

# Jahresabschluss

des Geschäftsjahres 2023



## Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates .....	4
Kennzahlen .....	5
Lagebericht .....	6
Bilanz .....	20
Gewinn- und Verlustrechnung .....	22
Anhang .....	23
· Anlagenspiegel.....	30
· Verbindlichkeitspiegel .....	32
· Forderungsspiegel .....	33
Bestätigungsvermerk .....	34

## Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und die Geschäftsleitung überwacht. In regelmäßigen Sitzungen wurden der Aufsichtsrat und die aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse durch die Geschäftsführung über die wirtschaftliche Lage und die gesellschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der Aufsichtsrat war jederzeit über die Ist-Situation, die zukünftige Planung und die strategische Ausrichtung der Gesellschaft informiert. Die Tätigkeit der Geschäftsführung gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Die PKF Fasselt Partnerschaft mbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2023 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB geprüft. Außerdem erstreckte sich die Prüfung auf die Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung sowie der Auflagen für Betreuungsunternehmen gemäß § 37 II. WoBauG a. F. Zudem ist PKF Fasselt Partnerschaft mbH beauftragt die Anwendung des PCGK der Stadt Bochum zu prüfen.

In der gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates und der PKF Fasselt Partnerschaft mbH, vertreten durch Herrn Peter Jahn als unterschreibendem Wirtschaftsprüfer und Herrn Waldemar Reisch als Prüfungsleiter bei der VBW, am 21. Juni 2024 wurden eingehend der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Einhaltung des PCGK der Stadt Bochum erläutert.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu und hat der Gesellschafterversammlung empfohlen:

- a) den Jahresabschluss festzustellen,
- b) die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverteilung zu beschließen,
- c) der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter\*innen für ihr Engagement und die erfolgreich geleistete Arbeit. Bei der Besetzung des Aufsichtsrates haben sich im Geschäftsjahr 2023 keine Veränderungen ergeben.

Bochum, 28. Juni 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank Thiel'.

Frank Thiel  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Kennzahlen

31.12.2023

	2023	2022	2021
	in T€	in T€	in T€
Bilanzsumme	702.877,6	635.771,8	577.606,3
Stammkapital	25.000,0	25.000,0	25.000,0
Eigenkapital gesamt	132.523,2	128.332,5	119.399,8
Umsatzerlöse	90.262,2	102.735,4	90.407,4
davon Sollmieten	67.559,0	64.144,9	63.448,6
Jahresüberschuss	7.190,7	11.932,7	7.953,8
	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
Verwaltungsbestand Wohnungen	13.096	12.657	12.763
davon eigene Wohnungen	12.936	12.493	12.592
Verwaltungsbestand Gewerbe	132	132	133
davon eigene Gewerbe	127	124	125
	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
Mitarbeiter Ø	152	150	150
davon Auszubildende	9	9	8

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
2. Wirtschaftsbericht
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - 2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - 2.3 Geschäftsverlauf
  - 2.4 Geschäftslage
  - 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 fast 13.000 eigenen Wohnungen im gesamten Bochumer Stadtgebiet vertreten. Der Gesellschaftszweck dient der Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für die Bochumer Bürger\*innen (öffentlicher Zweck).

Der Anteil der freifinanzierten Wohnungen am Gesamtportfolio der VBW Bauen und Wohnen GmbH beläuft sich insgesamt auf rund 2/3, rund 1/3 sind öffentlich bzw. vereinbart geförderte Wohnungen. Durch die damit verbundene Mietpreis- und Belegungsbindung schafft das Unternehmen bezahlbaren und zugleich qualitativ guten Wohnraum.

Eine nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung wird dabei erreicht durch eine ausgewogene Mischung aus Modernisierung und Neubau, Vermietung und Eigentum. Darüber hinaus zählt zum Tätigkeitsfeld der VBW Bauen und Wohnen GmbH die Errichtung, Bewirtschaftung und Vermietung bzw. Verpachtung von derzeit 127 Gewerbe- und Sonderimmobilien. Diese beinhalten beispielsweise verschiedene Einzelhandelsgeschäfte sowie drei Kindertagesstätten und vier Pflegeeinrichtungen für Senior\*innen. Darüber hinaus umfasst die Verwaltungsleistung noch 160 Wohnungen von Fremdbesitzer\*innen.

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 Jahr 2023 eine Tochtergesellschaft „VBW green power GmbH“ gegründet, in der zukünftig alle Klima- und Nachhaltigkeitsaktivitäten zentral gebündelt werden.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Coronapandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die weitere konjunkturelle Perspektive ist zum einen von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Beendigung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen. Zum anderen werden der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils zum Nachtragshaushalt das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.<sup>1</sup> Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate bei 3,9 %. Die Preise für den

Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren geringen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

Im Dezember 2023 betrug die Anzahl der Arbeitslosen in Bochum 16.797. Mit insgesamt 8,5 % lag die Arbeitslosenquote 0,2 %-Punkte über dem Niveau des Vorjahresmonats.<sup>2</sup> Sie befindet sich damit aber weiterhin über der registrierten Arbeitslosenquote in Deutschland, die laut dem Statistischen Bundesamt bei 5,7 % (Vorjahr 5,3 %) lag.<sup>3</sup>

## 2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Dezember 2023 wohnten nach Angaben der Stadt Bochum mit rund 373.673 Einwohner\*innen knapp 800 Menschen mehr in Bochum als noch zum Vorjahresende.<sup>4</sup> Der Grund für die Entwicklung ist in dem verstärkten Zustrom Schutzsuchender aus dem Kriegsgebiet der Ukraine zu sehen. Die Stadt Bochum ist damit gemessen an der Bevölkerungszahl hinter Dortmund, Essen und Duisburg weiterhin die viertgrößte Stadt im Ruhrgebiet.

### **Wohnungsmarktentwicklung (Stadt Bochum)<sup>5</sup>**

Die generelle Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt stellt sich in allen Teilmärkten weiterhin als angespannt dar. Im Mietwohnungsbereich hat sich die Marktspannung im Vergleich zum Jahr 2022 sogar noch einmal verschärft. Das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen mit Preisbindung sowie die steigende Mietbelastung werden als große Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt ausgemacht. Vor allem für Familien, Einkommensschwache und Flüchtlinge wird die Marktsituation als angespannt eingeschätzt. Insbesondere die Nachfrage größerer Haushalte mit 4 oder mehr Personen kann nur unzureichend bedient werden. 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 7,86 €/m<sup>2</sup> (+4,8 %). Die drei Bezirke Süd (8,38 €/m<sup>2</sup>), Südwest (8,30 €/m<sup>2</sup>) und Mitte (8,00 €/m<sup>2</sup>) weisen die höchsten Angebotsmieten auf. Günstiger liegen die Mieten in den Bezirken Ost (7,58 €/m<sup>2</sup>), Wattenscheid (7,42 €/m<sup>2</sup>) und Nord (7,35 €/m<sup>2</sup>). Allerdings sind in Wattenscheid und im Bochumer Osten die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr am stärksten gestiegen (6 bzw. 6,2 %).

