Stadtteilliebe 2024

VBW Geschäftsbericht 2024
Für Dich. Für Euch. Für alle hier.

VBW
Raum fürs Leben

VBW
Raum fürs Leben

Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates 4

Kennzahlen 5

Lagebericht 6

Bilanz 22

Gewinn- und Verlustrechnung 24

Anhang 25

· Verbindlichkeitenspiegel 34

· Forderungsspiegel 35

Bestätigungsvermerk 36

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 2024 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2024 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. Wo-BauG 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 6. Juni 2025 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 Gewinn verteilung 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 hat sich im Geschäftsjahr 2024 eine Veränderung ergeben: die Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH entsendete zum 01.10.24 Frau Fischer als Nachfolgerin von Herrn Stamerra als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende.

Bochum, 4. April 2025

Frank Thiel
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Kennzahlen 31.12.2024

	2024 in T€	2023 in T€
Bilanzsumme	719.761,2	702.877,6
Stammkapital	25.000,0	25.000,0
Eigenkapital gesamt	138.388,7	132.523,2
Umsatzerlöse	97.728,7	90.706,0
davon Sollmieten	70.719,8	67.559,0
Jahresüberschuss	8.865,5	7.190,7
	Anzahl	**Anzahl**
Verwaltungsbestand Wohnungen	13.180	13.096
davon eigene Wohnungen	13.020	12.936
Verwaltungsbestand Gewerbe	131	132
davon eigene Gewerbe	126	127
Mitarbeiter*innen Ø	148	152
davon Auszubildende	9	9

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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 über 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 ca. 63 %, rund 37 % 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 durch eine ausgewogene Mischung aus Modernisierung und Neubau, Vermietung und Eigentum erreicht. Darüber hinaus zählt zum Tätigkeitsfeld der VBW Bauen und Wohnen GmbH die Errichtung, Bewirtschaftung und Vermietung bzw. Verpachtung von derzeit 126 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.

Zudem ist die Gesellschaft zu 100 % an der VBW green power GmbH beteiligt, die gegründet wurde, um Klima- und Nachhaltigkeitsaktivitäten zentral zu bündeln.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägt stagnativen Wachstumsschwäche. Im Jahr 2024 ist das preisbereinigte BIP im Vergleich zum Vorjahr abermals um 0,2 % gesunken. Damit lässt eine signifikante Erholung der deutschen Wirtschaft weiterhin auf sich warten. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Besserungen erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel sind keine belebenden Effekte zu erwarten. Durch die neue US-Regierung steigt das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Für 2025 wird im positivsten Fall nur ein geringes Wachstum von bis zu 0,8 % erwartet. Erst 2026, wenn die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Diese Einschätzung erfolgt vor dem Hintergrund handfester Risiken. Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine weitere Eskalation der aktuellen geopolitischen Konflikte könnten die bestehenden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern die Zinsschraube wieder anzuziehen.

Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

Die Inflation ist im Jahr 2024 mit durchschnittlich 2,2 % deutlich gefallen im Vergleich zum Vorjahr mit 5,9 %. Allerdings zog die Teuerungsrate im Dezember 2024 mit 2,6 % wieder etwas an. Zudem stieg das durchschnittliche Arbeitseinkommen um 3,1 %, so dass inflationsbedingte reale Einkommensverluste aus den Vorjahren etwas kompensiert werden konnten. Trotzdem hielten sich die Haushalte beim Konsum weiter deutlich zurück, während die Sparquote mit 11,6 % auf den höchsten Wert seit 30 Jahren anstieg.

Insgesamt gingen die Bauinvestitionen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die allgemeinen Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Besonders gebremst wurde dadurch der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten im Jahr 2024 stärker zu als die allgemeine Preissteigerung. Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch welche die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre im Jahr 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt dabei der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.[1]

Die Anzahl der Arbeitssuchenden ist in Bochum im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 % auf 17.755 angestiegen. Mit durchschnittlich 8,5 % lag die Arbeitslosenquote auf dem Niveau des Vorjahres.[2] Sie befindet sich damit aber weiterhin über der registrierten Arbeitslosenquote in Deutschland, die laut dem Statistischen Bundesamt bei 6,0 % (Vorjahr 5,7 %) lag.[3]

---

[1] Vgl. GDW Information 172: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Stand Januar 2025

[2] https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/bochum/presse/2024-85-mehr-beschaftigung-aber-auch-mehr-arbeitslosigkeit

[3] Vgl. GDW Information 172: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Stand Januar 2025

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.
Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.
Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen.
Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.[4]
Im Dezember 2024 wohnten nach Angaben der Stadt Bochum mit rund 375.200 Einwohner*innen knapp 1.500 oder 0,4 % mehr Menschen in Bochum als noch zum Vorjahresende.[5] Der Grund für die Entwicklung ist im 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)[6]
Seit Jahren gilt die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt als angespannt. Aktuell zeigt sich die Marktlage für nahezu alle Teilsegmente sogar noch angespannter als im Vorjahr. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach größeren und bezahlbaren Wohnungen sowie Wohnraum mit Preisbindung, übersteigt das Angebot deutlich. Vor allem für junge Familien und einkommensschwache Haushalte ist die Marktlage sehr schwierig. Auch die Nachfrage nach erschwinglichen Unterkünften für Haushalte mit vier oder mehr Personen und nach seniorengerechten Wohnflächen kann nur unzureichend bedient werden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt zentrale Aufgabe der Bochumer Sozial- und Wohnungspolitik. Als besonders herausfordernd sind aktuell die Bedingungen für Investitionen im Neubau von frei finanzierten Mietwohnungen einzuordnen. Daher sind kurz- bis mittelfristige Änderungen der allgemeinen Marktbedingungen derzeit 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 Bochumer Stadtbezirken mitunter große Spannbreiten der Angebotsmieten mit entsprechenden räumlichen Differenzierungen zu beobachten.
Im Durchschnitt über alle Stadtbezirke liegt die Angebotsmiete bei 8,31 €/m² (+5,7 %). Die Bezirke Süd (8,98 €/m²) und Südwest (8,90 €/m²) weisen dabei die höchsten Durchschnittsmieten auf. Die günstigsten Durchschnittsmieten wurden in den Stadtbezirken Nord (7,69 €/m²) und Wattenscheid (7,72 €/m²) festgestellt. Hier sind die Preise im Vorjahresvergleich mit 4,6 % bzw. 4,0 % geringer angestiegen als im Bochumer Durchschnitt.
Die Differenzierung nach der Wohnfläche zeigt überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten vorwiegend bei großen Wohnungen ab 95 m² sowie bei Kleinstwohnungen unter 30 m². Die günstigsten Angebotsmieten lassen sich bei Wohnungen zwischen 65 und 80 m² feststellen. Auch beim Alter der Objekte sind Unterschiede bei den Angebotsmieten erkennbar. So liegt das Mietniveau bei Neubauwohnungen im Schnitt mit 11,94 €/m² (Nettokaltmiete) 0,64 €/m² über Vorjahresniveau und damit auch weiterhin erheblich über dem der Bestandsobjekte mit 8,24 €/m².
Im regionalen Vergleich weisen lediglich die Städte Dortmund (8,85 €/m²) und Essen (8,53 €/m²) höhere Angebotsmieten auf als Bochum.

