

Raum fürs Leben **VBW**

Jahresabschluss

des Geschäftsjahres 2022



Inhalt

Kennzahlen	3
Lagebericht	4
Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
· Anlagenspiegel.....	22
· Verbindlichkeitspiegel	23
Bestätigungsvermerk	30

Kennzahlen

31.12.2022

	2022	2021	2020
	in T€	in T€	in T€
Bilanzsumme	635.771,8	577.606,3	553.036,7
Stammkapital	25.000,0	25.000,0	25.000,0
Eigenkapital gesamt	128.332,5	119.399,8	114.446,0
Umsatzerlöse	102.735,4	90.407,4	82.683,8
davon Sollmieten	64.144,9	63.448,6	61.173,0
Jahresüberschuss	11.932,7	7.953,8	7.071,0
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Verwaltungsbestand Wohnungen	12.657	12.763	12.781
davon eigene Wohnungen	12.493	12.592	12.605
Verwaltungsbestand Gewerbe	132	133	129
davon eigene Gewerbe	124	125	123
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Mitarbeiter Ø	150	150	149
davon Auszubildende	9	8	8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
2. Wirtschaftsbericht
 - 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 2.3 Geschäftsverlauf
 - 2.4 Geschäftsergebnis
 - 2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
4. Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH ist mit rund 12.500 eigenen Wohnungen der führende Wohnungsanbieter im gesamten Bochumer Stadtgebiet. Der Gesellschaftszweck ist die Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für die Bochumer Bürger*innen (öffentlicher Zweck). Damit verbunden hat sich die Gesellschaft zum Ziel gesetzt, für die Stadt Bochum Wohn- und Lebensraum in hoher Qualität, bedarfsgerecht und zukunftssicher zu entwickeln.

Der Anteil der freifinanzierten Wohnungen am Gesamtportfolio der VBW Bauen und Wohnen GmbH beläuft sich insgesamt auf rund 66 %, rund 34 % sind öffentlich bzw. vereinbart geförderte Wohnungen. Durch die damit verbundene Mietpreis- und Belegungsbindung leistet das Unternehmen einen erheblichen Beitrag zu einer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung, indem bezahlbarer und zugleich qualitativ guter Wohnraum geschaffen wird.

Neben der nachhaltigen Bestandsentwicklung setzt die VBW Bauen und Wohnen GmbH ihren Schwerpunkt auf die Schaffung lebenswerter Quartiere. Erreicht wird dies durch eine gesunde Mischung aus Modernisierung und Neubau, Vermietung und Eigentum. Das bisher in diesem Zusammenhang durchgeführte Bauträgergeschäft wird dabei auf Basis einer strategischen Anpassung bis auf weiteres ausgesetzt. Darüber hinaus zählt zum Tätigkeitsfeld der VBW Bauen und Wohnen GmbH die Errichtung, Bewirtschaftung und Vermietung bzw. Verpachtung von derzeit 124 Gewerbe- und Sonderimmobilien. Diese beinhalten beispielsweise verschiedene Einzelhandelsgeschäfte sowie zwei Kindertagesstätten und zwei Pflegeeinrichtungen für Senior*innen. Darüber hinaus umfasst die Verwaltungsleistung noch 164 Wohnungen von Fremdbesitzer*innen.

Die Gesellschaftsanteile der VBW Bauen und Wohnen GmbH befinden sich per 31.12.2022 zu 68,89 % im Besitz der Stadtwerke Bochum Holding GmbH. Die weiteren wesentlichen Gesellschaftsanteile halten die Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH (19,87 %) sowie die Sparkasse Bochum (10,65 %).

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch weiter verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher.

Die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2023 ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine zeichnet sich keine baldige Lösung ab, und das Bestreben, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, belastet die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der EU und Russland. Durch die langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Gaspreise mindestens kurz- bis mittelfristig auf einem hohen Niveau gehalten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die allgemein hohen inflationären Entwicklungen aus 2022 länger anhalten. Der aktuell hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.¹

Die Inflationsrate erreichte im Jahr 2022 mit durchschnittlich 7,9 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Getrieben wurde diese Entwicklung vor allem von extremen Preisanstiegen im Energie- und Lebensmittelsegment infolge des Kriegsausbruches in der Ukraine. Im Januar

und Februar 2023 lag die Inflation mit jeweils 8,7 % weiterhin auf sehr hohem Niveau, im März 2023 sank die Preissteigerung etwas ab auf 7,4 %. Im weiteren Jahresverlauf ist allenfalls mit einem leichten Rückgang der Preisentwicklung zu rechnen.

Im Dezember 2022 betrug die Anzahl der Arbeitslosen in Bochum 24.856. Mit insgesamt 9,0 % lag die Arbeitslosenquote exakt auf dem Niveau des Vorjahresmonats.² Sie befindet sich damit aber weiterhin über der registrierten Arbeitslosenquote in Deutschland, die laut dem Statistischen Bundesamt bei 5,4 % (Vorjahr 5,7 %) lag.³

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Dezember 2022 wohnten nach Angaben der Stadt Bochum mit rund 372.800 Einwohner*innen knapp 2.800 Menschen mehr in Bochum als noch zum Jahresende.⁴ Der Grund für die Entwicklung ist in dem verstärkten Zustrom Schutzsuchender aus dem Kriegsgebiet der Ukraine zu sehen. Die Stadt Bochum stellt damit hinter Dortmund, Essen und Duisburg weiterhin die viertgrößte Stadt im Ruhrgebiet dar.

Wohnungsmarktentwicklung (Stadt Bochum)⁵

Die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist in allen Teilmärkten weiterhin als angespannt zu bewerten. In einzelnen Teilsegmenten hat sich die Marktlage im Jahr 2022 sogar noch einmal verschärft. Im Bereich der Mietwohnungen mangelt es vor allem an bezahlbarer großer Wohnfläche mit Preisbindung sowie an altengerechtem Wohnraum. Insbesondere die Nachfrage größerer Haushalte mit 4 oder mehr Personen kann nur unzureichend bedient werden. Die Zunahme der Flüchtlingsbewegungen verstärkt diese Situation kurzfristig zusätzlich noch. In Zukunft wird auch die Knappheit an bedarfsgerechtem Wohnraum für Senior*innen infolge der demographischen Entwicklung noch stärker in den Fokus rücken. Insgesamt sind kurz- bis mittelfristige Änderungen dieser Tendenzen nicht zu erwarten.

Bei der Betrachtung der Angebotsmieten in Bochum lassen sich Unterschiede nach Lage, Fläche und Alter der Wohnungen erkennen. So sind zwischen den sechs Bochumer Stadtbezirken mitunter große Spannbreiten der Angebotsmieten mit entsprechenden räumlichen Differenzierungen zu beobachten. Im Durchschnitt über die Stadtbezirke liegt die Angebotsmiete bei 7,50 €/m². Die drei Bezirke Süd (8,06 €/m²), Südwest (8,01 €/m²) und Mitte (7,75 €/m²) weisen die höchsten Angebotsmieten auf. Am niedrigsten liegen diese im Stadtbezirk Wattenscheid (7,00 €/m²).

Die Differenzierung nach der Wohnfläche zeigt überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten vorwiegend bei großen Wohnungen ab 110 m² (8,49 €/m²) sowie bei Kleinstwohnungen unter 30 m² (9,26 €/m²). Die günstigsten Angebotsmieten lassen sich bei Wohnungen zwischen 65 und 80 m² feststellen (7,27 €/m²).

Auch beim Alter der Objekte sind Unterschiede bei den Angebotsmieten erkennbar. So liegt das Mietniveau bei Neubauwohnungen im Schnitt mit 11,00 €/m² (Nettokaltmiete) zwar exakt auf Vorjahresniveau, aber damit auch weiterhin erheblich über dem der Bestandsobjekte mit 7,50 €/m².

Im regionalen Vergleich weisen lediglich die Städte Dortmund (8,11 €/m²) und Essen (7,74 €/m²) höhere Angebotsmieten auf als Bochum.

¹ CdW Information 167: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Stand Januar 2023.