<sup>1</sup> GdW Information 168: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Stand Januar 2024.

<sup>2</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05911-Bochum-Stadt.html>

<sup>3</sup> GdW Information 168: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Stand Januar 2024.

<sup>4</sup> <https://bostatis.bochum.de/#app/mainpage/Bev%C3%B6lkerung>

<sup>5</sup> Vgl. Stadt Bochum (Hrsg.): Wohnungsmarktbarometer 2023

Die Differenzierung nach der Wohnfläche zeigt überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten vorwiegend bei großen Wohnungen ab 110 m<sup>2</sup> sowie bei Kleinstwohnungen unter 30 m<sup>2</sup>. Die günstigsten Angebotsmieten lassen sich bei Wohnungen zwischen 65 und 80 m<sup>2</sup> feststellen. Auch beim Alter der Objekte sind Unterschiede bei den Angebotsmieten erkennbar. So liegt das Mietniveau bei Neubauwohnungen im Schnitt mit 11,30 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) 0,30 €/m<sup>2</sup> über Vorjahresniveau und damit auch weiterhin erheblich über dem der Bestandsobjekte mit 7,86 €/m<sup>2</sup>.

Im regionalen Vergleich weisen lediglich die Städte Dortmund (8,50 €/m<sup>2</sup>) und Essen (8,11 €/m<sup>2</sup>) höhere Angebotsmieten auf als Bochum.

### Preisentwicklung für die Bauwirtschaft<sup>6</sup>

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 4,3 % angestiegen. Gegenüber dem August 2023 stiegen die Preise um 0,4 %, so dass die hohe Preisdynamik offenbar abnimmt. Zudem sind nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2023 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, in dem es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Als Ursache für die hohe Entwicklung der Preise im Bau- und Handwerkssegment sind Lieferengpässe, Materialknappheit und gestiegene Energiepreise zu nennen. Die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen mit 1,5 % von November 2022 bis November 2023 deutlich weniger stark an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls deutlich um 6,6 % zu.

## 2.3 Geschäftsverlauf

### Bestandsbewirtschaftung

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

Art	2023	2022	Veränderung
Wohnungen	12.936	12.493	443
Garagen und Stellplätze	5.616	5.230	386
Gewerbe und Sonstige	127	124	3
<b>Gesamt</b>	<b>18.679</b>	<b>17.847</b>	<b>832</b>
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	852.272	815.473	36.799
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	120.647	109.642	11.005
<b>Gesamt in m<sup>2</sup></b>	<b>972.919</b>	<b>925.115</b>	<b>47.804</b>

Die Zunahme des Wohnungsbestandes zum Bilanzstichtag um 443 Einheiten gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Zugang durch Neubauten (261 Einheiten) sowie dem Zukauf von Bestandswohnungen (283 Einheiten). Demgegenüber steht ein Abgang durch Abbruch (101 Einheiten).

Durch die Veränderungen des gesamten Wohnungsbestandes erhöht sich der Anteil des geförderten Bestands von 33,9 % auf 35,3%.

Art	2023	2022	Veränderung
Frei finanziert	8.374	8.258	116
Öffentlich gefördert	3.720	3.538	182
Vereinbart gefördert	842	697	145
<b>Gesamt</b>	<b>12.936</b>	<b>12.493</b>	<b>443</b>

Insgesamt konnten die Brutto-Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen und der Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen sowie höherer Gebühren und Umlagen um 4.307 T€ auf 90.127 T€ (VJ: 85.820 T€) gesteigert werden. Zum Jahresende lag die monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen bei 6,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (VJ: 5,89 €/m<sup>2</sup>).

### Instandhaltung und Modernisierung

Sowohl die Instandhaltung als auch die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes stellen weiterhin einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Die hierfür aufgewendeten Investitionen in Höhe von insgesamt 42.897 T€ verteilten sich wie folgt:

Instandhaltung: 15.228 T€

Modernisierung: 27.669 T€

Die bereits oben in der gesamtwirtschaftlichen Lage beschriebenen Entwicklungen sind ebenso einflussreich auf die geschäftlichen Aktivitäten der VBW Bauen und Wohnen GmbH. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft entschieden, das Bauträgergeschäft zukünftig ruhen zu lassen und den strategischen Fokus vom Mietwohnungsneubau hin zu einer energetischen Vollmodernisierung von Bestandsobjekten zu verschieben. Die Gründe liegen in den enorm gestiegenen Baukosten, Produktions- und Lieferengpässen für Baumaterial, Fachkräftemangel, Unsicherheiten bei der Entwicklung der Energiekosten sowie den erheblich gestiegenen Zinskosten in der Baufinanzierung.

### Neubautätigkeit

Ebenso wie 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

<sup>6</sup> Pressemitteilung Destatis Nr. 012 vom 10.01.2024: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_012\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_012_61261.html)

Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.

hier nur stellvertretend als Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub> 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 beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen im Bausektor kam es im Jahr 2022 bei diversen Neubauprojekten zu Verzögerungen bei der Fertigstellung. Diese konnten größtenteils im Jahr 2023 nachgeholt werden. Insgesamt konnten im Jahr 2023 somit 279 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 23.000 m<sup>2</sup> und einem Investitionsvolumen von 89.664 T€ fertiggestellt werden. Davon sind 15 Studentenapartments im VBW Bestand als eine Gewerbeimmobilie deklariert und 18 Wohnungen wurden erst Ende Dezember fertiggestellt und werden im Bestand im Januar 2024 zugeführt.

Weitere Neubauprojekte befinden sich in der Umsetzungsphase. Die Fertigstellung dieser Projekte ist für das Jahr 2024 zu erwarten. Geplant ist die Errichtung von 72 Wohnungen, von denen 48 und damit rund 2/3 öffentlich gefördert sein werden.

Zudem wird im Jahr 2024 mit dem Neubau von weiteren 99 Wohneinheiten begonnen, deren Fertigstellung für das Jahr 2026 geplant ist.