Preisentwicklung für die Bauwirtschaft[7]
Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,1 % angestiegen. Im August 2024 stiegen die Preise zum Vorjahresmonat ebenfalls um 3,1 %. Von August 2024 zu November 2024 stiegen die Baupreise um 0,4 %, so dass die hohe Preisdynamik der Vergangenheit offenbar abnimmt.
Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen mit 2,0 % von November 2023 bis November 2024 moderat an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2023 um 1,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 3,6 %, Erdarbeiten waren 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 % teurer als im November 2023. Die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen um 4,9 % an.
Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr spürbar um 3,6 % zu.
Die Preisdynamik in der Bauwirtschaft hat sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr etwas abgeschwächt, liegt aber immer noch deutlich über der allgemeinen Inflation.

---

[4] Vgl. GDW Information 172: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Stand Januar 2025

[5] https://www.bochum.de/Pressemeldungen/21-Januar-2025/Bochum-waechst---Aktuelle-Bevoelkerungszahl-fuer-Bochum

[6] Vgl. Stadt Bochum (Hrsg.): Wohnungsmarktbarometer 2024

[7] Pressemitteilung Nr. 11 Destatis vom 10.01.2025: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html

2.3 Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH setzte sich zum Bilanzstichtag (31.12.2024) wie folgt zusammen:

Art	2024	2023	Veränderung
Wohnungen	13.020	12.936	84
Garagen und Stellplätze	5.726	5.616	110
Gewerbe und Sonstige	126	127	-1
Gesamt	**18.872**	**18.679**	**193**
Wohnfläche in m²	859.194	852.272	6.922
Nutzfläche in m²	122.576	120.647	1.929
Gesamt in m²	**981.770**	**972.919**	**8.851**

Die Zunahme des Wohnungsbestandes zum Bilanzstichtag um 84 Einheiten gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Zugang durch 95 neugebaute Einheiten, davon wurden 19 Wohnungen bereits im Jahr 2023 fertiggestellt und erst im neuen Jahr bestandsmäßig erfasst. Demgegenüber wurden drei Wohnungen verkauft und bei acht Wohneinheiten wurde die Bewertung der Nutzungsart korrigiert.
Durch die Veränderungen im Wohnungsbestand erhöht sich der Anteil des geförderten Bestandes von 35,3 % auf 36,7 %. Im Rahmen eines Förderprogramms wurden dabei auch frei finanzierte Wohnungen in vereinbart geförderte Wohnungen umgewandelt.

Art	2024	2023	Veränderung
Freifinanziert	8.244	8.374	-130
Öffentlich gefördert	3.688	3.720	-32
Vereinbart gefördert	1.088	842	246
Gesamt	**13.020**	**12.936**	**84**

Insgesamt konnten die Brutto-Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen und der Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen sowie höherer Gebühren und Umlagen um 4.553 T€ auf 94.723 T€ (VJ: 90.170 T€) gesteigert werden. Die durchschnittliche monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen lag bei 6,20 €/m² Wohnfläche (VJ: 6,07 €/m²).

Instandhaltung und Modernisierung

Sowohl die Instandhaltung als auch die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes stellen weiterhin einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit dar. Die hierfür aufgewendeten Investitionen in Höhe von insgesamt 28.777 T€ verteilten sich wie folgt:

Instandhaltung: 15.832 T€
Modernisierung: 12.945 T€

Die in der gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Lage beschriebene Entwicklung beeinflusst die geschäftlichen Aktivitäten der VBW Bauen und Wohnen GmbH. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft entschieden, das Bauträgergeschäft bis auf Weiteres ruhen zu lassen und den strategischen Fokus vom Mietwohnungsneubau hin zu einer energetischen Modernisierung von Bestandsobjekten zu verschieben. Die Gründe liegen in den überproportional gestiegenen Baukosten sowie dem weiterhin hohen Zinsniveau in der Baufinanzierung.
Im Geschäftsjahr konnten die energetischen Modernisierungen nicht im geplanten Umfang realisiert werden, da aufgrund verzögerter Förderzusagen zahlreiche Projekte erst deutlich verspätet begonnen werden konnten.

Neubautätigkeit

Der Wohnungsneubau zahlt auf die Nachhaltigkeitsstrategie ein. Bei allen Neubauprojekten werden die Integration regenerativer Energien und der Einsatz innovativer Techniken geprüft. Die Nutzung von Solarenergie oder der Einsatz hochmoderner Luft-Wasser-Wärmepumpen sind als Maßnahmen zur Einsparung von CO_2 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. Insgesamt konnten im Jahr 2024 76 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 6.000 m² und einem Investitionsvolumen von 27.018 T€ fertiggestellt werden. Davon sind 40 Wohnungen öffentlich gefördert und 36 frei finanziert.
Weitere Neubauprojekte befinden sich in der Umsetzungsphase. Die Fertigstellung eines Projektes ist für das Jahr 2026 zu erwarten. Geplant ist die Errichtung von 99 Wohnungen, von denen 44 öffentlich gefördert sein werden.
Zudem wird im Jahr 2025 mit dem Neubau von weiteren 90 Wohneinheiten und einer Kita begonnen, deren Fertigstellung für das Jahr 2027 geplant ist.

Bauträgergeschäft
Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Arbeiten an fünf Einfamilienhäusern erfolgreich abgeschlossen. Der Übergang hat im ersten Quartal des Jahres 2024 stattgefunden, so dass ein Ausweis im laufenden Geschäftsjahr erfolgte. Der Beginn neuer Projekte ist bis auf Weiteres nicht geplant.

Ankäufe
Im Jahr 2024 wurden keine externen Zukäufe von Bestandsimmobilien getätigt.
Angekauft wurde ein baureifes Grundstück „Am Glockengarten 38" für 3.424 T€. Der Kaufpreis wurde bereits bezahlt, der Besitzübergang erfolgt zum 31.03.2025. Es ist beabsichtigt, auf diesem Areal zukünftig neue Wohnungen zu errichten.

