312.469,19</u>
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.659.568,31	2.304.366,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	94.000,00	127.700,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.445.815,30	2.046.257,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-21.201.562,87	-20.915.435,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.431.236,92	-2.859.138,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-151.167,06	-160.802,18
	<u>-23.783.966,85</u>	<u>-23.935.376,94</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.803.851,86	-2.814.645,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-772.747,35	-783.781,83
	<u>-3.576.599,21</u>	<u>-3.598.427,44</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.309.172,28	-4.875.977,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.913.560,87	-1.775.436,29
9. Erträge aus Beteiligungen	563,73	563,73
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	198.577,28	178.524,95
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.072,75	5.474,06
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	449.339,12	433.691,79
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.189.844,73	-6.160.193,27
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	3.594.646,45	3.063.636,33
15. Außerordentliche Erträge	0,00	500.000,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-100.050,58
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>	0,00	399.949,42
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-194.113,00	32,56
19. Sonstige Steuern	-1.134.646,71	-1.129.810,56
20. Vergütung für Genussrechtskapital	-419.694,43	-419.694,43
<b>21. Jahresüberschuss</b>	1.846.192,31	1.914.113,32
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-92.309,62	-95.705,67
b) in die Bauerneuerungsrücklage	-876.941,35	-909.203,83
	<u>-969.250,97</u>	<u>-1.004.909,50</u>
<b>23. Bilanzgewinn</b>	<u>876.941,34</u>	<u>909.203,82</u>

**Vereinigte Bonner  
Wohnungsbau  
GmbH**

**Wirtschaftsplan 201&**

# Ergebnisplan 2012

[zurück zum Hauptmenü](#)

	Vebowag 2012	
	in T€	in % vom Umsatz
<b>GUV-Prognose</b>		
aus Hausbewirtschaftung	38.667	92,67%
aus Portfoliomangement	0	0,00%
aus Projektentwicklung	2.815	6,75%
aus Dienstleistungen	242	0,58%
<b>Umsatzerlöse</b>	41.724	100,00%
<b>Bestandsveränderungen</b>	-720	-1,73%
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	150	0,36%
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.525	3,66%
Betriebskosten	12.207	29,26%
Instandhaltungsaufwendungen	7.800	18,69%
Grundsteuer	1.152	2,76%
Sonstiges	2.632	6,31%
<b>Aufwendungen für bezogene LuL</b>	23.791	57,02%
<b>Personalaufwand</b>	3.806	9,12%
Afa auf Sachanlagen	5.382	12,90%
Afa auf Mietforderungen u.ä.	384	0,92%
<b>Abschreibungen</b>	5.766	13,82%
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.601	3,84%
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	417	1,00%
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	6.105	14,63%
<b>Zinsen Genussrechtskapital</b>	420	1,01%
<b>Sonstige Steuern</b>	-3	-0,01%
<b>Beteiligungsergebnis</b>	-190	-0,45%
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	100	0,24%
<b>Jahresergebnis Planung 2011- 2016</b>	1.700	4,07%
<b>Gesamtsumme Erträge</b>	43.289	
<b>Gesamtsumme Aufwand</b>	41.589	

30.01.2012

## Finanzplanung 2011 - 2016 vor Ergebnisverwendung mit Neubau

	2011 TEURO	2012 TEURO	2013 TEURO	2014 TEURO	2015 TEURO	2016 TEURO
<b>Banksaldovortrag 01.01....</b>	<b>8.536</b>	<b>10.889</b>	<b>7.928</b>	<b>9.710</b>	<b>9.340</b>	<b>8.914</b>
<b>Mittelherkunft</b>						
<b>1. Cash-Flow</b>						
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.700	1.700	1.735	1.640	1.650	1.690
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	5.371	5.382	5.530	5.775	6.020	6.265
Veränderungen langfristiger Rückstellungen						
Bildung (+), Auflösung (-)	-113	-75	-32	-36	-33	-30
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Verkäufen AV/UV	-121	-600	-600	-600	-600	-600
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten (Disagio)	50	50	50	50	50	50
= Summe	6.887	6.457	6.683	6.829	7.087	7.375
<b>2. Finanzierung</b>						
Verkaufserlöse aus Umlaufvermögen	752	2.674	2.815	2.641	2.500	2.500
Valutierung von Darlehen	3.602	9.316	8.792	6.018	6.015	6.012
= Summe	4.354	11.990	11.607	8.659	8.515	8.512
<b>Mittelherkunft</b>	<b>11.241</b>	<b>18.447</b>	<b>18.290</b>	<b>15.488</b>	<b>15.602</b>	<b>15.887</b>
<b>Mittelverwendung</b>						
<b>1. Investitionen</b>						
Zugänge immaterieller Vermögenswerte (i.W. IT)	35	35	385	35	35	35
Zugänge Sachanlagen Anlagevermögen	5.052	14.302	10.496	10.200	10.200	10.200
Zugänge Sachanlagen Umlaufvermögen	31	1.340	1.340	1.200	1.200	1.200
= Summe	5.118	15.677	12.221	11.435	11.435	11.435
<b>2. Schuldentilgung</b>						
Tilgungen / Rückzahlung Darlehen	3.770	5.680	4.255	4.391	4.561	4.641
Erhöhung Geldbeschaffungskosten	0	51	32	32	32	32
= Summe	3.770	5.731	4.287	4.423	4.593	4.673
<b>3. Sonstige Mittelverwendung</b>						
Auszahlung Dividende (b.2015 d. Ratsbeschluss bestätigt)	0	0	0	0	0	0
Steuerzahlung (i. Jahresergebnis berücksichtigt)	0	0	0	0	0	0
= Summe	0	0	0	0	0	0
<b>Mittelverwendung</b>	<b>8.888</b>	<b>21.408</b>	<b>16.508</b>	<b>15.858</b>	<b>16.028</b>	<b>16.108</b>
<b>Saldo Mittelherkunft / Mittelverwendung</b>	<b>2.353</b>	<b>-2.961</b>	<b>1.782</b>	<b>-370</b>	<b>-426</b>	<b>-221</b>
<b>Banksaldo am 31.12....</b>	<b>10.889</b>	<b>7.928</b>	<b>9.710</b>	<b>9.340</b>	<b>8.914</b>	<b>8.693</b>