### **Bauträgergeschäft**

Im Geschäftsjahr 2023 konnten die Arbeiten an fünf Einfamilienhäusern erfolgreich abgeschlossen werden. Die Einfamilienhäuser wurden zu marktüblichen Konditionen veräußert. Die Übergabe an die neuen Eigentümer hat im ersten Quartal des Jahres 2024 stattgefunden.

Das Bauträgergeschäft in seiner bisherigen Form ist somit abgeschlossen. Der Beginn neuer Projekte ist bis auf Weiteres nicht geplant.

### **Ankäufe**

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat im Geschäftsjahr 2023 von der Investmentgesellschaft insgesamt 283 Mietwohnungen mit 19.241 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Bochumer Stadtgebiet für 20.400 T€ käuflich erworben. Die Wohnungen sind dabei zu 95 % öffentlich gefördert. Aufgrund des größtenteils älteren Baujahres aus den 1960er Jahren werden in diesen Bestand in naher Zukunft zudem weitere Investitionen für Instandsetzung und Modernisierung notwendig werden. Es ist beabsichtigt, zur Finanzierung der energetischen Sanierung zukünftig auch entsprechende Förderprogramme von Bund und Land in Anspruch zu nehmen.

## 2.4 Geschäftslage

**Ertragslage**

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

Ertragslage Position	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Sollmieten	67.559	100,0	64.145	100,0
Erlösschmälerungen	-2.636	3,9	-2.340	3,6
<b>Ist-Miete</b>	<b>64.923</b>	<b>96,1</b>	<b>61.805</b>	<b>96,4</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge Bewirtschaftung</b>	<b>2.243</b>	<b>3,3</b>	<b>2.321</b>	<b>3,6</b>
Instandhaltungskosten	-14.990	22,2	-15.551	24,2
Betriebskosten	-1.901	2,8	-1.868	2,9
Sonstige Kosten der Bewirtschaftung	-2.756	4,1	-2.993	4,7
Abschreibung auf Mieten und Umlagen	-410	0,6	-353	0,6
Abbruchkosten	-481	0,7	-500	0,8
<b>Kosten der Bewirtschaftung</b>	<b>-20.539</b>	<b>30,4</b>	<b>-21.266</b>	<b>33,2</b>
<b>Ergebnis der Bewirtschaftung</b>	<b>46.627</b>	<b>69,0</b>	<b>42.860</b>	<b>66,8</b>
Verkaufserlöse	0	0,0	16.777	26,2
Verkaufskosten	-295	0,4	-13.492	21,0
<b>Ergebnis der Verkaufstätigkeit</b>	<b>-295</b>	<b>0,4</b>	<b>3.285</b>	<b>5,1</b>
Verkaufsergebnis Anlagevermögen	-1	0,0	1.944	3,0
Sonstiges	2.471	3,7	978	1,5
<b>Ergebnis Sonstiges</b>	<b>2.470</b>	<b>3,7</b>	<b>2.923</b>	<b>4,6</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>48.802</b>	<b>72,2</b>	<b>49.067</b>	<b>76,5</b>
Personalkosten	-10.706	15,8	-10.417	16,2
Sachkosten	-5.189	7,7	-5.694	8,9
Zinsaufwand Rückstellungen	-225	0,3	-224	0,3
<b>Adminkosten vor Eigenleistungen</b>	<b>-16.121</b>	<b>23,9</b>	<b>-16.335</b>	<b>25,5</b>
Aktivierte Eigenleistungen	4.273	6,3	5.532	8,6
<b>Adminkosten</b>	<b>-11.848</b>	<b>17,5</b>	<b>-10.803</b>	<b>16,8</b>
<b>EBITDA</b>	<b>36.954</b>	<b>54,7</b>	<b>38.264</b>	<b>59,7</b>
Abschreibungen	-21.485	31,8	-19.324	30,1
Zinsergebnis	-7.702	11,4	-6.016	9,4
Erträge aus Beteiligungen	180	0,3	260	0,4
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>7.948</b>	<b>11,8</b>	<b>13.184</b>	<b>20,6</b>
Steuern	-757	1,1	-1.251	2,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.191</b>	<b>10,6</b>	<b>11.933</b>	<b>18,6</b>

Die Planung 2023 ging von einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.948 T€ aus. Die Steigerung zum Plan resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten und einem deutlich höheren Sonstigen Ergebnis, bedingt durch die Auflösung von Rückstellungen. Außerdem trugen geringere Abschreibungen als geplant zur Ergebnisverbesserung bei. Demgegenüber stehen höhere Erlösschmälerungen, höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Betriebskosten sowie ein erhöhter Zinsaufwand.

Zur Erhöhung der Sollmieten trug auch der Ankauf von 283 Wohnungen älteren Baujahrs von einem Finanzinvestor im Sommer 2023 bei. Im Gegenzug erhöhten sich durch die Transaktion die Erlösschmälerungen und die Instandhaltungskosten ebenso wie die Betriebskosten. Darüber hinaus trugen Preissteigerungen im Bau- und Handwerkersegment sowie im Energieeinkauf zu höherem Aufwand in den genannten Bereichen bei.

Im Bereich der Verkaufstätigkeit konnten keine Erlöse erzielt werden. Die Kosten gehen auf eine Rückstellung für eine Bauträgermaßnahme in der Immanuel-Kant-Str. zurück.

Das Ergebnis der sonstigen Tätigkeiten beträgt zum Stichtag 2.470 T€ (VJ: 2.923 T€) und liegt somit unter dem Niveau des Vorjahres. Grund hierfür sind im Wesentlichen Sondereffekte im Vorjahr durch den Verkauf des Wohnungsbestands in der Flottmannstr. an die VBW Stiftung mit einem Ergebniseffekt von 1.706 T€. Das Rohergebnis 48.802 T€ (VJ: 49.067 T€) liegt auf Vorjahresniveau.