² <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/BA-Gebietsstruktur/AA/321-AA-Bochum.html>

³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html>

⁴ <https://www.bochum.de/Referat-fuer-politische-Gremien-Buergerbeteiligung-und-Kommunikation/Statistik/Die-wichtigsten-Zahlen-zur-Bochumer-Bevoelkerung>

⁵ Vgl. Stadt Bochum (Hrsg.): Wohnungsmarktbarometer 2022

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen⁶

Bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen ist seit Jahren ein stetiger Anstieg zu beobachten. So waren diese im vergangenen Jahr für durchschnittlich 2.264 €/m² zu erwerben. Dies entspricht einem erheblichen Anstieg von 251 €/m² oder 12,5 %. Im Zehn-Jahres-Vergleich hat sich der Preis nahezu verdoppelt. Der Preis bei Neubauten (3.516 €/m²) ist erstmals seit Jahren um 236 €/m² gesunken, der Preisunterschied zu den Bestandsobjekten (2.204 €/m²) fällt trotz einer Steigerung von 17,8 % im Jahr 2022 weiterhin erheblich aus.

Auch bei den Eigentumswohnungen sind Unterschiede der Angebotspreise analog zu den Angebotsmieten bezüglich der Kriterien Lage, Fläche und Alter der Objekte festzustellen.

Preisentwicklung für die Bauwirtschaft⁷

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 16,9 % deutlich gestiegen. Zudem sind nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, in dem es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Als Ursache für die weiterhin hohe Entwicklung der Preise im Bau- und Handwerkssegment gegenüber dem Vorjahr sind vor allem Lieferengpässe, Materialknappheit und gestiegene Energiepreise zu nennen. Die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor hier erheblich beeinflusst. Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

Auch die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen mit 15,8 % von November 2021 bis November 2022 deutlich an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber November 2021 um 17,6 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 13,6 %.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls deutlich um 16,8 % zu.⁸

2.3 Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH setzte sich zum Bilanzstichtag (31.12.) wie folgt zusammen:

Bestandsübersicht	2022	2021	Veränderung
Wohnungen	12.493	12.592	-99
Garagen und Stellplätze	5.230	5.172	58
Gewerbe und Sonstige	124	125	-1
Gesamt	17.847	17.889	-42
Wohnfläche in m ²	815.473	820.902	-5.429
Nutzfläche in m ²	109.642	108.982	660
Gesamt in m²	925.115	929.884	-4.769

Am 31.12.2022 zählten zum Eigentum der VBW Bauen und Wohnen GmbH 12.493 eigene Wohnungen, 124 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 5.230 bewirtschaftete Garagen und Stellplätze. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Bestand somit um insgesamt 42 Einheiten verringert. Die gesamte Wohnfläche hat sich um 5.429 m² auf 815.473 m² reduziert. Der Anstieg bei der Nutzfläche um 660 m² ist auf die Errichtung von zusätzlichen Garagen und Stellplätzen zurückzuführen. Die Abnahme des Wohnungsbestandes zum Bilanzstichtag um 99 Einheiten gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Zugang durch Neubauten (14 Einheiten) und dem Abgang durch Abbruch und Verkauf (113 Einheiten). Zu nennen ist hier insbesondere der Übergang von 35 Wohneinheiten im Dezember 2022 an die VBW Stiftung.

Am 31. Dezember 2022 waren rund 34 % (VJ: 34%) der 12.493 Mietwohnungen öffentlich bzw. vereinbart gefördert. Die Veränderung des gesamten Wohnungsbestandes verteilt sich kongruent auf den Bestand, so dass sich der Anteil des geförderten Bestands nicht verändert hat. Durch den Einsatz von Fördermitteln auch in der Modernisierung plant die Gesellschaft zukünftig mit einem Anstieg der geförderten Wohnungen.

Übersicht Wohnungen	2022	2021	Veränderung
Freifinanziert	8.258	8.324	-66
Öffentlich gefördert	3.538	3.618	-80
Vereinbart gefördert	697	650	47
Gesamt	12.493	12.592	-99

Insgesamt konnten die Brutto-Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen und der Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen, geringerer Erlösschmälerungen sowie höherer Gebühren und Umlagen um 1.721 T€ auf 85.820 (VJ: 84.099) T€ gesteigert werden. Zum Jahresende lag die monatliche Soll-nettokaltmiete für Mietwohnungen bei 5,89 €/m² Wohnfläche (VJ: 5,83 €/m²).

Instandhaltung und Modernisierung

Sowohl die Instandhaltung als auch die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes stellen weiterhin einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit dar, auch mit dem Ziel, den ökologischen Fußabdruck so klein wie möglich zu halten. Die hierfür aufgewendeten Investitionen in Höhe von insgesamt 33.762 T€ verteilten sich wie folgt:

Instandhaltung: 15.757 T€

Modernisierung: 18.005 T€

Fertiggestellt wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt sechs Modernisierungsmaßnahmen mit 157 Wohnungen und 10.843 m² Wohnfläche. Besonders erwähnenswert ist hier die Fertigstellung des Pilotprojektes „Energiesprung“ („sprong“: niederländisch für „Sprung“) in der Mörikestraße. Durch vorgefertigte Fassaden- und Dachelemente konnte eine ebenso zügige wie nachhaltige und dabei möglichst kundenfreundliche Sanierung der 32 Wohnungen umgesetzt und ein Gebäudestandard mit energetisch ausgeglichener Jahresbilanz (NetZero-Standard) geschaffen werden.

⁶ Vgl. Stadt Bochum (Hrsg.): Wohnungsmarktbarometer 2022

⁷ Pressemitteilung Destatis Nr. 011 vom 10.01.2023: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html

Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

⁸ Pressemitteilung Destatis Nr. 011 vom 10.01.2023: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html

Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

Die auf Seite 7 bereits beschriebenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen implizieren externe Schocks, von denen einige besonders einflussreich auf die geschäftlichen Aktivitäten der VBW Bauen und Wohnen GmbH sind. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft im Jahre 2022 alle zukünftig geplanten Abriss- und Neubauprojekte neu bewertet und in diesem Zusammenhang zahlreiche zukünftige Neubauten in energetische Vollmodernisierungen umgewandelt. Die Gründe liegen im höchsten Anstieg der Baukosten seit 14 Jahren, in Produktions- und Lieferengpässen für Baumaterial, im Fachkräftemangel, im enormen Preisanstieg bei den Energiekosten sowie dem Ende der Niedrigzinsphase in der Baufinanzierung. Konkret werden bereits drei Projekte mit 66 Wohneinheiten, die ursprünglich abgerissen und neugebaut werden sollten, nun stattdessen vollständig energetisch saniert und modernisiert.

Für 2023 ist der Beginn weiterer Modernisierung für 210 Wohneinheiten geplant.

Neubautätigkeit

Wie auch bei den Modernisierungen setzt die VBW Bauen und Wohnen GmbH auch beim Neubau auf Nachhaltigkeit. Bei allen Neubauprojekten stehen daher die Integration regenerativer Energien und der Einsatz innovativer Techniken im Mittelpunkt. Die Nutzung von Solarenergie oder der Einsatz hochmoderner Luft-Wasser-Wärmepumpen sind hier nur stellvertretend als Maßnahmen zur Einsparung von CO₂ zu nennen. Begrünte Dachflächen sorgen darüber hinaus für eine Verbesserung des Mikroklimas. Optimal verbunden wird der Nachhaltigkeitsaspekt mit einem hohen Wohnkomfort, der unter anderem durch den Einsatz von elektrischen Rollläden und Türöffnern, einer barrierearmen Ausstattung und Maßnahmen für einen optimalen Schall- und Lärmschutz geschaffen wird. Aufgrund der oben bereits beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen im Bausektor kam es bei diversen Neubauprojekten zu Verzögerungen, sodass nur eine Fertigstellung im Jahr 2022 realisiert werden konnte. So entstanden durch das Projekt „Deutsches Reich 85 - 91“, gelegen im Stadtteil Bochum-Werne, 14 frei finanzierte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.267 m². Das Investitionsvolumen des Projekts belief sich auf rund 4.114 T€. Das Gesamtinvestitionsvolumen ohne Umlaufvermögen in den Neubau belief sich insgesamt auf rund 59.462 T€.