2.4 Geschäftslage

Ertragslage
Die Ertragslage der VBW Bauen und Wohnen GmbH stellt sich zum Stichtag 31.12.2024 wie folgt dar:

Ertragslage	2024		2023	
Position	T€	%	T€	%
Sollmieten	70.720	100,0	67.559	100,0
Erlösschmälerungen	-2.340	3,3	-2.636	3,9
Ist-Miete	**68.380**	**96,7**	**64.923**	**96,1**
Sonstige betriebliche Erträge Bewirtschaftung	**367**	**0,5**	**2.243**	**3,3**
Instandhaltungskosten	-15.188	21,5	-14.990	22,2
Betriebskosten	-2.592	3,7	-1.901	2,8
Sonstige Kosten der Bewirtschaftung	-882	1,2	-2.756	4,1
Abschreibung auf Mieten und Umlagen	-445	0,6	-410	0,6
Abbruchkosten	-1	0,0	-481	0,7
Kosten der Bewirtschaftung	**-19.108**	**27,0**	**-20.539**	**30,4**
Ergebnis der Bewirtschaftung	**49.639**	**70,2**	**46.627**	**69,0**
Verkaufserlöse	2.719	3,8	0	0,0
Verkaufskosten	-2.613	3,7	-295	0,4
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	**106**	**0,1**	**-295**	**0,4**
Verkaufsergebnis Anlagevermögen	115	0,2	-1	0,0
Sonstiges	2.588	3,7	2.471	3,7
Ergebnis Sonstiges	**2.704**	**3,8**	**2.470**	**3,7**
Rohergebnis	**52.449**	**74,2**	**48.802**	**72,2**
Personalkosten	-10.848	15,3	-10.715	15,9
Sachkosten	-5.280	7,5	-5.181	7,7
Zinsaufwand Rückstellungen	-235	0,3	-225	0,3
Adminkosten vor Eigenleistungen	**-16.364**	**23,1**	**-16.121**	**23,9**
Aktivierte Eigenleistungen	3.291	4,7	4.273	6,3
Adminkosten	**-13.072**	**18,5**	**-11.848**	**17,5**
EBITDA	**39.377**	**55,7**	**36.954**	**54,7**
Abschreibungen	-21.979	31,1	-21.485	31,8
Zinsergebnis	-8.656	12,2	-7.702	11,4
Erträge aus Beteiligungen	857	1,2	180	0,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**9.598**	**13,6**	**7.948**	**11,8**
Steuern	-733	1,0	-757	1,1
Jahresüberschuss	**8.866**	**12,5**	**7.191**	**10,6**

Trotz Planabweichungen in einigen Teilsegmenten liegt der Jahresüberschuss mit 8.866 T€ exakt auf Planniveau. Positive Abweichungen zum Plan resultieren im Wesentlichen aus einem höheren Sonstigen Ergebnis, bedingt durch die Auflösung von Rückstellungen, sowie geringeren Aufwendungen für Abschreibungen und Zinsen, da das Investitionsvolumen geringer ausfiel als geplant. Demgegenüber stehen als unterplanmäßige Effekte geringere Erlöse bei den Sollmieten, höher ausgefallene Erlösschmälerungen und gestiegene Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten.

Die Sollmieten stiegen aufgrund verzögerter Projektfortschritte im Neubau- und Modernisierungsbereich nicht wie geplant an. Ebenso hatte dies Einfluss auf die Erlösschmälerungen, da leergezogene Wohnungen nicht wie geplant vermarktet werden konnten. Darüber hinaus erhöhten sich die Betriebs- und Heizkosten durch die neu hinzugekommenen Kosten für den CO_2-Preis, angestiegene nicht umlagefähige Kosten für Schädlingsbekämpfung sowie periodenfremder Aufwand für Grundbesitzabgaben. Die Veränderungen der Sonstigen Kosten und Erträge der Bewirtschaftung gehen maßgeblich darauf zurück, dass Dienstleistungen im Rahmen der Bewirtschaftung auf die Tochtergesellschaft VBW green power GmbH übertragen wurden.

Im Bereich der Verkaufstätigkeit konnten Erlöse für den Verkauf von fünf Einfamilienhäusern erzielt werden, die im Jahr 2023 fertiggestellt wurden und deren Eigentumsübergang im ersten Quartal 2024 stattgefunden hat. Des Weiteren wurden drei Eigentumswohnung aus dem Bestand verkauft.

Die Adminkosten bestehen aus den Positionen Personalkosten, Sachkosten, aktivierte Eigenleistungen und Zinsaufwand für Rückstellungen. Die Höhe beträgt 13.072 T€ im Vergleich zu 11.848 T€ im VJ. Die Personalkosten sind erwartungsgemäß aufgrund von Tarifsteigerungen auf 10.848 T€ (VJ: 10.706 T€) angestiegen. Ebenso erhöhten sich die Sachkosten für die Verwaltung auf 5.280 T€ (VJ: 5.189 T€) wegen erhöhter Dienstleistungs- und Beratungskosten. Einsparungen konnten im Segment der IT-Kosten und Unternehmenswerbung realisiert werden. Demgegenüber liegen die aktivierten Eigenleistungen aufgrund des geringeren Neubau- und Modernisierungsvolumens im Geschäftsjahr 2024 um 982 T€ unter dem Vorjahreswert.

Die Steigerung der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den durchgeführten Investitionen in den Bereichen Neubau und Modernisierung und dem unterjährigen Wohnungsankauf im Jahr 2023, welcher im Jahr 2024 voll zum Tragen kam. Das Zinsergebnis erhöhte sich ebenfalls aufgrund von Prolongationen sowie der Kreditaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen in Neubau und Modernisierung.

Vermögens- und Finanzlage

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

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
Position	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	670.101	93,1	655.133	93,2
Umlaufvermögen	49.439	6,9	47.613	6,8
Rechnungsabgrenzungsposten	221	0,0	132	0,0
Gesamtvermögen	719.761	100,0	702.878	100,0

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 der liquiden Mittel zum Stichtag.

Passiva	31.12.2024		31.12.2023	
Position	T€	%	T€	%
Eigenkapital	135.389	18,8	129.523	18,4
Vorgesehene Ausschüttung	3.000	0,4	3.000	0,4
Sonderposten	918	0,1	906	0,1
Rückstellungen	16.298	2,3	16.080	2,3
Verbindlichkeiten langfristig	387.490	53,8	403.706	57,4
Verbindlichkeiten kurz-/mittelfristig	156.359	21,7	139.891	19,9
Rechnungsabgrenzungsposten	20.308	2,8	9.772	1,4
Gesamtkapital	719.761	100,0	702.878	100,0

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

Die Rückstellungen erhöhten sich leicht wegen angestiegener Rückstellungen für Gewerbesteuer, Tantiemen und Instandhaltung. Die Summe der Verbindlichkeiten bewegt sich ebenfalls auf Vorjahresniveau. Zunahmen ergeben sich aus Fremdkapitalaufnahmen zur Finanzierung der getätigten Investitionen im Rahmen der Neubautätigkeit, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Ankaufs von Grundstücken. Demgegenüber stehen planmäßige und außerordentliche Tilgungen von Bestandsdarlehen.