Die Adminkosten, bestehend aus Personalkosten, Verwaltungskosten sowie aktivierten Eigenleistungen, betragen 11.848 T€ (VJ: 10.803 T€). Während die Personalkosten gegenüber Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Einmalzahlungen in Form eines Inflationsbonus auf 10.706 T€ (VJ: 10.417 T€) gestiegen sind, sanken die Verwaltungskosten auf 5.189 T€ (VJ: 5.696 T€) wegen Einsparungen in den Bereichen IT, Beratungsleistungen, Personalbeschaffung und der Instandhaltung des Verwaltungsgebäudes. Demgegenüber liegen die aktivierten Eigenleistungen aufgrund des geringeren Neubau- und Modernisierungsvolumens im Geschäftsjahr 2023 um 1.259 T€ unter dem Vorjahreswert. Die Steigerung der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert neben den durchgeführten Investitionen im Bereich Neubau, Modernisierung und Ankauf auch aus einer außerplanmäßigen Abschreibung auf Gebäude in Höhe von 1.101 T€. Das Zinsergebnis erhöhte sich ebenfalls aufgrund der Kreditaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen in Neubau und Modernisierung des Wohnungsankaufs.

### Vermögens- und Finanzlage

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

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	655.133	93,2	599.351	94,3
Umlaufvermögen	47.613	6,8	35.972	5,7
Rechnungsabgrenzungsposten	132	0,0	449	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>702.878</b>	<b>100,0</b>	<b>635.772</b>	<b>100,0</b>

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

Die Zunahme des Umlaufvermögens resultiert aus einer Zunahme von Forderungen aus Vermietung und einer Darlehensforderung gegenüber einem Kreditinstitut.

Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	129.523	18,4	125.332	19,7
Vorgesehene Ausschüttung	3.000	0,4	3.000	0,5
Rückstellungen	16.986	2,4	17.059	2,8
Verbindlichkeiten langfristig	403.706	57,4	453.832	63,1
Verbindlichkeiten kurz-/mittelfristig	139.891	19,9	31.944	13,2
Rechnungsabgrenzungsposten	9.772	1,4	4.604	0,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>702.878</b>	<b>100,0</b>	<b>635.772</b>	<b>100,0</b>

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

Die gesunkenen Rückstellungen ergeben sich im Wesentlichen aus geringeren Rückstellungen für noch anfallende Baukosten und Instandhaltungskosten.

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

### Vereinfachte Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung der Zahlungsströme im Berichtsjahr 2023 lässt sich aus der nachfolgenden Übersicht ablesen:

Vereinfachte Kapitalflussrechnung	2023	2022
Position	T€	T€
Jahresüberschuss	7.191	11.933
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	21.485	19.324
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-1.884	-1.079
<b>Cashflow</b>	<b>26.792</b>	<b>30.178</b>
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.701	6.016
Beteiligungserträge	-180	-260
Zunahme/Abnahme Aktiva	-3.165	8.433
Zunahme/Abnahme Passiva	4.413	-2.845
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>35.561</b>	<b>41.522</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-77.027	-78.947
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	49.625	42.114
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>8.159</b>	<b>4.689</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	10.648	5.959
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>18.807</b>	<b>10.648</b>

Die weiterhin hohen Auszahlungen für die Investitionstätigkeit ergeben sich aus den oben dargestellten Investitionen in die Neu- und Modernisierungsprojekte.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist geprägt von einem geringeren Jahresüberschuss als im Vorjahr sowie von der Zunahme sowohl der Aktiva als auch der Passiva. Neben dem Bauträgergeschäft durch Fertigstellung von Einfamilienhäusern, welche sowohl die Vorräte als auch die erhaltenen Anzahlungen erhöhen, sind auch die gestiegenen Preise im Bereich des Energieeinkaufs hierfür verantwortlich.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bewegt sich leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Der Grund hierfür liegt vor allem in deutlich gestiegenen Tilgungsleistungen und Zinszahlungen. Demgegenüber steht eine höhere Neuaufnahme von Krediten sowie ein Anstieg erhaltener Zuschüsse aus öffentlich geförderten Projekten.

Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2024 geplanten Investitionen ausgeglichen. Das geplante Investitionsvolumen betrifft zum einen die oben dargestellten Investitionsvorhaben in die Mehrfamilienhäuser. Zum anderen wird die VBW Bauen und Wohnen GmbH zukünftig schwerpunktmäßig in die Modernisierung und energetische Sanierung 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 2024 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 2023	Ist 2022
Eigenkapitalquote (vor Ausschüttung)	%	18,9	20,2
Eigenkapitalrentabilität (vor Ausschüttung)	%	5,4	9,3
Cashflow	T€	26.792	30.178

Die Eigenkapitalquote vor Ausschüttung ist im Vergleich zu 2022 auf 18,9% gesunken. Dieser Rückgang lässt sich durch das erhöhte Investitionsvolumen und das damit verbundene höhere Fremdkapital begründen. Aufgrund des im Vergleich zum Jahr 2022 deutlich geringeren 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	2023	2022	Veränderung
Leerstandsquote Wohnungen Stichtag	3,1%	3,6%	- 0,5% - Punkte
davon marktbedingt	1,0%	1,0%	0,0% - Punkte
davon maßnahmenbedingt	2,1%	2,6%	- 0,5% - Punkte
Leerstandsquote Gewerbe Stichtag	2,4%	2,4%	0,0% - Punkte
Fluktuationsquote Wohnungen p. a.	6,6%	7,0%	- 0,4% - Punkte
Erlösschmälerungsquote Wohnen p. a.	3,9%	3,7%	+ 0,2% - Punkte
Erlösschmälerungsquote Gewerbe p. a.	0,6%	0,1%	+ 0,5% - Punkte

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 waren insgesamt 399 Wohnungen gegenüber 447 im Vorjahr nicht vermietet. Die Reduzierung des Leerstands um 48 Wohnungen zeigt sich im maßnahmenbedingten Leerstand (Leerstand aufgrund durchzuführender Modernisierungs-, Um-, Ausbau- und Abbrucharbeiten sowie bestehender Verkaufsabsichten). Dieser sank um 55 Wohnungen auf insgesamt 271. Der marktbedingte Leerstand stieg dagegen im Vergleich zum Vorjahresende leicht um 7 Wohnungen auf 128 an.

Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 2,4%, dies entspricht aktuell zwei Gewerbeeinheiten im Leerstand.

Die Fluktuationsquote der Wohnungen ist mit 6,6% im Vergleich zum Vorjahr um 0,4%-Punkte etwas gesunken. Insgesamt waren im Jahr 2023 838 Kündigungen zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungsquote erhöhte sich sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Gewerbeeinheiten im Vergleich zum Vorjahr. Bei den Wohnungen ist dies auf höhere Mietverzichte im Rahmen der Vermarktung von Neubauwohnungen zurückzuführen. Im Bereich Gewerbe resultiert dies aus dem höheren absoluten Leerstand im Vergleich zum Vorjahr.