Weitere Neubauprojekte befanden sich im Geschäftsjahr 2022 in der Umsetzungsphase. Die Fertigstellung dieser Projekte ist für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 zu erwarten, davon ein Großteil im Jahr 2023. Von den 348 geplanten Wohnungen werden rund 53 % öffentlich gefördert sein. Schwerpunkte bilden hierbei das Quartier Lennerhof (87 WE), der Wohnpark an der Voedestraße (54 WE), die Flussesiedlung (66 WE) sowie der Wohnpark an der Brantropstraße (65 WE). Weitere aktuelle Projekte betreffen den Wohnpark Vorm Gruthoff im Stadtteil Riemke sowie die Heckertstraße und den Glockengarten.

Aufgrund der Vielzahl laufender Projekte aus dem Jahr 2022 ist für das Geschäftsjahr 2023 derzeit lediglich der Baubeginn von 18 Wohnungen in der Freie-Vogel-Straße in Gerthe geplant. Ergänzend zur Schwerpunktsetzung auf den Bereich Modernisierungen befinden sich weitere 390 Wohneinheiten in der konkreten Neubauplanung mit einem Baubeginn ab 2024. Auch hier wird der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bei ungefähr 50 % liegen.

Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2022 konnten die Arbeiten an mehreren Projekten mit Einfamilienhäusern erfolgreich abgeschlossen werden. Dazu zählt das auch Projekt „Vorm Gruthoff“. Hier wurden im Bochumer Norden neun Einfamilienhäuser als KfW-Effizienzhaus 55 bis Juli 2022 errichtet. Des Weiteren konnten in der Lennerhofsiedlung im April 2022 und in der Flüssesiedlung im Mai 2022 jeweils 12 Einfamilienhäuser fertiggestellt werden. Alle 33 Einfamilienhäuser konnten zu marktüblichen Konditionen veräußert werden.

Eine weitere Bauträgermaßnahme im Wohnpark „Vorm Gruthoff“ mit fünf Einfamilienhäusern befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 vorgesehen.

Da das Bauträgergeschäft, wie bereits beschrieben aufgrund einer strategischen Anpassung bis auf Weiteres eingestellt wird, ist darüber hinausgehend für das Jahr 2023 derzeit kein weiterer Baubeginn geplant.

Ankäufe

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 ein Grundstück im Quartier Feldmark für 2.816 T€ erworben. Damit wurde die Grundlage geschaffen, die Neubauaktivitäten im Zuge der Quartiersentwicklung Feldmark weiter fortsetzen zu können. Für das Jahr 2023 ist der Erwerb eines Grundstücks im Quartier „Glockengarten“ vorgesehen. Ferner werden laufend kurzfristige Ankaufmöglichkeiten von geeigneten Mehrfamilienhäusern und Grundstücken geprüft, auch im Rahmen der bestehenden Erbbaurechtsverträge.

Betreuungstätigkeit

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH verwaltet neben dem eigenen Wohnungsbestand zurzeit 164 (VJ: 168) Wohnungen, 149 (VJ: 149) Garagen/Stellplätze und 8 (VJ: 8) sonstige Einheiten für verschiedene Eigentümer*innen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der fremdverwaltete Gesamtbestand somit um vier Einheiten verringert.

Beteiligungen

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH ist mit 40 % an der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH und mit 50 % an der Objektentwicklungsgesellschaft EGR/VBW mbH beteiligt.

Außerdem wurde im Dezember 2022 durch den Aufsichtsrat eine Grundsatzentscheidung zur Bildung einer Tochtergesellschaft „VBW Green Power“ getroffen, in der Klima- und Nachhaltigkeitsaktivitäten zentral gebündelt werden sollen.

2.4 Geschäftsergebnis

Ertragslage

Die Ertragslage der VBW Bauen und Wohnen GmbH stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Ertragslage Position	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Sollmieten	64.145	100,0	63.449	100,0
Erlösschmälerungen	-2.340	3,6	-2.658	4,2
Ist-Miete	61.805	96,4	60.791	95,8
Sonstige betriebliche Erträge Bewirtschaftung	2.321	3,6	2.253	3,6
Instandhaltungskosten	-15.551	24,2	-14.627	23,1
Betriebskosten	-1.868	2,9	-1.798	2,8
Sonstige Kosten der Bewirtschaftung	-2.993	4,7	-2.636	4,2
Abschreibung auf Mieten und Umlagen	-353	0,6	-107	0,2
Abbruchkosten	-500	0,8	-506	0,8
Kosten der Bewirtschaftung	-21.266	33,2	-19.674	31,0
Ergebnis der Bewirtschaftung	42.860	66,8	43.370	68,4
Verkaufserlöse	16.777	26,2	6.201	9,8
Verkaufskosten	-13.492	21,0	-5.819	9,2
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	3.285	5,1	382	0,6
Verkaufsergebnis Anlagevermögen	1.944	3,0	10	0,0
Sonstiges	978	1,5	2.294	3,6
Ergebnis Sonstiges	2.923	4,6	2.304	3,6
Rohergebnis	49.067	76,5	46.056	72,6
Personalkosten	-10.417	16,2	-10.951	17,3
Sachkosten	-5.694	8,9	-5.005	7,9
Zinsaufwand Rückstellungen	-224	0,3	-241	0,4
Adminkosten vor Eigenleistungen	-16.335	25,5	-16.195	25,5
Aktivierte Eigenleistungen	5.532	8,6	3.989	6,3
Adminkosten	-10.803	16,8	-12.206	19,2
EBITDA	38.264	59,7	33.850	53,3
Abschreibungen	-19.324	30,1	-20.059	31,6
Zinsergebnis	-6.016	9,4	-6.282	9,9
Erträge aus Beteiligungen	260	0,4	280	0,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	13.184	20,6	7.789	12,3
Steuern	-1.251	2,0	165	0,3
Jahresüberschuss	11.933	18,6	7.954	12,5

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 11.933 (VJ: 7.954) T€ ab. Die Planung 2022 ging von einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.691 T€ aus. Die Steigerung zum Plan resultiert im Wesentlichen aus einem deutlich höheren Sonstigen Ergebnis, bedingt durch den außerplanmäßigen Verkauf von Anlagevermögen an die VBW Stiftung und der Auflösung von Rückstellungen. Außerdem trugen das Bauträgergeschäft, geringere Zinskosten höhere aktivierte Eigenleistungen als geplant maßgeblich zur Ergebnisverbesserung bei.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beträgt zum 31. Dezember 2022 42.860 (VJ: 43.370) T€. Zur Erhöhung der Sollmieten trug auch die Fertigstellung des Projekts „Deutsches Reich“ im August 2022 bei. Im Gewerbebereich kam die Verpachtung der im ersten Halbjahr 2021 errichteten Pflegeimmobilie voll zum Tragen. Die geringeren Erlösschmälerungen lassen sich darauf zurückführen, dass der bewusst herbeigeführte Leerstand für ältere Objekte, die dann abgerissen werden, im Jahr 2022 geringer ausgefallen ist. Die Instandhaltungskosten sind dagegen angestiegen. Der Grund hierfür liegt in den hohen Preissteigerungen im Bau- und Handwerkersegment sowie in durchgeführten Sondermaßnahmen für Klimaanpassungen und der Bewältigung des Zustroms Geflüchteten aus dem Kriegsgebiet in der Ukraine.

Die Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 3.285 (VJ: 382) T€ auf. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 33 Einfamilienhäuser fertiggestellt und verkauft.

Das Ergebnis der sonstigen Tätigkeiten beträgt zum Stichtag 2.923 (VJ: 2.304) T€ und liegt somit über dem Niveau des Vorjahres. Grund hierfür sind im Wesentlichen die Erträge aus dem Verkauf des Wohnungsbestands in der Flottmannstraße an die VBW Stiftung mit einem Ergebniseffekt von 1.706 T€. Das Rohergebnis liegt somit bei 49.067 (VJ: 46.056) T€.