Vereinfachte Kapitalflussrechnung
Die Entwicklung der Zahlungsströme im Jahr 2024 lässt sich aus der nachfolgenden Übersicht ablesen:

Vereinfachte Kapitalflussrechnung	2024	2023
Position	T€	T€
Jahresüberschuss	8.866	7.191
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	21.979	21.485
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-769	-1.884
Cashflow	**30.075**	**26.792**
Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.656	7.701
Beteiligungserträge	-857	-180
Zunahme/Abnahme Aktiva	148	-3.165
Zunahme/Abnahme Passiva	822	4.413
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**38.845**	**35.561**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-36.495	-77.027
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-286	49.625
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**2.064**	**8.159**
Finanzmittelbestand am 1. Januar	18.807	10.648
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	**20.871**	**18.807**

Die 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 höheren Jahresüberschuss als im Vorjahr. Darüber hinaus verbesserten ein erhöhter Abschreibungs- und Zinsaufwand, Zunahmen bei den Rückstellungen sowie die Abnahme des Umlaufvermögens durch den Verkauf der Einfamilienhäuser aus dem Bauträgergeschäft entscheidend das Ergebnis.
Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bewegt sich erheblich unter dem Niveau des Vorjahres. Der Grund hierfür liegt vor allem in einer deutlich gesunkenen Neuaufnahme von Krediten, welche aus der im Vorjahresvergleich geringeren Investitionstätigkeit resultieren. Des Weiteren stiegen die erhaltenen Zuschüsse und die gezahlten Zinsen an.
Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2025 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 weiter schwerpunktmäßig in die energetische 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 2025 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 2024	Ist 2023
Eigenkapitalquote (vor Ausschüttung)	%	19,2	18,9
Eigenkapitalrentabilität (vor Ausschüttung)	%	6,4	5,4
Cashflow	T€	30.075	26.792

Die Eigenkapitalquote vor Ausschüttung ist im Vergleich zu 2023 auf 19,2 % gestiegen. Der Anstieg lässt sich neben dem höheren Jahresüberschuss durch das geringere Investitionsvolumen und die damit verbundene geringere Fremdkapitalaufnahme sowie hohen Tilgungen begründen. Der angestiegene Jahresüberschuss ist maßgeblich für die positive Abweichung sowohl bei der Eigenkapitalrentabilität vor Ausschüttung als auch beim Cashflow verantwortlich.

2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	2024	2023	Veränderung
Leerstandsquote Wohnungen Stichtag	2,0 %	3,1 %	- 1,1 %-Punkte
davon marktbedingt	1,1 %	1,0 %	+ 0,1 %-Punkte
davon maßnahmenbedingt	0,9 %	2,1 %	- 1,2 %-Punkte
Leerstandsquote Gewerbe Stichtag	3,2 %	2,4 %	+ 0,8 %-Punkte
Fluktuationsquote Wohnungen p. a.	6,3 %	6,6 %	- 0,3 %-Punkte
Erlösschmälerungsquote Wohnen p. a.	3,2 %	3,9 %	- 0,7 %-Punkte
Erlösschmälerungsquote Gewerbe p. a.	0,7 %	0,6 %	+ 0,1 %-Punkte

Zum Stichtag 31.12.2024 waren insgesamt 257 Wohnungen gegenüber 399 im Vorjahr nicht vermietet. Die Reduzierung des Leerstands um 142 Wohnungen zeigt sich im maßnahmenbedingten Leerstand (Leerstand aufgrund durchzuführender Modernisierungs-, Um-, Ausbau- und Abbrucharbeiten sowie bestehender Verkaufsabsichten).

Dieser sank um 152 Wohnungen auf insgesamt 119. Der marktbedingte Leerstand stieg dagegen im Vergleich zum Vorjahresende leicht um 10 Wohnungen auf 138 an.

Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten stieg im Vergleich zum Vorjahr etwas an und lag bei 3,2 %, absolut betrachtet befanden sich vier Gewerbeeinheiten im Leerstand.
Die Fluktuationsquote der Wohnungen ist mit 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte etwas gesunken. Insgesamt waren 813 Kündigungen im Jahr 2024 zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungsquote bei den Wohnungen sank durch den reduzierten Leerstand über das Jahr 2024 gesehen spürbar.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht (2025)