### 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

#### Prognosebericht (2024)

Die folgenden Prognosen berücksichtigen 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 VBW Bauen und Wohnen GmbH. Das Bauträgergeschäft wird zukünftig ausgesetzt, die Neubautätigkeit wird spürbar angepasst und der Fokus auf energetische Modernisierung und Quartiersentwicklung gerichtet. Die Anpassung der strategischen Ausrichtung hat dabei Auswirkungen auf den finanziellen Erfolg der VBW Bauen und Wohnen GmbH.

Für das Jahr 2024 ist eine positive Entwicklung der VBW Bauen und Wohnen GmbH zu erwarten. So ist ein steigender Jahresüberschuss in Höhe von 8.867 T€ geplant. Laut Wirtschaftsplan 2024 ergeben sich zum 31. Dezember 2024 eine Eigenkapitalquote vor Ausschüttung von 18,5% und eine Eigenkapitalrentabilität vor Ausschüttung von 6,4%. Die liquiden Mittel sind für 2024 mit einem Endbestand in Höhe von 10.280 T€ geplant.

Die Investitionsplanung für das Jahr 2024 sieht insgesamt 60.404 T€ vor. Davon entfallen 31.125 T€ auf Modernisierungs- und 26.612 T€ auf Neubaumaßnahmen. Für 2024 ist der Beginn weiterer Modernisierungen für 328 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei plant die VBW Bauen und Wohnen GmbH stark mit der Nutzung von Fördermitteln im Bereich der energetischen Modernisierung, was zu einem Anstieg der geförderten Wohnungen führt. Für das Jahr 2024 ist der Erwerb eines Grundstücks im Quartier „Trapezblock“ vorgesehen. Ferner werden laufend kurzfristige Ankaufmöglichkeiten von geeigneten Mehrfamilienhäusern und Grundstücken geprüft, auch im Rahmen der bestehenden Erbbaurechtsverträge. Veräußerungen von Bestandswohnungen sind nicht geplant. Die verbleibenden 1.504 T€ sind für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und technische Anlagen vorgesehen. Im Geschäftsjahr 2023 hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH erneut wieder Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchgeführt. Dabei werden jedoch gemäß der im Herbst 2021 entwickelten Mietenstrategie die gesetzlich möglichen Spielräume nicht in vollem Umfang ausgeschöpft, sondern die Beträge auf einen bestimmten Betrag begrenzt. Dieser Ansatz zielt darauf ab, die Mieter\*innen in dieser herausfordernden Zeit in finanzieller Hinsicht zu unterstützen und zu entlasten und gleichzeitig soziale Verantwortung wahrzunehmen.

Beim Neubaugeschäft werden aktuell keine neuen Bauträgerprojekte geplant. 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 rechtzeitig vorgenommenen strategischen Anpassungen ist weiterhin von einer stabilen Entwicklung auch für die kommenden Geschäftsjahre auszugehen.

#### Chancen- und Risikobericht

##### **Risikomanagementsystem**

Die folgenden Ausführungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf die wesentlichen Chancen und Risiken, denen die VBW Bauen und Wohnen GmbH gegenwärtig begegnet und zukünftig begegnen wird. Bestandsgefährdende Risiken sind nach wie vor nicht erkennbar.

##### **Angespannter Wohnungsmarkt**

Wie bereits im Rahmen der branchenbezogenen Rahmenbedingungen beschrieben, ist die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt insgesamt als angespannt zu bezeichnen. 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 hieraus Marktchancen, da die weiterhin durchgeführte Schaffung von neuem Wohnraum auf eine 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 einen wachsenden Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit darstellen, um die Ziele des Klimaanpassungspfad auf dem Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen. Dadurch werden künftige Risiken auch bei der dauerhaften Vermietung der Bestandswohnungen verringert.

Durch die beschriebenen Entwicklungen auf dem 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**

Infolge der hohen Inflation durch die Corona-Pandemie und des Kriegsgeschehens in der Ukraine hat die Europäische Zentralbank nach über einem Jahrzehnt der Nullzinspolitik im Sommer 2022 begonnen, den Leitzins zu erhöhen. Gegenüber dem Wert des Jahres 2021 hat sich der durchschnittliche Hypothekendarlehenszins zur Refinanzierung seitdem mehr als vervierfacht. Im Jahr 2023 stabilisierte sich das Zinsniveau bei ca. 4,0 %. Zu Beginn des Jahres 2024 ist eine leichtfallende Tendenz Richtung 3,5 % zu erkennen. Da die VBW Bauen und Wohnen GmbH überwiegend fremdfinanziert, werden diese Entwicklungen kontinuierlich beobachtet, um eventuelle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Die Gesellschaft hat daher auf diese Entwicklung mit einer Anpassung der Investitionsstrategie reagiert. Die Wachstumsstrategie in Form von Neubauten wird gedrosselt und zukünftig verstärkt in energetische Sanierung des Bestands investiert. Aufgrund der langfristigen Verteilung der Zinsbindung bei Bestandsdarlehen ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft derzeit generell als gering einzustufen.

Im Eigentum der VBW Bauen und Wohnen GmbH befinden sich zahlreiche Grundstücke, welche die Gesellschaft teilweise seit Jahrzehnten besitzt. Diese führen in Verbindung mit den in der Vergangenheit bereits 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 zukünftigen Aufgaben 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 guten 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, so dass sich infol-

ge der Zinsentwicklung der geplante verstärkte Einsatz öffentlicher Mittel noch vorteilhafter darstellt. Ebenso wird die Gesellschaft zukünftig versuchen, öffentliche Förderprogramme von Bund und Land bei der Modernisierung und energetischen Sanierung des Gebäudebestands in Anspruch zu nehmen.

### **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 die Nutzung von Wärmepumpen und Fernwärme sowie die Installation von Photovoltaikanlagen sind dabei zentraler Bestandteil der Klimastrategie. So kann künftigen Regulierungen durch die Politik schon frühzeitig begegnet und unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit analysiert werden.

### **Digitalisierungsprozess**

Die Corona-Pandemie ab dem Jahr 2020 erwies sich als zentraler Treiber für die Umsetzung neuer Denk- und Arbeitsprozesse. Die internen Digitalisierungsprozesse wurden im Jahr 2023 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.

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.

Die Digitalisierung von Objekt- und Mieterakten sorgt durch eine wesentlich schnellere Bereitstellung der benötigten Informationen zudem für Verbesserungen im Rahmen des Kundenmanagements, was sich in einer höheren Mieterzufriedenheit und Effizienzsteigerungen im Vermietungsprozess manifestiert.