Die Adminkosten, bestehend aus Personalkosten, Verwaltungskosten sowie aktivierten Eigenleistungen betragen 10.803 (12.206) T€. Während die Personalkosten gegenüber Vorjahr aufgrund vakanter Stellen und Langzeiterkrankungen auf 10.417 (VJ: 10.951) T€ gesunken sind, stiegen die Verwaltungskosten auf 5.694 (VJ: 5.005) T€ wegen allgemeiner Preissteigerungen und erhöhter Nachfrage von Beratungstätigkeit im Bereich IT an. Demgegenüber liegen die aktivierten Eigenleistungen aufgrund des erhöhten Neubau- und Modernisierungsvolumens im Geschäftsjahr 2022 um 1.543 T€ über dem Vorjahreswert.

Das EBITDA beträgt nach beschriebenen Ausführungen zum 31.12.2022 demnach 38.264 (VJ: 33.850) T€.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen von 19.324 (VJ: 20.059) T€, des Zinsergebnisses mit 6.016 (VJ: 6.282) T€ und der Erträge aus Beteiligungen mit 260 (VJ: 280) T€ ergibt sich das Ergebnis vor Steuern mit 13.184 (VJ: 7.789) T€.

Die Reduzierung der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr trotz der getätigten Investitionen resultiert im Wesentlichen aus einer bilanziellen Neubewertung von vorhandenem Anlagevermögen. Des Weiteren entfielen außerplanmäßige Abschreibungen aus für zum Abriss vorgesehene Gebäude im Geschäftsjahr 2022, während hier im Vorjahr noch Kosten i.H.v. von 539 T€ entstanden sind.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der VBW Bauen und Wohnen GmbH stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	599.351	94,3	537.604	93,1
Umlaufvermögen	35.972	5,7	39.741	6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	449	0,1	262	0,0
Gesamtvermögen	635.772	100,0	577.606	100,0

Die Veränderung des Anlagevermögens ergibt sich aus den oben dargestellten Investitionen im Rahmen der Neubautätigkeit sowie den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Die Abnahme des Umlaufvermögens resultiert aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern im Rahmen des Bauträgergeschäfts.

Passiva	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	125.332	19,7	116.400	20,2
Vorgesehene Ausschüttung	3.000	0,5	3.000	0,5
Rückstellungen	17.059	2,7	15.757	2,7
Verbindlichkeiten langfristig	453.832	71,4	404.614	70,1
Verbindlichkeiten kurz-/mittelfristig	31.944	5,0	33.700	5,8
Rechnungsabgrenzungsposten	4.604	0,7	4.136	0,7
Gesamtkapital	635.772	100,0	577.606	100,0

Das höhere Eigenkapital ergibt sich aus der geplanten anteiligen Thesaurierung des Bilanzgewinns sowie aus der Erhöhung der gesellschaftsvertraglichen Rücklage.

Die gestiegenen Rückstellungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Bildung von Rückstellungen für die Bereiche Gewerbesteuer, noch anfallende Baukosten und Instandhaltungskosten.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten ergibt sich aus Fremdkapitalaufnahmen zur Finanzierung der getätigten Investitionen im Rahmen der Neubautätigkeit und der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Vereinfachte Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung der Zahlungsströme im Berichtsjahr 2022 lässt sich aus der nachfolgenden Übersicht ablesen:

Vereinfachte Kapitalflussrechnung	2022	2021
Position	T€	T€
Jahresüberschuss	11.933	7.954
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	19.324	20.059
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-1.079	-378
Cashflow	30.178	27.635
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.016	6.282
Beteiligungserträge	-260	-280
Zunahme/Abnahme Aktiva	8.433	-5.528
Zunahme/Abnahme Passiva	-2.845	2.045
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	41.522	30.154
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-78.947	-47.530
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	42.114	8.751
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.689	-8.624
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.959	14.584
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	10.648	5.959

Die Veränderungen innerhalb der vereinfachten Kapitalflussrechnung betreffen im Wesentlichen die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Die deutlich höheren Auszahlungen für die Investitionstätigkeit ergeben sich aus den oben dargestellten Investitionen in die Neu- und Modernisierungsprojekte.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist geprägt von der Abnahme sowohl der Aktiva als auch der Passiva. Dies resultiert aus der Errichtung von Eigentumsmaßnahmen, welche unter den Vorräten auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen werden, und den damit im Zusammenhang stehenden erhaltenen Anzahlungen, welche zunächst als Verbindlichkeit auf der Passivseite geführt werden. Beim Verkauf nehmen beide Größen dann ab.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Der Grund hierfür liegt in der gestiegenen Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen und einer deutlich geringeren Tilgungsleistung.

Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2023 geplanten Investitionen ausgeglichen. Das geplante Investitionsvolumen betrifft im Wesentlichen die oben dargestellten Investitionsvorhaben in die Mehrfamilienhäuser. Zudem wird die VBW Bauen und Wohnen GmbH auch weiterhin in die Modernisierung des eigenen Bestandes investieren. Diese Investitionen werden zum wesentlichen Teil über die weitere Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Die für die Bau- und Modernisierungstätigkeiten im Jahr 2023 aufzubringenden Geldmittel stehen zur Verfügung.

2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Steuerung der Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren	in	Ist 2022	Ist 2021
Eigenkapitalquote (vor Ausschüttung)	%	20,2	20,7
Eigenkapitalrentabilität (vor Ausschüttung)	%	9,3	6,7
Cashflow	T€	30.178	27.635

Die Eigenkapitalquote vor Ausschüttung ist im Vergleich zu 2021 bedingt durch das mit dem erhöhten Investitionsvolumen verbundenen erhöhten Fremdkapital auf 20,2 % gesunken. Aufgrund des im Vergleich zum Jahr 2021 deutlich höheren Jahresüberschusses ergibt sich eine positive Abweichung sowohl bei der Eigenkapitalrentabilität vor Ausschüttung als auch beim Cashflow.

2.6 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	2022	2021	Veränderung
Leerstandsquote Wohnungen Stichtag	3,6 %	4,4 %	- 0,8 %-Punkte
davon marktbedingt	1,0 %	1,2 %	- 0,2 %-Punkte
davon maßnahmenbedingt	2,6 %	3,2 %	- 0,6 %-Punkte
Leerstandsquote Gewerbe Stichtag	2,4 %	0,8 %	+ 1,6 %-Punkte
Fluktuationsquote Wohnungen p.a.	7,0 %	7,5 %	- 0,5 %-Punkte
Erlösschmälerungsquote Wohnen p.a.	3,7 %	4,3 %	- 0,6 %-Punkte
Erlösschmälerungsquote Gewerbe p.a.	0,1 %	0,5 %	- 0,4 %-Punkte

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren insgesamt 447 Wohnungen gegenüber 552 im Vorjahr nicht vermietet. Dies entspricht einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 3,6 % (4,4 %). Diese Reduzierung des Leerstands um 105 Wohnungen zeigt sich sowohl im markt- als auch im maßnahmenbedingten Leerstand (Leerstand aufgrund durchzuführender Modernisierungs-, Um-, Ausbau- und Abbrucharbeiten sowie bestehender Verkaufsabsichten). So hat sich der marktbedingte Leerstand im Vergleich zum Vorjahresende um 32 Wohnungen auf 121 verringert. Im selben Zeitraum sank der maßnahmenbedingte Leerstand um 73 Wohnungen auf insgesamt 326.

Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten stieg im Vergleich zum Vorjahr von 0,8 % auf 2,4 % an, die entspricht zwei Gewerbeeinheiten mehr im Leerstand.

Die Fluktuationsquote der Wohnungen ist mit 7,0 % im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 %-Pkt. etwas gesunken.

Die Erlösschmälerungsquote verringerte sich sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Gewerbeeinheiten im Vergleich zum Vorjahr. Bei den Wohnungen ist dies auf einen reduzierten bewussten Leerstand aufgrund eines geringeren geplanten Abrissvolumens zurückzuführen. Im Bereich Gewerbe resultiert dies aus dem Wegfall coronabedingter Nachlässe des Vorjahres.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht (2023)

Die folgenden Prognosen berücksichtigen die noch vorhandenen Störungen der weltweiten Lieferketten aufgrund der Corona-Pandemie, die aktuell bekannten Auswirkungen des Kriegsgeschehens in der Ukraine und die damit einhergehende Energiepreiskrise sowie die allgemeinen Preis- und Zinsentwicklungen. Dies führt zu einer notwendigen Änderung der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Das Bauträgergeschäft wird weitestgehend eingestellt, die Neubautätigkeit wird spürbar angepasst und der Fokus auf energetische Modernisierung gerichtet. All diese Anpassungen manifestieren sich auch in finanziellen Folgen für die Gesellschaft.