Die folgenden Prognosen basieren auf den zukünftigen Entwicklungen und Herausforderungen unter Berücksichtigung der aktuellen nationalen und internationalen politischen sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auf nationaler Ebene prägen die politischen Entscheidungen der Bundesregierung, insbesondere im Bereich der Energiepolitik, die wirtschaftliche Landschaft. International beeinflussen das Kriegsgeschehen in der Ukraine und weitere geopolitische Konflikte wie drohende Handelskonflikte mit den USA sowie globale Initiativen zur Bekämpfung des Klimawandels die wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen, zu denen auch Inflations- und Zinsentwicklungen gehören. Dies hat zu einer Anpassung der VBW Strategie geführt. Das Bauträgergeschäft wurde bis auf Weiteres ausgesetzt und die Neubautätigkeit deutlich verringert. Die Mittelzuführung in den Bereich energetische Modernisierung und Quartiersentwicklung wurde erhöht. Die Anpassung der strategischen Ausrichtung hat Auswirkungen auf den finanziellen Erfolg der VBW Bauen und Wohnen GmbH.
Für das Jahr 2025 ist eine positive Entwicklung der VBW Bauen und Wohnen GmbH zu erwarten. So ist ein steigender Jahresüberschuss in Höhe von 9.443 T€ geplant. Laut Wirtschaftsplan 2025 ist mit einer Eigenkapitalquote von 18,7 % und eine Eigenkapitalrentabilität vor Ausschüttung von 6,4 % geplant. Die Liquidität ist mit einem Endbestand in Höhe von 10.516 T€ gesichert.
Die Investitionsplanung für das Jahr 2025 sieht insgesamt 59.819 T€ vor. Davon entfallen 30.121 T€ auf Modernisierungs- und 28.913 T€ auf Neubaumaßnahmen. Für das Jahr 2025 ist der Beginn weiterer Modernisierungen für 307 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei plant die VBW Bauen und Wohnen GmbH den Einsatz öffentlicher Fördermittel im Bereich der energetischen Modernisierung, so dass der Anteil von geförderten Wohnungen steigt. Ferner werden Ankaufmöglichkeiten von Mehrfamilienhäusern und Grundstücken geprüft, auch im Rahmen der bestehenden Erbbaurechtsverträge. Veräußerungen von Bestandswohnungen sind nicht geplant. Die restlichen Investitionen sind für immaterielle Vermögensgegenstände und technische Anlagen vorgesehen.
Auch im Geschäftsjahr 2025 hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH Mieterhöhungen nach § 558 BGB geplant. Dabei werden nach der entwickelten Mietenstrategie die gesetzlich möglichen Spielräume nicht in vollem Umfang ausgeschöpft, sondern die Erhöhungen auf einen bestimmten Betrag begrenzt.
Beim Neubaugeschäft werden keine neuen Bauträgerprojekte geplant. Darüber hinaus wird die Entscheidung über die Realisierung von Neubauprojekten des Anlagevermögens weiterhin auf der Grundlage klarer Renditeerwartungen getroffen, welche maßgeblich geprägt sind von der aktuellen Baukostenentwicklung 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
Die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist insgesamt als angespannt zu bezeichnen, insbesondere in den Segmenten kleiner und großer Wohnungen sowie barrierefreier und geförderter Wohnungen. Eine Entspannung der Situation ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.
Für die VBW Bauen und Wohnen GmbH ergeben sich hieraus Marktchancen, da die weiterhin durchgeführte Schaffung von neuem Wohnraum auch in den sehr nachgefragten Segmenten auf ein hohes Kundeninteresse trifft. Insofern kann die Vermietbarkeit der Wohnungen als nachhaltig gesichert und die daraus generierten Einnahmen als stabil angesehen werden.
Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes wird zukünftig einen größeren Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit darstellen, um die Ziele der Klimastrategie zu erreichen.
Durch die 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
Im Jahr 2022 kam es infolge der hohen Inflation durch die Corona-Pandemie und des Kriegsgeschehens in der Ukraine zu massiven Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank. Der durchschnittliche Hypothekendarlehenszins erhöhte sich kurzfristig um ein Vielfaches auf über 4,0 %. Im Juni 2024 hat die EZB wiederum eine leichte Zinssenkung eingeleitet, welche sich auch im Herbst 2024 und zu Beginn des Jahres 2025 fortsetzte. Die aktuellen Finanzierungskonditionen im ersten Quartal des Jahres 2025 bewegen sich im Rahmen von 3,5 %. Da sich die VBW Bauen und Wohnen GmbH überwiegend grundpfandgesichert fremdfinanziert, werden die Entwicklungen am Finanzmarkt kontinuierlich beobachtet, um eventuelle Risiken frühzeitig zu identifizieren und gegenzusteuern. Auf die Herausforderung der Zinsentwicklung ist mit einer Anpassung der Wachstumsstrategie geantwortet worden. Aufgrund der langfristigen Verteilung der Zinsbindung bei Bestandsdarlehen ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft derzeit aber generell als moderat 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 verbesserte 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 wirtschaftlichen Niveau und leisten fortwährend einen positiven Beitrag zu den Finanzierungsbedingungen der Gesellschaft. Im Jahr 2024 haben sich die Förderbedingungen im Vergleich zum Vorjahr verbessert, so dass sich unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt der verstärkte Einsatz öffentlicher Mittel als vorteilhaft darstellt. Die Gesellschaft wird unter den aktuellen Marktbedingungen weiterhin versuchen, öffentliche Förderprogramme von Bund und Land bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes in Anspruch zu nehmen.

Nachhaltigkeit
Chancen ergeben sich für die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus der frühzeitigen Nutzung neuer Technologien, um klimaneutral zu werden. Dabei orientiert sich die Gesellschaft am Beschluss der Stadt Bochum, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. 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. Unsere Neubauten entsprechen generell hohen energetischen Standards. Durch die Einführung des CO_2-Preises führt jede eingesparte Tonne CO_2 zu Kosteneinsparungen.

Digitalisierungsprozess
Die internen Digitalisierungsprozesse wurden im Jahr 2024 weiter vorangetrieben. So konnte der Rechnungsworkflow vollständig digitalisiert und automatisiert werden. Darüber hinaus wurden die Ticketprozesse bei Mieteranliegen weiterentwickelt und eine automatische Abwicklung angestoßen. Diese Prozesse werden auch durch den Einsatz von KI unterstützt, so dass Schnelligkeit und Qualität der Bearbeitung gesteigert und dadurch die Zufriedenheit der Mieter*innen erhöht werden können. Ebenso trägt zu diesem Effekt die Digitalisierung der gesamten Vermietung bei. Von digitalisierten Objekt- und Mieterakten über digitale Miet-

vertragserstellung und virtuellen Kautionskonten bis hin zu automatisierten Zahlungen senken diese Maßnahmen jeweils den Prozessaufwand und steigern die Zufriedenheit sowohl von Mieter*innen als auch von Mitarbeiter*innen.
Des Weiteren befindet sich aktuell ein branchenspezifisches neues BI-Tool in der Einführungsphase. Als zentrales Datensystem wird es entscheidungsrelevante Informationen und Daten schnell und zuverlässig für die Bereiche Finanzen, Portfolio und Nachhaltigkeit bereitstellen und somit eine zielgerichtete kaufmännische Unternehmenssteuerung maßgeblich unterstützen.

Allgemeine Preisentwicklung
Wie im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits ausgeführt, ist die allgemeine Inflation im Vergleich zum Vorjahr deutlich gefallen, bewegt sich aber immer noch über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank von 2,0 %. Die spezifische branchenbezogene Preissteigerung für beispielsweise Baumaterial oder Instandhaltungsleistungen sind aktuell noch deutlich darüber. 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 weitergebenen werden und somit nicht durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung allein kompensiert werden können. Dies hat Auswirkungen auf die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Gesellschaft. Darüber hinaus werden diejenigen Kostensteigerungen in der Hausbewirtschaftung, welche umlagefähig sind, über die Nebenkosten an unsere Mieter*innen berechnet. Dies schmälert die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kund*innen, was zu steigenden Forderungsausfällen führen könnte.