## Allgemeine Preisentwicklung

Wie im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits ausgeführt, bewegt sich die aktuelle Preissteigerung trotz Abschwächung im Vergleich zum Vorjahr immer noch auf hohem Niveau und über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. 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 weitergegeben werden und somit nicht durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung allein kompensiert werden können. Dies hat Auswirkungen auf die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Gesellschaft, wenngleich diese durch entsprechende Steuerungsmaßnahmen nicht mit sinkenden Erträgen einhergehen. Hier besteht aber trotzdem das Risiko, dass die allgemeine Preissteigerung weiterhin auf dem hohen Niveau verbleibt. Darüber hinaus werden diejenigen Kostensteigerungen in der Hausbewirtschaftung, welche umlagefähig sind, über die Nebenkosten an unsere Mieter\*innen weitergegeben. Dies belastet die Mieter\*innen zusätzlich und schmälert deren finanzielle Leistungsfähigkeit, was zu höheren Forderungsausfällen führen könnte.

Risikobehaftet ist zudem, dass die Preise für Baumaterialien sowie für Bau- und Handwerkerleistungen weiter steigen. Verantwortlich dafür, dass sich die Bezugspreise im Nachgang der Pandemie nicht entspannen, zeigen sich nun Lieferengpässe durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen enorme Verteuerung der Energiepreise. Zudem sind die Kapazitäten der Bauunternehmen, Architekten und Ingenieure durch den zunehmenden Fachkräftemangel begrenzt. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4% an. Hinzu kommt noch das steigende Zinsniveau, welches die Finanzierungskosten neuer Projekte deutlich verteuert. Diese Entwicklungen führen dazu, dass sich die Wachstumsstrategie der VBW Bauen und Wohnen GmbH deutlich verlangsamt, da die skizzierten Probleme beim Neubau nicht komplett durch Förderleistungen kompensiert werden können. Ebenso resultiert hieraus 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 Er-

lösschmälerungen führen. Durch den hohen Anteil an geförderten Wohnungen im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH wird dieses Risiko als geringfügig bewertet.

## 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.

Aktuell lassen sich die Auswirkungen der Grundsteuerreform durch fehlende Bescheide und mögliche Klagen dagegen noch nicht final beurteilen. Im Zuge der Aufteilung der Kosten des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermietungs- und Mieterseite bildet die VBW Bauen und Wohnen GmbH mit dem Jahresabschluss 2023 vorsorglich entsprechende Rückstellungen. Mit der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zudem die gesetzlichen Regelungen für die energetische Sanierung erheblich verschärft worden. Dazu gehören auch das Verbot des Einbaus herkömmlicher Heizungsanlagen auf Basis des Verbrauchs fossiler Brennstoffe wie z. B. Öl- und Gasbrennwerttechnik. Des Weiteren greift das Gesetz in den Wartungszyklus der Haustechnik ein und schreibt eine Pflicht zum hydraulischen Abgleich der Heizungssysteme verbindlich vor. Dies ist mit hohen Kosten im siebenstelligen Bereich verbunden. Weitere Risiken sind in der Neufassung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) zu sehen. Hier hat der Gesetzgeber die Regelungen zum Umgang mit Asbest geändert. Allen vor dem deutschlandweiten Asbestverbot (31.10.1993) errichteten Gebäuden wird (widerlegbar) unterstellt, dass asbesthaltige Materialien enthalten sein können. Wer Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten in Bauwerken durchführen möchte, muss vor Beginn der Arbeiten entsprechende Informationen einholen. Die Regelungen in der Praxis sind derzeit noch nicht geklärt. Auswirkungen auf die Durchführung von Instandhaltungsleistungen und damit verbundene höhere Kosten sind aber erwartbar. Generell können politische Entscheidungen jederzeit die Ertragslage der Gesellschaft beeinflussen.

#### 4. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG

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, 19. Februar 2024

VBW Bauen und Wohnen GmbH, Geschäftsführer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Riffel', written in a cursive style.

Norbert Riffel

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	188.476,00		182.090,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	554.342.332,64		439.243.128,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.705.946,08		63.965.113,08
3. Grundstücke ohne Bauten	7.318.292,27		7.318.292,27
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82		26.357,82
5. Technische Anlagen	1.842.628,14		2.100.372,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	895.716,00		1.034.887,00
7. Anlagen im Bau	21.042.744,68		79.508.411,14
8. Bauvorbereitungskosten	3.184.265,69		2.441.538,63
9. Geleistete Anzahlungen	330.735,87	651.689.019,19	330.735,87
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.111.480,19		2.861.480,19
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.703,91		256.953,91
3. Sonstige Ausleihungen	62.680,64		80.897,75
4. Andere Finanzanlagen	300,00	3.255.164,74	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>655.132.659,93</b>		<b>599.350.558,01</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	2.150.483,63		912.894,05
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	226.496,00		226.496,00
3. Unfertige Leistungen	24.170.250,70	26.547.230,33	22.440.488,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.159.156,10		649.757,30
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	138.940,72		139.615,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		735,47
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern	193.215,40 1.421,43		399.420,57 1.421,43
5. Sonstige Vermögensgegenstände	10.767.705,21	12.259.017,43	554.732,34
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon bei Gesellschaftern		8.806.901,69 8.706.322,05	10.647.888,05 10.240.495,20
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>131.838,50</b>	<b>449.226,63</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>702.877.647,88</b>	<b>635.771.811,82</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	15.306.734,49		14.587.661,95
2. Bauerneuerungsrücklage	5.607.756,63		5.607.756,63
3. Andere Gewinnrücklagen	80.137.041,49	101.051.532,61	72.397.651,68
III. Bilanzgewinn		6.471.652,88	10.739.389,81
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>132.523.185,49</b>	<b>128.332.460,07</b>
<b>B. Sonderposten</b>		<b>905.619,79</b>	<b>630.150,44</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.308.616,00		12.411.276,00
2. Steuerrückstellungen	417.379,00		278.949,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.354.484,57	16.080.479,57	4.368.643,02
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	505.741.072,57		451.134.845,63
davon gegenüber Gesellschaftern	80.187.891,25		83.141.988,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.913.686,59		4.057.369,65
3. Erhaltene Anzahlungen	28.034.381,64		24.301.898,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.931.870,15		1.425.423,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.470.851,06		3.775.846,04
davon gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	504.904,41	543.596.766,42	451.270,34
davon aus Steuern	314.017,49		294.699,37
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit)	25.460,05		13.941,35
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>9.771.596,61</b>	<b>4.603.679,02</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>702.877.647,88</b>	<b>635.771.811,82</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	90.170.341,52		85.819.921,75
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		16.777.006,14
c) aus Betreuungstätigkeit	91.848,92	90.262.190,44	138.479,44
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.807.512,30	11.915.320,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.195.105,44	5.256.070,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.910.800,36	5.354.366,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		44.829.697,31	43.659.116,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		319.015,27	268.370,38
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>55.026.895,96</b>	<b>57.503.036,63</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.268.551,86		8.276.797,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.437.915,08	10.706.466,94	2.137.606,94
davon für Altersversorgung	862.305,44		550.002,12
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.484.933,18	19.323.977,63
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.140.245,07	8.600.642,31
10. Erträge aus Beteiligungen	200.009,30		260.009,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	158,82		192,26
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.070,50		22.030,16
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	19.810,10	221.428,52	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.968.580,37	6.262.582,83
davon aus der Aufzinsung		225.100,00	224.270,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		756.430,50	1.252.023,68
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.191.668,42</b>	<b>11.931.637,35</b>
17. Sonstige Steuern		943,00	-1.018,00
<b>18. Jahresüberschuss</b>		<b>7.190.725,42</b>	<b>11.932.655,35</b>
19. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		719.072,54	1.193.265,54
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>6.471.652,88</b>	<b>10.739.389,81</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## 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, selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 250 bis 800 Euro werden analog § 6 Abs. 2a EStG 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 33,15 % angewandt.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