Für das Jahr 2023 ist eine rückläufige Entwicklung der VBW Bauen und Wohnen GmbH zu erwarten. So ist ein geringerer Jahresüberschuss in Höhe von 6.948 T€ geplant. Laut Wirtschaftsplan 2023 ergeben sich zum 31. Dezember 2023 eine Eigenkapitalquote vor Ausschüttung von 18,1 % und eine Eigenkapitalrentabilität vor Ausschüttung von 5,3 %. Die liquiden Mittel sind für 2023 mit einem Endbestand in Höhe von 10.067 T€ geplant.

Die Investitionsplanung für das Jahr 2023 sieht insgesamt 89.111 T€ vor. Davon entfallen 27.400 T€ auf Modernisierungs- und 60.965 T€ auf Neubaumaßnahmen. Insgesamt ist mit einer Fertigstellung von 277 Wohnungen zu rechnen (138 frei finanziert, 139 öffentlich gefördert). Veräußerungen von Bestandswohnungen sind nicht geplant. Die verbleibenden 746 T€ sind für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und technische Anlagen vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH nach dem Aussetzen im Jahr 2021 auch wieder Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchgeführt. Gemäß der im Herbst 2021 entwickelten Mietenstrategie werden die gesetzlich möglichen Spielräume nicht in voller Höhe ausgenutzt, sondern die Beiträge auf einen bestimmten Betrag gekappt. Dies soll einen Beitrag leisten, um die Mieter*innen in dieser schwierigen Zeit in finanzieller Hinsicht zu unterstützen und zu entlasten und somit soziale Verantwortung wahrzunehmen.

Einen Strategiewechsel setzt die VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bezug auf das Neubaugeschäft um. So wird aktuell kein neues Bauträgergeschäft mehr projiziert. Darüber hinaus wird die Entscheidung für oder gegen die Realisierung von Neubauten des Anlagevermögens auch künftig auf der Grundlage klarer Renditeerwartungen getroffen, welche maßgeblich geprägt sind von den aktuellen Baukosten- und der Zinssituation am Kapitalmarkt.

Insgesamt entwickeln sich die einzelnen Geschäftsfelder der VBW Bauen und Wohnen GmbH im Rahmen der Erwartungen. Durch die vorgenommenen Strategieanpassungen ist von einer solchen Entwicklung ist auch für die kommenden Geschäftsjahre auszugehen.

Angespannter Wohnungsmarkt

Wie bereits im Rahmen der branchenbezogenen Rahmenbedingungen beschrieben, gilt die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt als überwiegend und teilweise als sehr angespannt. Insbesondere ist diese Entwicklung bei der Nachfrage nach kleinen und sehr großen Wohnungen, sowie nach barrierefreien und geförderten Wohnungen zu beobachten. Eine Entspannung der Situation ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Für die VBW Bauen und Wohnen GmbH ergeben sich daraus Marktchancen, da die angestrebte Schaffung von neuem Wohnraum auf eine weiterhin hohe Nachfrage trifft. Insofern kann die Vermietbarkeit der Wohnungen aus der Wachstumsstrategie als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Neben geplanten Neubauten im Mietwohnungsbereich wird die Modernisierung und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zunehmend einen Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit darstellen, um die Ziele auf dem Klimaanpassungspfad zu erreichen. Dadurch werden künftige Risiken auch bei der dauerhaften Vermietung der Bestandswohnungen verringert.

Durch die beschriebenen Entwicklungen auf dem angespannten Bochumer Wohnungs- und Immobilienmarkt ist auch weiterhin eine Steigerung sowohl der Mietpreise als auch der Kaufpreise für Grundstücke und Wohneigentum zu erwarten. Chancen ergeben sich hieraus für die Ertragskraft und Erhöhung der stillen Reserven. Ein mögliches Risiko besteht in steigenden Mietausfällen. Dieses stuft die Gesellschaft jedoch als geringfügig ein.

Finanzierungsbedingungen

Nach über einem Jahrzehnt der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank ist es im Sommer des Jahres 2022 zu der erwarteten Zinswende in der Europäischen Union gekommen. Gegenüber dem Wert des Jahres 2021 hat sich der durchschnittliche Hypothekendarlehenszins zur Refinanzierung im Jahr 2022 vervierfacht. Da die Gesellschaft überwiegend fremdfinanziert

ist, werden diese Entwicklungen kontinuierlich beobachtet, um eventuelle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Die Gesellschaft hat daher auf diese Entwicklung mit einer Anpassung der Investitionsstrategie reagiert. Aufgrund der langfristigen Verteilung der Zinsbindung bei Bestandsdarlehen ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft derzeit generell als gering einzustufen.

Die zahlreichen sich im Eigentum der VBW Bauen und Wohnen GmbH befindlichen Grundstücke führen in Verbindung mit den in der Vergangenheit stattgefundenen und zukünftig erwarteten Steigerungen der Bodenrichtwerte zu hohen stillen Reserven. Die daraus resultierende Liquiditätssicherheit ermöglicht eine solide Finanzierungsstruktur und damit bessere Konditionen, die zur Finanzierung der Wachstumsstrategie notwendig sind.

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH realisiert im Rahmen von neuen Bauprojekten für Mietwohnungen einen relevanten Anteil an Wohnungen mit öffentlicher Förderung. Wenngleich die Konditionen für öffentliche Fördermittel durch die Landesregierung regelmäßig geändert werden, sind diese seit Jahren auf einem vorteilhaften Niveau und leisten kontinuierlich einen positiven Beitrag zu den Finanzierungsbedingungen der Gesellschaft. Im Jahr 2023 haben sich die Förderbedingungen noch einmal im Vergleich zum Vorjahr verbessert, sodass sich infolge der Zinsentwicklung der geplante verstärkte Einsatz öffentlicher Mittel noch vorteilhafter darstellt.

Nachhaltigkeit

Chancen ergeben sich für die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus der Entwicklung und frühzeitigen Nutzung neuer Technologien, um klimaneutral zu werden. Dabei orientiert sich die Gesellschaft am Fahrplan zur Klimaneutralität der Stadt Bochum. Die verstärkte energetische Modernisierung und die eingeleitete Abkopplung von fossilen Energieträgern durch Wärmepumpen und Fernwärme sind dabei zentraler Bestandteil der Klimastrategie. So kann künftigen Regulierungen durch die Politik schon frühzeitig begegnet werden und unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit analysiert werden. Als Beispiel dient hier das Pilotprojekt „Energiesprung“, bei dem die VBW Bauen und Wohnen GmbH als einer der Haupttreiber des Energiesprung-Prinzips und des Themas „CO₂-neutrale Gebäude“ in Deutschland agiert.

Digitalisierungsprozess

Die Corona-Pandemie erwies sich als zentraler Treiber für die Umsetzung neuer Denk- und Arbeitsprozesse. Die internen Digitalisierungsprozesse wurden im Jahr 2022 weiter optimiert,

wodurch trotz verstärkter mobiler Arbeit teamübergreifende Projekte erfolgreich umgesetzt werden konnten. Hierzu zählt auch die Digitalisierung des Rechnungsworkflows, wodurch zum einen der Papierverbrauch deutlich reduziert und zum anderen die Effektivität gesteigert werden konnten. Zudem erweitert der verstärkte Einsatz von Microsoft „Teams“ mit all seinen Funktionen die Kommunikations- und Abstimmungsmöglichkeiten deutlich. Durch das Beschreiten neuer digitaler Wege wurde ein großer Schritt in Richtung „New Work“ gemacht.

Positive Effekte dieser Entwicklung sind bereits erkennbar, insbesondere auf die eigenen Mitarbeiter*innen. Durch mobiles Arbeiten erhöht sich die Flexibilität der Mitarbeiter*innen, wodurch die Attraktivität der Gesellschaft gesteigert und neue Anreize für die Rekrutierung auf dem durch Fachkräftemangel geprägten Arbeitsmarkt gesetzt werden.