Risikobehaftet ist zudem, dass die Preise für Baumaterialien sowie für Bau- und Handwerkerleistungen weiter überproportional steigen. Hinzu kommt das hohe Zinsniveau, welches die Finanzierungskosten neuer Projekte deutlich verteuert. Diese Entwicklungen führen dazu, dass die Investitionsstrategie der VBW Bauen und Wohnen GmbH modifiziert wurde, 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 Energie- und Lebenshaltungskosten dar, die sich auf das verfügbare Einkommen der Haushalte auswirken. Durch die höheren Aufwendungen für Heizung, Strom und Lebensmittel 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 allerdings 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 und fehlerhafte Bescheide noch nicht final beurteilen, ein Großteil möglicher Zusatzbelastungen wird aber umlagefähig sein. Im Zuge der Aufteilung der Kosten des CO_2-Preises zwischen Vermietungs- und Mieterseite bildet die VBW Bauen und Wohnen GmbH seit dem Jahresabschluss 2023 vorsorglich entsprechende Rückstellungen.
Die Kosten aus diesem Segment werden mit steigendem CO_2-Preis weiter zunehmen und bewegen sich aktuell im mittleren sechsstelligen Bereich. Mit der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zudem die gesetzlichen Regelungen für die energetische Sanierung erheblich verschärft worden. Dazu gehört auch das Verbot des Einbaus herkömmlicher Heizungsanlagen auf Basis des Verbrauchs fossiler Brennstoffe wie z. B. Öl- und Gasbrennwerttechnik. Weitere Risiken können sich aus der Neufassung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) ergeben. Hier wollte der Gesetzgeber die Regelungen zum Umgang mit Asbest und anderen Gefahrstoffen ändern. Allen vor dem deutschlandweiten Asbestverbot (31.10.1993) errichteten Gebäuden sollte (widerlegbar) unterstellt werden, dass asbesthaltige Materialien enthalten sein können. Wer Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten in Bauwerken durchführen möchte, müsste vor Beginn der Arbeiten entsprechende Informationen einholen (Erkundungspflicht).

Die Erkundungspflicht wurde im letzten Referentenentwurf aus dem Herbst 2024 wieder gestrichen. Sollte diese doch umgesetzt werden, sind Auswirkungen auf die Durchführung von Instandhaltungsleistungen und damit verbundene höhere Kosten 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, 10. März 2025
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Geschäftsführer

Norbert Riffel

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	308.076,00		188.476,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	575.420.868,35		554.342.332,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.735.848,08		62.705.946,08
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	1.753.409,14		1.842.628,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	849.610,00		895.716,00
7. Anlagen im Bau	16.255.903,28		21.042.744,68
8. Bauvorbereitungskosten	507.826,77		3.184.265,69
9. Geleistete Anzahlungen	3.761.596,15	666.629.711,86	330.735,87
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00		250.000,00
2. Beteiligungen	2.864.480,19		2.861.480,19
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		80.703,91
4. Sonstige Ausleihungen	48.321,58		62.680,64
5. Andere Finanzanlagen	300,00	3.163.101,77	300,00
Anlagevermögen insgesamt		**670.100.889,63**	**655.132.659,93**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		2.150.483,63
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	201.798,42		226.496,00
3. Unfertige Leistungen	25.115.450,24	25.317.248,66	24.170.250,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.631.295,34		1.159.156,10
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	130.435,72		138.940,72
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	733.084,84		193.215,40
davon gegen Gesellschafter 0,00 (1.421,43)			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	755.874,50	3.250.690,40	10.767.705,21
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.870.917,57	8.806.901,69
davon bei Gesellschafter 20.791.501,03 (8.706.322,05)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		221.490,08	131.838,50
Bilanzsumme		719.761.236,34	702.877.647,88

Passiva

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	16.193.288,49		15.306.734,49
2. Bauerneuerungsrücklage	5.607.756,63		5.607.756,63
3. Andere Gewinnrücklagen	83.608.694,37	105.409.739,49	80.137.041,49
III. Bilanzgewinn		7.978.991,99	6.471.652,88
Eigenkapital insgesamt		**138.388.731,48**	**132.523.185,49**
B. Sonderposten		918.166,86	905.619,79
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.176.688,00		12.308.616,00
2. Steuerrückstellungen	578.408,45		417.379,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.543.110,44	16.298.206,89	3.354.484,57
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	508.547.012,96		505.741.072,57
davon gegenüber Gesellschaftern 72.555.474,92 (80.187.891,25)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	266.225,53		3.913.686,59
3. Erhaltene Anzahlungen	27.703.475,97		28.034.381,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.188.736,83		1.931.870,15
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.028.252,64		3.470.851,06
davon gegenüber Gesellschaftern 23.781,91 (0,00)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.114.810,97	543.848.514,90	504.904,41
davon aus Steuern 133.230,43 (314.017,49)			
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit 25.536,07 (25.460,05)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		20.307.616,21	9.771.596,61
Bilanzsumme		719.761.236,34	702.877.647,88

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		94.723.180,98		90.170.341,52
b) aus Verkauf von Grundstücken		2.719.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit		153.821,54		91.848,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		132.718,13	97.728.720,65	443.816,74
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			-1.519.901,86	1.807.512,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			3.291.346,95	4.195.105,44
4. Sonstige betriebliche Erträge			3.691.284,54	3.466.983,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				3.466.983,62
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			46.346.609,52	44.829.697,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke			148.246,45	319.015,27
6. Rohergebnis			**56.696.594,31**	**55.026.895,96**
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		8.585.627,83		8.268.551,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		2.255.209,00	10.840.836,83	2.437.915,08
davon für Altersversorgung	585.910,51	(862.305,44)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			21.978.816,29	21.484.933,18
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			6.243.974,16	7.140.245,07
10. Erträge aus Beteiligungen		200.010,50		200.009,30
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		125,38		158,82
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		227.526,77		41.070,50
13. Erträge aus Gewinnabführung		656.690,79		0,00
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	1.084.353,44	19.810,10
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			9.119.131,70	7.968.580,37
davon aus der Aufzinsung	233.889,00	(225.100,00)		
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			732.447,78	756.430,50
17. Ergebnis nach Steuern			**8.865.740,99**	**7.191.668,42**
18. Sonstige Steuern			195,00	943,00
19. Jahresüberschuss			**8.865.545,99**	**7.190.725,42**
20. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage			886.554,00	719.072,54
21. Bilanzgewinn			**7.978.991,99**	**6.471.652,88**

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der VBW Bauen und Wohnen GmbH mit Sitz in Bochum, Wirmerstr. 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 wie folgt geändert. Im Berichtsjahr wurden die Prozentsätze zur Berechnung der aktivierten Eigenleistung in ausgewählten Projekten für Neubau und Modernisierung leicht angehoben. Diese Anpassung war notwendig, um den gestiegenen Anforderungen und dem erhöhten Aufwand in diesen Projekten gerecht zu werden. Die Anhebung der Prozentsätze spiegelt die intensivere Nutzung interner Ressourcen und die damit verbundenen höheren Kosten wider. Durch diese Maßnahme konnte eine realistischere und genauere Abbildung der tatsächlichen Eigenleistungen erreicht werden. Infolgedessen hat sich das Ergebnis um 1.304 T€ verbessert.