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 1,81 % (Vorjahr 1,79 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, ein Renten-/ Gehaltstrend (bei Rentenzusagen) von 3 % bzw. 2 % angenommen. Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB wurde ein Rechnungszins von 1,73 % (Vorjahr 1,45 %) 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.

## 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 31.12.2023	Jahresüberschuss 2023
Position	in %	in Mio €	in T€
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	40	49,84	1.841,3
Objektentwicklungsgesellschaft EGR/VBW mbH, Bochum	50	2,1	232

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 24.170,3 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen im Geschäftsjahr 25,1 T€ (Vorjahr 38,1 T€). Weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr existieren nicht.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 193,2 T€ (Vorjahr 399,4 T€) sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 22,8 T€ (Vorjahr 50,1 T€) enthalten.

Die Sonderposten setzen sich zum größten Teil aus Zuschüssen in Höhe von 871,6 T€ (Vorjahr 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 124,1 T€ und unterliegt der Ausschüttungssperre. Die Höhe der Pensionsrückstellung beträgt bei dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 12.432,7 T€.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen noch ausstehende Kosten für Verkaufsmaßnahmen 111,4 T€, unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen 1.966,8 T€ sowie für noch anfallende Kosten für Baumängelbeseitigung 625,6 T€.

Erhaltene Anzahlungen betreffen zum einen die Verkaufsgrundstücke 2.355,9 T€ und zum anderen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten 25.678,5 T€.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.471 T€ (Vorjahr 3.775,8 T€) sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 220,2 T€ (Vorjahr -5 T€) enthalten. Davon sind debitorische Kreditoren gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 0 € (Vorjahr 13,7 T€).

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 3.599,5 T€ (Vorjahr 3.608,6 T€) werden unter dem Posten „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1.133,6 T€ (Vorjahr 777,6 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Sie betreffen insbesondere die Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und Instandhaltungen.

Bei den periodenfremden Erträgen i.H.v. 782 T€ (Vorjahr 401 T€) handelt es sich um Erträge aus Hausbewirtschaftung und um Erträge aus dem sonstigen Bereich. In den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind 594,3 T€ periodenfremde Erträge aus der Errichtung von Mobilstationen, Rückvergütung der Baufirma Alupor, Versicherungserstattungen für die Vorjahre sowie Vermittlung von Stromverträgen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 1.101,4 T€ vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten Spenden i.H.v. 175,7 T€ (Vorjahr 1.064,4 T€).

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen die Verlustübernahme für die im Geschäftsjahr 2023 neugegründete Tochtergesellschaft VBW green power GmbH, mit der ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

## 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 Unternehmensregister 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 14.111 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 2023 beträgt 204,5 T€ (davon 59,1 T€ für Vorjahre). Davon entfallen 105,2 T€ (davon 30,2 T€ für Vorjahre) auf Abschlussprüferleistungen, auf Bestätigungsleistungen 13,5 T€ (davon 13,5 T€ für Vorjahre), 65 T€ (davon 6 T€ für Vorjahre) auf Steuerberatungsleistungen und 20,9 T€ auf sonstige Leistungen (davon 9,5 T€ für Vorjahre).

Im Geschäftsjahr 2023 waren neben einem Geschäftsführer durchschnittlich 151 Mitarbeiter\*innen beschäftigt. Hiervon waren 22 Mitarbeiter\*innen teilzeitbeschäftigt, 3 Mitarbeiter\*innen im Erziehungsurlaub und 8 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 2023:

	Grundgehalt bzw. Jahresfestgehalt (erfolgsunabhängig) T€	Leistungszulage (erfolgsabhängig) T€	Sonstige Vergütung T€	Gesamtvergütung T€
Norbert Riffel	233	70	4	307

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

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 2023 der Pensionsrückstellung zugeführt T€	Barwert der Pensionsansprüche 31.12.2023 T€
Norbert Riffel	276	2.815

Die für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bestehende Pensionsverpflichtung von 2.052,2 T€ (Vorjahr 2.069,7 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 2023 folgende Vergütungen erhalten:

Name	Jahresvergütung €	Sitzungsgelder €	insgesamt €
Frank Thiel, Vorsitzender	4.000,00	1.200,00	5.200,00
Mario Stamerra, stellv. Vorsitzender	3.000,00	800,00	3.800,00
Dr. Markus Bradtke	2.000,00	1.400,00	3.400,00
Ernst Steinbach	2.000,00	1.200,00	3.200,00
Martina Foltys-Banning	2.000,00	1.400,00	3.400,00
Felix Haltt	2.000,00	1.800,00	3.800,00
Hans Henneke	2.000,00	2.000,00	4.000,00
Jürgen Hohmann	2.000,00	400,00	2.400,00
Deborah Steffens	2.000,00	1.000,00	3.000,00
<b>Summe</b>	<b>21.000,00</b>	<b>11.200,00</b>	<b>32.200,00</b>

## E. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn 3.000.000,00 € auszuschütten und 3.471.652,88 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Bochum, 19. Februar 2024