Allgemeine Preisentwicklung

Wie im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits ausgeführt, bewegt sich die aktuelle Preissteigerung auf dem höchsten Niveau seit Jahrzehnten. Hieraus ergeben sich für die VBW Bauen und Wohnen GmbH verschiedene Herausforderungen.

Ein Risiko besteht für die Gesellschaft darin, dass die allgemeinen Preissteigerungen nicht vollständig als Mietpreiserhöhung weitergeben werden und somit nicht durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung allein kompensiert werden können. Dies hat Auswirkungen auf die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Gesellschaft, wenngleich diese nicht mit sinkenden Erträgen einhergehen. Hier besteht ein letztes Risiko, dass die allgemeine Preissteigerung weiterhin auf dem Niveau verbleibt. Darüber hinaus werden diejenigen Kostensteigerungen in der Hausbewirtschaftung, die umlagefähig sind, über die Nebenkosten an unsere Mieter*innen weitergegeben. Dies belastet die Mieter*innen zusätzlich und schmälert deren finanzielle Leistungsfähigkeit, was zu höheren Forderungen führen könnte. Ein weiteres Risiko besteht in Bezug auf die stark gestiegenen Bezugspreise für Baumaterialien und -leistungen. Da im Nachgang der Pandemie und wegen des Krieges in der Ukraine weiterhin Lieferengpässe bestehen, ist hier eine kurzfristige Entspannung nicht zu erwarten. Zudem sind die Kapazitäten der Bauunternehmen, Architekten und Ingenieure durch den zunehmenden Fachkräftemangel und Nachfrageüberhang nach Bauleistungen weiterhin stark begrenzt. Hinzu kommt noch das inflationsbedingt steigende Zinsniveau, welches die Finanzierungskosten neuer Projekte deutlich verteuert. Diese Entwicklungen können sich bei anhaltendem Trend in Zukunft bremsend auf die Wachstumsstrategie der VBW Bauen und

4. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG

Wohnen GmbH auswirken. So könnte es künftig zunehmend schwieriger werden, Neubauten zu realisieren, wenn die anfangs beschriebenen Entwicklungen nicht durch Förderleistungen kompensiert werden können und Bauunternehmen ausgelastet sind. Daraus resultiert auch ein Risiko in Bezug auf die Nachhaltigkeitsstrategie, da energetische Modernisierungen gegebenenfalls unwirtschaftlich werden oder nicht planmäßig umgesetzt werden können.

Einen weiteren Aspekt stellen die überproportional gestiegenen Energiekosten dar, die sich auf das verfügbare Einkommen der Haushalte auswirken. Durch die höheren Aufwendungen für Heizung und Strom wird der für die Miete verfügbare Betrag geringer ausfallen. Dies könnte in Zukunft zu höheren Erlösschmälerungen führen. Durch den hohen Anteil an geförderten Wohnungen im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH wird dieses Risiko als geringfügig bewertet.

Personalrisiken

Personalrisiken werden durch eine kontinuierliche und moderne Mitarbeiter*innenentwicklung minimiert. Die qualifizierte Ausbildung in unserem Unternehmen bietet ein Fundament für gute Perspektiven im Berufsleben. Aktuell bilden wir mehrere Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus. Durch Mitarbeiter*innengespräche, aber auch durch kurze Dienstwege, erkennt die Gesellschaft rechtzeitig, ob Schulungen für das Personal notwendig sind. Die Mitarbeiter*innen werden gerne bei ihrer beruflichen Fortbildung unterstützt, wodurch ihre Potenziale gefördert werden.

Rechtliche Risiken

Steigende Kosten können sich für die VBW Bauen und Wohnen GmbH auch durch die Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen ergeben, wenn bestehende gesetzliche Regelungen verschärft werden oder neue hinzukommen und die Wohnungsunternehmen dadurch zusätzlich belastet werden.

Aktuelle Entwicklungen stellen hier beispielsweise die Anpassung der Grundsteuer, CO₂-Umlage und energetischen Sanierung im Zuge des Klimaschutzes dar. Dazu gehören auch das Verbot eingesetzter Technologien wie z.B. Öl- und Gasbrennwerttechnik oder der Eingriff in Wartungszyklen der Haustechnik, wie z.B. eine Vorschrift zum hydraulischen Abgleich der Heizungssysteme. Politische Entscheidungen könnten daher jederzeit die Ertragslage der Gesellschaft beeinflussen.

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat die ihr von der Stadt Bochum im Rahmen der Daseinsvorsorge übertragene öffentliche Zwecksetzung nachhaltig erfüllt. Durch die wirtschaftliche und strategische Ausrichtung des Unternehmens ist die Wohnungsversorgung der Bochumer Bürger*innen unter Berücksichtigung von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten sichergestellt.

Bochum, 17. April 2023

VBW Bauen und Wohnen GmbH, Geschäftsführer



Norbert Riffel

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	182.090,00		339.810,22
2. Geleistete Anzahlungen		182.090,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	439.243.128,21		426.597.781,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.965.113,08		61.519.875,22
3. Grundstücke ohne Bauten	7.318.292,27		4.923.977,57
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82		26.357,82
5. Technische Anlagen	2.100.372,14		2.086.286,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.034.887,00		1.183.401,00
7. Anlagen im Bau	79.508.411,14		22.876.978,72
8. Bauvorbereitungskosten	2.441.538,63		14.356.805,59
9. Geleistete Anzahlungen	330.735,87	595.968.836,16	334.314,41
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.861.480,19		2.861.480,19
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	256.953,91		402.531,76
3. Sonstige Ausleihungen	80.897,75		93.641,77
4. Andere Finanzanlagen	300,00	3.199.631,85	300,00
Anlagevermögen insgesamt		599.350.558,01	537.603.542,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		34.893,95
2. Bauvorbereitungskosten	912.894,05		6.704.499,99
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		4.010.115,64
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	226.496,00		251.129,08
5. Unfertige Leistungen	22.440.488,40	23.579.878,45	21.407.591,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	649.757,30		298.504,22
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	139.615,00		193.835,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	735,47		1.146,53
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen davon gegen Gesellschafter 1.421,43 (74.259,73)	399.420,57		163.861,03
5. Sonstige Vermögensgegenstände	554.732,34	1.744.260,68	716.275,49
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon bei Gesellschaftern 10.240.495,20 (5.542.889,10)		10.647.888,05	5.959.256,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		449.226,63	261.648,81
Bilanzsumme		635.771.811,82	577.606.300,46

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	14.587.661,95		13.394.396,41
2. Bauerneuerungsrücklage	5.607.756,63		5.607.756,63
3. Andere Gewinnrücklagen	72.397.651,68	92.593.070,26	68.239.254,24
III. Bilanzgewinn		10.739.389,81	7.158.397,44
Eigenkapital insgesamt		128.332.460,07	119.399.804,72
B. Sonderposten		630.150,44	30.223,40
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.411.276,00		12.705.516,00
2. Steuerrückstellungen	278.949,00		24.878,67
3. Sonstige Rückstellungen	4.368.643,02	17.058.868,02	2.996.218,07
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschaftern 83.141.988,35 (96.026.128,83)	451.134.845,63		401.472.306,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.057.369,65		4.197.357,63
3. Erhaltene Anzahlungen	24.301.898,79		27.584.543,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.425.423,82		1.501.721,33
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern 0,00 (70.451,86)	3.775.846,04		3.011.705,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 294.699,37 (209.959,73) davon im Rahmen d. soz. Sicherheit 13.941,35 (24.596,72)	451.270,34	485.146.654,27	545.946,91
E. Rechnungsabgrenzungsposten		4.603.679,02	4.136.077,85
Bilanzsumme		635.771.811,82	577.606.300,46