Erlöse aus Verpachtung der Dachflächen an Antennenbetreiber sowie Erlöse aus vertriebsunterstützenden Maßnahmen wie aus der Verpachtung der koaxialen Netzebene 4 wurden in Höhe von 132,7 T€ (Vorjahr 443,8 T€) aus den sonstigen betrieblichen Erträgen in die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Die entsprechenden Vorjahreszahlen wurden aus Vergleichbarkeitsgründen angepasst. Diese Umgliederung ist auf den Ausweis der o. g. Erträge bei der VBW green power GmbH zurückzuführen.

Die Beteiligung der VBW green power GmbH wurde umgegliedert und gesondert in der Bilanz und dem Anlagenspiegel ausgewiesen. Die dazugehörigen Vorjahreszahlen wurden aus Vergleichbarkeitsgründen angepasst.

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 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 werden 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. 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 1,9 % (Vorjahr 1,81 %) 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 1,96 % (Vorjahr 1,73 %) 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 Verbindlichkeitenspiegel in der Anlage 2 zu entnehmen.
Die wesentlichen Beteiligungen stellen sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Name	Anteil	Eigenkapital 31.12.2023	Jahresüberschuss 2023
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	40 %	51,2 Mio€	1.315,6 T€
Objektentwicklungsgesellschaft EGR/VBW mbH, Bochum	50 %	2,3 Mio€	243,2 T€
VBW green power GmbH, Bochum*	100 %	250,0 T€	-19,8 T€

*Zwischen der VBW Bauen und Wohnen GmbH und der VBW green power GmbH besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 656,7 T€; das Eigenkapital zum Bilanzstichtag 31.12.2024 ist unverändert.
Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 25.115,4 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betrugen im Geschäftsjahr 17,7 T€ (Vorjahr 25,1 T€). Weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr existieren nicht.
In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 733,0 T€ (Vorjahr 193,2 T€) sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 27,6 T€ (Vorjahr 22,8 T€) enthalten.
Die Sonderposten setzen sich zum größten Teil aus Zuschüssen in Höhe von 890,1 T€ (Vorjahr 871,6 T€) für Modernisierungsaufwendungen zusammen und werden analog zur 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 -87,0 T€. Die Höhe der Pensionsrückstellung beträgt bei dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 12.176,7 T€.
Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen noch ausstehende Kosten für Verkaufsmaßnahmen 88,3 T€, für die CO_2 Abgabe 110,8 T€ und unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen 2.051,7 T€ sowie noch anfallende Kosten für Baumängelbeseitigung 594,7 T€.

Erhaltene Anzahlungen betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten 27.703,5 T€.
In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.028,3 T€ (Vorjahr 3.471,0 T€) sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 279,7 T€ (Vorjahr 220,2 T€) enthalten, der Anteil debitorischer Kreditoren gegen verbundenen Unternehmen liegt bei 26,1 € (Vorjahr 0 T€). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 759,5 T€ (Vorjahr 19,8 T€) gegenüber der VBW green power GmbH, als verbundenem Unternehmen, enthalten.
Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Tilgungszuschüsse.

II. Gewinn- und Verlustrechnung
Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.
Die Grundsteuern 3.698,0 T€ (Vorjahr 3.599,5 T€) werden unter dem Posten „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung" in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 942,3 T€ (Vorjahr 1.133,6 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Sie betreffen insbesondere die Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und Instandhaltungen.
Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 1.101,4 T€ außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen.
Bei den periodenfremden Erträgen in Höhe von 529,9 T€ (Vorjahr 782 T€) handelt es sich um Erträge aus Hausbewirtschaftung 38,1 T€ (Vorjahr 131,5 T€) und um Erträge aus dem sonstigen Bereich 491,8 T€ (Vorjahr 650,5 T€).
Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten Spenden in Höhe von 208,7 T€ (Vorjahr 175,7 T€).

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft ist ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH mit Sitz in 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 Unternehmensregister veröffentlicht wird.
Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 31.976 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, bisher konnte die Stiftung ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 171,9 T€ (davon 54,9 T€ für Vorjahre). Davon entfallen 69,0 T€ (davon 0 € für Vorjahre) auf Abschlussprüferleistungen, auf Bestätigungsleistungen 22,8 T€ (davon 22,8 T€ für Vorjahre), 78,1 T€ (davon 32,1 T€ für Vorjahre) auf Steuerberatungsleistungen und 2,1 T€ auf sonstige Leistungen (davon 0 € für Vorjahre).
Die Entsprechungserklärung gemäß Public Corporate Governance Kodex der Stadt Bochum wird auf der Website der VBW Bauen und Wohnen GmbH veröffentlicht. Der Bericht wird aufgrund der städtischen Beteiligung der Stadt Bochum erstellt.
Im Geschäftsjahr 2024 waren neben einem Geschäftsführer durchschnittlich 147 Mitarbeiter*innen beschäftig, davon 23 teilzeitbeschäftigt, 1 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 (bis 30.09.2024)

Elke Fischer
Bereichsleitung Portfoliomanagement Vonovia SE,
Bochum
stellv. Vorsitzende (ab 01.10.2024)

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
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Bochum,
Bochum

Ernst Steinbach
Vorsitzender Ausschuss f. Schule u. Bildung Stadt Bochum,
Bochum

Deborah Steffens
Angestellte,
Bochum

Bezüge

Die Bezüge des Geschäftsführers betrugen im Jahre 2024:

	Grundgehalt bzw. Jahresfestgehalt (erfolgsunabhängig) T€	Leistungszulage (erfolgsabhängig) T€	Sonstige Vergütung T€	Gesamtvergütung T€
Norbert Riffel	233	70	5	308

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 2024 der Pensionsrückstellung zugeführt T€	Barwert der Pensionsansprüche 31.12.2024 T€
Norbert Riffel	18	2.833

Die für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bestehende Pensionsverpflichtung von 2.115,5 T€ (Vorjahr 2.052,2 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 haben wir ein Sitzungsgeld von 200,00 € pro Aufsichtsrats- oder Präsidiumssitzung gezahlt.