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Geschäftsführer



Norbert Riffel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK / HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK
	01.01.2023				31.12.2023
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.077.477,43	129.068,48	0,00	0,00	2.206.545,91
	<b>2.077.477,43</b>	<b>129.068,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.206.545,91</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	799.349.169,83	62.928.108,56	0,00	70.775.030,87	933.052.309,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	93.170.484,16	970.369,91	0,00	0,00	94.140.854,07
Grundstücke ohne Bauten	7.318.292,27	0,00	0,00	0,00	7.318.292,27
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82	0,00	0,00	0,00	26.357,82
Technische Anlagen	3.919.137,92	13.903,84	0,00	0,00	3.933.041,76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.458.590,69	117.959,95	0,00	0,00	3.576.550,64
Anlagen im Bau	79.508.411,14	11.574.441,15	0,00	-70.040.107,61	21.042.744,68
Bauvorbereitungskosten	2.441.538,63	1.478.231,04	580,72	-734.923,26	3.184.265,69
Geleistete Anzahlungen	330.735,87	0,00	0,00	0,00	330.735,87
	<b>989.522.718,33</b>	<b>77.083.014,45</b>	<b>580,72</b>	<b>0,00</b>	<b>1.066.605.152,06</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	2.861.480,19	250.000,00	0,00	0,00	3.111.480,19
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	256.953,91	0,00	176.250,00	0,00	80.703,91
Sonstige Ausleihungen	80.897,75	7.192,00	25.409,11	0,00	62.680,64
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00
	<b>3.199.631,85</b>	<b>257.192,00</b>	<b>201.659,11</b>	<b>0,00</b>	<b>3.255.164,74</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>994.799.827,61</b>	<b>77.469.274,93</b>	<b>202.239,83</b>	<b>0,00</b>	<b>1.072.066.862,71</b>

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Stand 31.12.2023 €	Stand 31.12.2022 €
1.895.387,43	122.682,48	0,00	2.018.069,91	188.476,00	182.090,00
<b>1.895.387,43</b>	<b>122.682,48</b>	<b>0,00</b>	<b>2.018.069,91</b>	<b>188.476,00</b>	<b>182.090,00</b>
360.106.041,62	18.603.935,00	0,00	378.709.976,62	554.342.332,64	439.243.128,21
29.205.371,08	2.229.536,91	0,00	31.434.907,99	62.705.946,08	63.965.113,08
0,00	0,00	0,00	0,00	7.318.292,27	7.318.292,27
0,00	0,00	0,00	0,00	26.357,82	26.357,82
1.818.765,78	271.647,84	0,00	2.090.413,62	1.842.628,14	2.100.372,14
2.423.703,69	257.130,95	0,00	2.680.834,64	895.716,00	1.034.887,00
0,00	0,00	0,00	0,00	21.042.744,68	79.508.411,14
0,00	0,00	0,00	0,00	3.184.265,69	2.441.538,63
0,00	0,00	0,00	0,00	330.735,87	330.735,87
<b>393.553.882,17</b>	<b>21.362.250,70</b>	<b>0,00</b>	<b>414.916.132,87</b>	<b>651.689.019,19</b>	<b>595.968.836,16</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	3.111.480,19	2.861.480,19
0,00	0,00	0,00	0,00	80.703,91	256.953,91
0,00	0,00	0,00	0,00	62.680,64	80.897,75
0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.255.164,74</b>	<b>3.199.631,85</b>
<b>395.449.269,60</b>	<b>21.484.933,18</b>	<b>0,00</b>	<b>416.934.202,78</b>	<b>655.132.659,93</b>	<b>599.350.558,01</b>

## Verbindlichkeitspiegel 2023

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung *)
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>505.741.072,57</b>	<b>25.996.715,15</b>	<b>479.744.357,42</b>	<b>400.905.998,07</b>	<b>495.741.072,57</b>	<b>GPR</b>
Vorjahr	451.134.845,63	33.779.830,77	417.355.014,86	397.915.231,46	449.775.115,65	GPR
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>3.913.686,59</b>	<b>147.479,38</b>	<b>3.766.207,21</b>	<b>2.800.035,03</b>	<b>3.913.686,59</b>	
Vorjahr	4.057.369,65	139.987,98	3.917.381,67	3.459.439,99	4.057.369,65	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>28.034.381,64</b>	<b>28.034.381,64</b>				
Vorjahr	24.301.898,79	24.301.898,79				
<b>aus Vermietung</b>	<b>1.931.870,15</b>	<b>1.931.870,15</b>				
Vorjahr	1.425.423,82	1.425.423,82				
<b>aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.470.851,06</b>	<b>3.327.860,43</b>	<b>142.990,63</b>			
Vorjahr	3.775.846,04	3.775.846,04				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>504.904,41</b>	<b>434.598,41</b>	<b>70.306,00</b>			
Vorjahr	451.270,34	372.511,34	78.759,00			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>543.596.766,42</b>	<b>59.872.905,16</b>	<b>483.723.861,26</b>	<b>403.706.033,10</b>	<b>499.654.759,16</b>	<b>GPR</b>
Vorjahr	485.146.654,27	63.795.498,74	421.351.155,53	401.374.671,45	453.832.485,30	GPR

\*) GPR = Grundpfandrecht

## Forderungsspiegel 2023

Forderungen	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €
<b>aus Vermietung</b>	<b>1.159.156,10</b>	<b>1.134.103,69</b>	<b>25.052,41</b>	
Vorjahr	649.757,30	611.689,24	38.068,06	
<b>aus Grundstücksverkäufen</b>	<b>138.940,72</b>	<b>138.940,72</b>		
Vorjahr	139.615,00	139.615,00		
<b>aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
Vorjahr	735,47	735,47		
<b>aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>193.215,40</b>	<b>193.215,40</b>		
Vorjahr	399.420,57	399.420,57		
<b>sonstige Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>10.767.705,21</b>	<b>10.767.705,21</b>		
Vorjahr	554.732,34	554.732,34		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.259.017,43</b>	<b>12.233.965,02</b>	<b>25.052,41</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	1.744.260,68	1.706.192,62	38.068,06	0,00

## Herausgeber

VBW Bauen und Wohnen GmbH  
Wirmerstraße 28  
44803 Bochum  
Tel.: +49 234 310-310  
E-Mail: [info@vbw-bochum.de](mailto:info@vbw-bochum.de)  
[www.vbw-bochum.de](http://www.vbw-bochum.de)