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	85.819.921,75		84.098.965,61
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.777.000,00		4.532.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	138.485,58	102.735.407,33	1.776.395,79
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		11.915.320,97	4.588.926,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.256.070,28	3.343.143,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.354.366,43	3.823.473,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		43.659.116,06	40.934.369,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		268.370,38	284.773,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
6. Rohergebnis		57.503.036,63	51.765.908,11
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.276.797,31		8.013.320,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 550.002,12 (1.356.400,25)	2.137.606,94	10.414.404,25	2.937.191,54
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.323.977,63	20.058.622,63
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.600.642,31	6.725.455,14
10. Erträge aus Beteiligungen	260.009,00		280.009,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	192,26		225,70
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.030,16	282.231,42	33.435,85
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung 224.270,00 (240.661,00)		6.262.582,83	6.556.531,72
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.252.023,68	-164.499,58
15. Ergebnis nach Steuern		11.931.637,35	7.952.956,71
16. Sonstige Steuern		-1.018,00	-818,22
17. Jahresüberschuss		11.932.655,35	7.953.774,93
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		1.193.265,54	795.377,49
19. Bilanzgewinn		10.739.389,81	7.158.397,44

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der VBW Bauen und Wohnen GmbH mit Sitz in Bochum, Wirmerstraße 28, Handelsregister HRB B 127 des Amtsgerichts Bochum, wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nicht um zugeflossene Zuschüsse, die als Sonderposten in der Bilanz ausgewiesen werden, gekürzt. Bei Grundstücken mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten und Anlagen im Bau umfassen die Herstellungskosten neben den Fremdkosten die anteiligen Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungskosten.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Abschreibungen werden nach der linearen Abschreibungsmethode, bei Grundstücken mit Bauten mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie dem Verwaltungsgebäude von 25 bzw. 40 Jahren, berechnet. Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattungen sind auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben. Bewegliche abnutzbare, selbständig nutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 250 bis 800 Euro werden analog § 6 Abs. 2 EStG vollständig abgeschrieben.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 8 bis 20 Jahren linear abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen erfolgte die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert, ggf. um Wertberichtigungen gekürzt, angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen den Immobilienbestand sowie Beteiligungen und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Aktivierung von aktiven latenten Steuern wurde in Übereinstimmung mit dem Wahlrecht des § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB verzichtet. Für die Bewertung wird ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 33,1 % angewandt.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK / HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK
	01.01.2022				31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.077.477,43	0,00	0,00	0,00	2.077.477,43
	2.077.477,43	0,00	0,00	0,00	2.077.477,43
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	771.432.173,78	18.805.752,53	889.403,25	10.000.646,77	799.349.169,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.417.234,29	1.347.740,97	0,00	3.405.508,90	93.170.484,16
Grundstücke ohne Bauten	4.923.977,57	3.390.571,66	0,00	-996.256,96	7.318.292,27
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82	0,00	0,00	0,00	26.357,82
Technische Anlagen	3.664.941,24	234.688,69	40.400,00	59.907,99	3.919.137,92
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.348.135,25	110.455,44	0,00	0,00	3.458.590,69
Anlagen im Bau	22.876.978,72	56.389.370,67	0,00	242.061,75	79.508.411,14
Bauvorbereitungskosten	14.356.805,59	959.445,47	112.458,83	-12.762.253,60	2.441.538,63
Geleistete Anzahlungen	334.314,41	0,00	3.578,54	0,00	330.735,87
	909.380.918,67	81.238.025,43	1.045.840,62	-50.385,15	989.522.718,33
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.861.480,19	0,00	0,00	0,00	2.861.480,19
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	402.531,76	20.759,24	166.337,09	0,00	256.953,91
Sonstige Ausleihungen	93.641,77	1.270,92	14.014,94	0,00	80.897,75
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00
	3.357.953,72	22.030,16	180.352,03	0,00	3.199.631,85
Anlagevermögen insgesamt	914.816.349,82	81.260.055,59	1.226.192,65	-50.385,15	994.799.827,61

Zwischen dem Jahresabschluss 2021 und den Vorjahreszahlen in dem Jahresabschluss 2022 bestehen Differenzen in dem Anlagenspiegel (Durchbrechung des Stetigkeitsprinzips im Sinne des § 252 Abs. 1 Nr. 1 HGB). Diese beruhen auf den Korrekturbuchungen zum 01.01.2022, die für das Geschäftsjahr 2021 in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2022 getätigt wurden. Der Bilanzansatz des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ würde zum 31.12.2021 um 271 T€ nach oben abweichen und würde 426.869 T€ betragen.

Abschreibungen					Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.737.667,21	157.720,22	0,00	0,00	1.895.387,43	182.090,00	339.810,22
1.737.667,21	157.720,22	0,00	0,00	1.895.387,43	182.090,00	339.810,22
344.563.336,94	16.307.394,69	748.462,32	16.227,69	360.106.041,62	439.243.128,21	426.597.781,84
26.897.359,07	2.319.382,60	0,00	11.370,59	29.205.371,08	63.965.113,08	61.519.875,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.318.292,27	4.923.977,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.357,82	26.357,82
1.578.655,10	280.510,68	40.400,00	0,00	1.818.765,78	2.100.372,14	2.086.286,14
2.164.734,25	258.969,44	0,00	0,00	2.423.703,69	1.034.887,00	1.183.401,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.508.411,14	22.876.978,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.441.538,63	14.356.805,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.735,87	334.314,41
375.204.085,36	19.166.257,41	788.862,32	27.598,28	393.553.882,17	595.968.836,16	533.905.778,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.861.480,19	2.861.480,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.953,91	402.531,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.897,75	93.641,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.199.631,85	3.357.953,72
376.941.752,57	19.323.977,63	788.862,32	27.598,28	395.449.269,60	599.350.558,01	537.603.542,25

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen erfolgt in einem versicherungsmathematischen Gutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Beachtung der „Richttafeln 2018 G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck. Hierbei wurde gemäß § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 1,79 % (Vorjahr 1,88 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, ein Renten- / Gehaltstrend (bei Rentenzusagen) von 3 % bzw. 2 % angesetzt. Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB wurde ein Rechnungszins von 1,45 % (Vorjahr 1,35 %) angesetzt.

Die übrigen sonstigen Rückstellungen sind nach Erfordernis unter Zugrundelegung vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung passiviert und werden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	davon	gesichert	Art der
2022	EUR	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	Restlaufzeit	EUR	Sicherung *)
		EUR	EUR	über 5 Jahre		
				EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	451.134.845,63	33.779.830,77	417.355.014,86	397.915.231,46	449.775.115,65	GPR
Vorjahr	401.472.306,48	31.640.474,81	369.831.831,67	352.684.427,12	391.472.306,48	GPR
gegenüber anderen						
Kreditgebern	4.057.369,65	139.987,98	3.917.381,67	3.459.439,99	4.057.369,65	
Vorjahr	4.341.253,78	136.391,46	4.204.862,32	3.763.725,65	4.211.250,05	GPR
Erhaltene Anzahlungen	24.301.898,79	24.301.898,79				
Vorjahr	27.584.543,99	27.584.543,99				
aus Vermietung	1.425.423,82	1.425.423,82				
Vorjahr	1.501.721,33	1.501.721,33				
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Vorjahr	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	3.775.846,04	3.775.846,04				
Vorjahr	3.011.705,41	2.763.403,74	231.637,09	16.664,58		
Sonstige Verbindlichkeiten	451.270,34	372.511,34	78.759,00			
Vorjahr	402.050,76	402.050,76				
Gesamtbetrag	485.146.654,27	63.795.498,74	421.351.155,53	401.374.671,45	453.832.485,30	GPR
Vorjahr	438.313.581,75	64.028.586,09	374.268.331,08	356.464.817,35	395.683.556,53	GPR

*) GPR = Grundpfandrecht

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem als Anlage 1 beigefügten Anlagenspiegel, die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie nach Art und Form der gewährten Sicherheiten dem Verbindlichkeitspiegel in der Anlage 2 zu entnehmen.

Die wesentlichen Beteiligungen stellen sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Name	Anteil	Eigenkapital 31.12.2021	Jahresüberschuss 31.12.2021
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	40 %	49,1 Mio. €	2.462,3 T€
Objektentwicklungsgesellschaft EGR/VBW mbH, Bochum	50 %	1,9 Mio. €	183,0 T€

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 22.440,5 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen im Geschäftsjahr 38,1 (Vorjahr 48,1) T€. Weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr existieren nicht.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 399,4 T€ (Vorjahr 163,9 T€) sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 50,1 T€ (Vorjahr 14,8 T€) enthalten.