Im Einzelnen haben die Aufsichtsratsmitglieder im Jahr 2024 folgende Vergütungen erhalten:

Name		Jahresvergütung €	Sitzungsgelder €	Insgesamt €
Frank Thiel	Vorsitzender	4.000,00	1.200,00	5.200,00
Mario Stamerra	stellv. Vorsitzender	2.500,00	600,00	3.100,00
Elke Fischer	stellv. Vorsitzende	500,00	400,00	900,00
Dr. Markus Bradtke		2.000,00	1.200,00	3.200,00
Ernst Steinbach		2.000,00	1.000,00	3.000,00
Martina Foltys-Banning		2.000,00	1.800,00	3.800,00
Felix Haltt		2.000,00	1.800,00	3.800,00
Hans Henneke		2.000,00	1.800,00	3.800,00
Jürgen Hohmann		2.000,00	400,00	2.400,00
Deborah Steffens		2.000,00	800,00	2.800,00
Summe		21.000,00	11.000,00	32.000,00

E. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor vom Bilanzgewinn 3.000.000,00 € auszuschütten und 4.978.991,99 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Bochum, 10. März 2025

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Geschäftsführer

Norbert Riffel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	AK / HK 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen *) €	AK / HK 31.12.2024 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.206.545,91	280.545,65	0,00	0,00	**2.487.091,56**	2.018.069,91	160.945,65	0,00	**2.179.015,56**	308.076,00	188.476,00
	2.206.545,91	**280.545,65**	**0,00**	**0,00**	**2.487.091,56**	**2.018.069,91**	**160.945,65**	**0,00**	**2.179.015,56**	**308.076,00**	**188.476,00**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	933.052.309,26	16.205.586,92	70.918,03	23.875.231,44	**973.062.209,59**	378.709.976,62	18.943.763,88	12.399,26	**397.641.341,24**	575.420.868,35	554.342.332,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.140.854,07	290.063,11	0,00	0,00	**94.430.917,18**	31.434.907,99	2.260.161,11	0,00	**33.695.069,10**	60.735.848,08	62.705.946,08
Grundstücke ohne Bauten	7.318.292,27	3.423.825,00	0,00	-3.423.825,00	**7.318.292,27**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	7.318.292,27	7.318.292,27
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82	0,00	0,00	0,00	**26.357,82**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	26.357,82	26.357,82
Technische Anlagen	3.933.041,76	148.784,01	0,00	37.807,26	**4.119.633,03**	2.090.413,62	275.810,27	0,00	**2.366.223,89**	1.753.409,14	1.842.628,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.576.550,64	292.029,38	0,00	0,00	**3.868.580,02**	2.680.834,64	338.135,38	0,00	**3.018.970,02**	849.610,00	895.716,00
Anlagen im Bau	21.042.744,68	4.013.340,86	0,00	-8.800.182,26	**16.255.903,28**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	16.255.903,28	21.042.744,68
Bauvorbereitungskosten	3.184.265,69	12.473.745,19	24.770,20	-15.125.413,91	**507.826,77**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	507.826,77	3.184.265,69
Geleistete Anzahlungen	330.735,87	7.035,28	0,00	3.423.825,00	**3.761.596,15**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	3.761.596,15	330.735,87
	1.066.605.152,06	**36.854.409,75**	**95.688,23**	**-12.557,47**	**1.103.351.316,11**	**414.916.132,87**	**21.817.870,64**	**12.399,26**	**436.721.604,25**	**666.629.711,86**	**651.689.019,19**
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	0,00	0,00	0,00	**250.000,00**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	250.000,00	250.000,00
Beteiligungen	2.861.480,19	3.000,00	0,00	0,00	**2.864.480,19**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	2.864.480,19	2.861.480,19
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.703,91	19.114,73	99.818,64	0,00	**0,00**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	80.703,91
Sonstige Ausleihungen	62.680,64	0,00	14.359,06	0,00	**48.321,58**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	48.321,58	62.680,64
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	**300,00**	0,00	0,00	0,00	**0,00**	300,00	300,00
	3.255.164,74	**22.114,73**	**114.177,70**	**0,00**	**3.163.101,77**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.163.101,77**	**3.255.164,74**
Anlagevermögen insgesamt	**1.072.066.862,71**	**37.157.070,13**	**209.865,93**	**-12.557,47**	**1.109.001.509,44**	**416.934.202,78**	**21.978.816,29**	**12.399,26**	**438.900.619,81**	**670.100.889,63**	**655.132.659,93**

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2024

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung *) *
gegenüber Kreditinstituten	508.547.012,96	25.813.468,70	482.733.544,26	387.375.964,66	508.547.012,96	GPR
Vorjahr	505.741.072,57	25.996.715,15	479.744.357,42	400.905.998,07	495.741.072,57	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	266.225,53	21.874,03	244.351,50	106.818,87	266.225,53	
Vorjahr	3.913.686,59	147.479,38	3.766.207,21	2.800.035,03	3.913.686,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	27.703.475,97	27.703.475,97				
Vorjahr	28.034.381,64	28.034.381,64				
aus Vermietung	2.188.736,83	2.188.736,83				
Vorjahr	1.931.870,15	1.931.870,15				
aus Lieferungen und Leistungen	4.028.252,64	3.877.640,68	150.611,96	6.846,34		
Vorjahr	3.470.851,06	3.327.860,43	142.990,63			
Sonstige Verbindlichkeiten	1.114.810,97	1.054.108,97	60.702,00			
Vorjahr	504.904,41	434.598,41	70.306,00			
Gesamtbetrag	543.848.514,90	60.659.305,18	483.189.209,72	387.489.629,87	508.813.238,49	GPR
Vorjahr	543.596.766,42	59.872.905,16	483.723.861,26	403.706.033,10	499.654.759,16	GPR

* GPR = Grundpfandrecht

Forderungsspiegel 2024

Forderungen	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €
aus Vermietung	1.631.295,34	1.613.589,73	17.705,61	
Vorjahr	1.159.156,10	1.134.103,69	25.052,41	
aus Grundstücks-verkäufen	130.435,72	130.435,72		
Vorjahr	138.940,72	138.940,72		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	733.084,84	733.084,84		
Vorjahr	193.215,40	193.215,40		
sonstige Vermögensgegen-stände	755.874,50	755.874,50		
Vorjahr	10.767.705,21	10.767.705,21		
Gesamtbetrag	3.250.690,40	3.232.984,79	17.705,61	0,00
Vorjahr	12.259.017,43	12.233.965,02	25.052,41	0,00

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, für den als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie den in Anlage 4 wiedergegebenen Lagebericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

Prüfungsurteile
Wir haben den Jahresabschluss der VBW Bauen und Wohnen GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 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, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsachen zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Duisburg, den 4. April 2025

Jahn, Wirtschaftsprüfer
Reisch, Wirtschaftsprüfer

PKF Fasselt
Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

VBW
Raum fürs Leben

Herausgeber
VBW Bauen und Wohnen GmbH
Wirmerstraße 28
44803 Bochum
Tel.: +49 234 310-310
E-Mail: info@vbw-bochum.de
www.vbw-bochum.de

VBW
Raum fürs Leben