Die Sonderposten setzen sich zum größten Teil aus Zuschüssen in Höhe von 594 T€ für Modernisierungsaufwendungen zusammen und werden analog zu der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst. Die Auflösungserträge werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen abgebildet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 554,6 T€ und unterliegt der Ausschüttungssperre. Die Höhe der Pensionsrückstellung beträgt bei dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 12.965,9 T€.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen noch ausstehende Kosten für Verkaufsmaßnahmen 772,5 T€, unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen 2.381,5 T€ sowie für noch anfallende Kosten für Baumängelbeseitigung 768,5 T€.

Erhalten Anzahlungen betreffen zum einen die Verkaufsgrundstücke 374,6 T€ und zum anderen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten 23.927,3 T€.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.775,8 T€ (Vorjahr 3.011,7 T€) sind Debitorische Kreditoren gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 13,7 T€ (Vorjahr 245,3 T€) enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Tilgungszuschüsse sowie ein abgegrenztes Nutzungsentgelt der Vodafone GmbH (vormals: Unitymedia NRW GmbH).

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.

Die Grundsteuern 3.608,6 (Vorjahr 3.596,7) T€ werden unter dem Posten „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 777,6 T€ (Vorjahr 1.664,2 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Sie betreffen insbesondere die Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und Instandhaltungen. Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1.851,3 T€ (Vorjahr 9,8 T€) enthalten.

Bei den periodenfremden Erträgen i.H.v. 401 T€ handelt es sich um Erträge aus Hausbewirtschaftung und um Erträge aus dem sonstigen Bereich. In den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind 243,4 T€ periodenfremde Erträge aus der Marketingunterstützung für die Vodafone GmbH, Rückvergütung der Baufirma Alupor, Förderung für das Vorjahr sowie Vermittlung von Stromverträgen.

Im Geschäftsjahr 2021 sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 538,6 T€ vorgenommen worden. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten Spenden i.H.v. 1.064,4 T€.

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft ist ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH, Bochum. Die Holding für Versorgung und Verkehr GmbH Bochum (HVV) mit Sitz in Bochum stellt als Mutterunternehmen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH einen Teilkonzernabschluss auf, der beim Bundesanzeiger offengelegt wird. Gleichzeitig stellt die Energie- und Wasserversorgung Mittleres Ruhrgebiet GmbH (ewmr) mit Sitz in Bochum als Mutterunternehmen der HVV einen befreienden Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, der ebenfalls beim Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 49.934 T€. Zudem hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH für die VBW Stiftung eine Bürgschaft über 1.053,2 T€ gegenüber der NRW.BANK geleistet. Wir rechnen nicht mit einer Inanspruchnahme, weil die Stiftung bisher ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen konnte.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 130,3 T€ (davon 31,8 T€ für Vorjahre). Davon entfallen 67,7 T€ (davon 17,2 T€ für Vorjahre) auf Abschlussprüferleistungen, und 14,6 T€ (davon 14,6 T€ für Vorjahre) auf andere Bestätigungsleistungen und 13 T€ auf Steuerberatungsleistungen sowie 35 T€ auf sonstige Leistungen.

Im Geschäftsjahr 2022 waren neben 1 Geschäftsführer durchschnittlich 152 Mitarbeiter beschäftigt. Hiervon waren 23 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt, 1 Mitarbeiter im Erziehungsurlaub und 9 Auszubildende.

GESCHÄFTSFÜHRER:

Dipl.-Kaufmann Norbert Riffel

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Frank Thiel

Geschäftsführer Stadtwerke Bochum Holding GmbH
Bochum
Vorsitzender

Mario Stamerra

Geschäftsführer der Region West der Vonovia SE
Bochum
stellv. Vorsitzender

Dr. Markus Bradtke

Stadtbaurat der Stadt Bochum
Bochum

Dipl.-Ing. Martina Foltys-Banning

Stadtplanerin
Bochum

Felix Haltt

Büroleiter und persönlicher Referent bei Susanne Schneider
MdL (Landtag NRW)
Bochum

Hans Henneke

Polizeibeamter a.D.
Bochum

Jürgen Hohmann

Vorstandsmitglied Sparkasse Bochum
Bochum

Ernst Steinbach

Vorsitzender Ausschuss f. Schule u. Bildung Stadt Bochum
Bochum

Deborah Steffens

Angestellte
Bochum

Bezüge

Die Bezüge des Geschäftsführers betragen im Jahre 2022:

	Grundgehalt bzw. Jahresfestgehalt (erfolgsunabhängig) T€	Leistungszulage (erfolgsabhängig) T€	Sonstige Vergütung T€	Gesamtvergütung T€
Norbert Riffel	217,5	67	4,5	289

Die sonstigen Vergütungen betreffen die Sachbezüge aus der privaten Nutzung des Dienstfahrzeuges sowie die Beiträge zur Unfallversicherung und die Energiepauschale.

Im Falle der regulären Beendigung seiner Tätigkeit hat Herr Riffel Anspruch auf Ruhegehaltszahlungen. Der Anspruch von Herrn Riffel steigt um 1,75 %-Punkte bis maximal 60 % der festen Bezüge.

Auf die Pensionsansprüche wird ab Beginn der Ruhegehaltszahlungen die Tarifentwicklung der Wohnungswirtschaft Gruppe 6 angewendet.

Auf dieser Basis und unter der Annahme eines Eintritts in den Ruhestand mit Vollendung des 65. Lebensjahres wurde der Barwert der Pensionsansprüche nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechnet:

	Im Jahr 2022 der Pensionsrückstellung zugeführt T€	Barwert der Pensionsansprüche 31.12.2022 T€
Norbert Riffel	139	2.539

Die für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bestehende Pensionsverpflichtung von 2.069,7 (Vorjahr 2.140,4) T€ ist in voller Höhe zurückgestellt.

Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für ihre Tätigkeit eine jährliche Aufwandsentschädigung von 2.000,00 €. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache. Neben dieser Aufwandsentschädigung wird ein Sitzungsgeld von 200,00 € pro Aufsichtsrat- oder Präsidiumssitzung gezahlt.

Im Einzelnen haben die Aufsichtsratsmitglieder in 2022 folgende Vergütungen erhalten:

Name	Jahresvergütung EUR	Sitzungsgelder EUR	insgesamt EUR
Frank Thiel, Vorsitzender	4.000,00	1.400,00	5.400,00
Mario Stamerra, stellv. Vorsitzender	3.000,00	1.800,00	3.800,00
Dr. Markus Bradtke	2.000,00	2.000,00	4.000,00
Deborah Steffens	2.000,00	1.400,00	3.400,00
Martina Foltys-Banning	2.000,00	2.000,00	4.000,00
Felix Haltt	2.000,00	2.000,00	4.000,00
Hans Henneke	2.000,00	2.000,00	4.000,00
Jürgen Hohmann	2.000,00	1.200,00	3.200,00
Ernst Steinbach	2.000,00	1.400,00	3.400,00
Summe	21.000,00	15.200,00	36.200,00

E. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn 3.000.000,00 € auszuschütten und 7.739.389,81 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Bochum, 17. April 2023

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Geschäftsführer



Norbert Riffel

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung hat die PKF Fasselt Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie den Lagebericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VBW Bauen und Wohnen GmbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der VBW Bauen und Wohnen GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der VBW Bauen und Wohnen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Diese sonstigen Informationen umfassen alle übrigen Teile des veröffentlichten Geschäftsberichts der Gesellschaft, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft abzugeben.

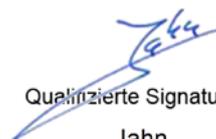
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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."

Duisburg, den 20. April 2023



PKF Fasselt
Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwältinnen


Qualifizierte Signatur
Jahn
Wirtschaftsprüfer


Qualifizierte Signatur
Reisch
Wirtschaftsprüfer

(Der vorstehende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 (Bilanzsumme 635.771.811,82 EUR; Bilanzgewinn 10.739.389,81 EUR) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum.)

Herausgeber

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Wirmerstraße 28

44803 Bochum

Tel.: +49 234 310-310

Fax: +49 234 353-416

E-Mail: info@vbw-bochum.de

www.vbw-bochum.de