Raum fürs Leben VBW

Geschäfts-bericht

2018

Inhalt

Summary 4

Bericht des Aufsichtsrates 6

Geschäftsverlauf 8

Strategie 8
Quartiere 14
Menschen 20
Wir 26

Jahresabschluss 32

Lagebericht 34
Bilanz 40
Gewinn- und Verlustrechnung 42
Anhang 43
· Anlagenspiegel 44
· Verbindlichkeitenspiegel 46
Bestätigungsvermerk 50

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechts-spezifische Schreibweise verzichtet.

Norbert Riffel,
Geschäftsführer VBW Bauen und Wohnen GmbH

Summary

Geschäftsbericht VBW 2018

Für das Jahr 2018 kann die VBW Bauen und Wohnen GmbH auf eine Reihe zukunftsweisender Entscheidungen zurückblicken. Mit Beginn des Jahres einigten sich unsere Gesellschafter auf eine neue Gesellschafterstruktur für die VBW. Der Anteil der Stadtwerke Bochum am Unternehmen erhöhte sich danach von knapp 50 auf nun fast 70 Prozent. Auch die Anteile der Sparkasse Bochum sowie der Vonovia stiegen signifikant. Für die VBW heißt das: Wir sind nun ein kommunales Unternehmen und freuen uns auf die noch stärkere Zusammenarbeit mit den kommunalen Partnern in der Stadt!

Die zeigte sich im vergangenen Geschäftsjahr bereits in vielfältiger Weise. So haben wir etwa in den Bereichen »Elektromobilität«, »Ausbau der digitalen Infrastruktur« sowie »Ausbildung« eine Reihe von Projekten umgesetzt bzw. angestoßen, in denen wir mit verschiedenen kommunalen Partnern kooperieren. Darüber hinaus unterstützten die VBW bzw. die VBW Stiftung wieder an vielen Stellen Sport, Kultur und gesellschaftliches Engagement in Bochum. Erwähnt sei hier beispielhaft die gemeinsame Hilfe der VBW und der Stadt Bochum für die Quartiersarbeit in der Hustadt. Beide Partner stellten dafür eine jährliche Fördersumme von jeweils 40.000 Euro zur Verfügung. Somit ist in der Hustadt nach dem Auslaufen der Fördermittel des Landes (Programme »Soziale Stadt« und »Stadtumbau West«) eine Fortsetzung und Verstetigung der Quartiersarbeit möglich.

Ein Ausrufezeichen hinsichtlich des engen Zusammenwirkens der VBW mit der Stadt Bochum setzten auch zwei besondere Bauprojekte: der Neubau des Fliednerhauses als Übernachtungsstelle für wohnungslose Menschen, den wir mit großem Engagement in Rekordzeit realisiert haben, und die Fertigstellung des Kindergartens »Don Bosco« an der Alten Wittener Straße, wo nun bis zu 97 Kinder von unter einem Jahr bis zur Schulpflicht in einer kindgerechten Umgebung betreut werden können.

Ein weiteres ehrgeiziges Vorhaben haben wir 2018 spektakulär gestartet. Ende April rückte an der Lennershofstraße in Querenburg der Bagger für die dortigen Abrissarbeiten an. Die nun folgenden Neubauten sind Teil eines ambitionierten Programms, mit dem die VBW in den nächsten Jahren 1.500 Wohnungen in Bochum errichtet. Mit ihm werden wir unsere bestehenden Quartiere sinnvoll ergänzen und nachhaltig weiterentwickeln. So wird es bei den Neubauten eine gute Mischung geben aus Eigentumsmaßnahmen und frei finanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen. Damit setzt die VBW in der richtigen sozialen Balance einen starken Impuls für den auch in Bochum notwendigen Wohnungsneubau.

Die Realisierung eines solchen Neubauprogramms wäre indes nicht möglich gewesen ohne das starke wirtschaftliche Fundament, auf dem die VBW aufbauen kann. Dies spiegelt sich in den Zahlen, die wir mit diesem Geschäftsbericht vorlegen. So erhöhte sich das Anlagevermögen um 14,0 Millionen Euro auf 464,1 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss 2018 betrug 7,2 Millionen Euro. Zu diesem gemeinsamen Erfolg haben die Mitarbeiter der VBW sowie die Partner und Unterstützer des Unternehmens ihren unverzichtbaren Beitrag geleistet.

Für die engagierte Unterstützung bedanke ich mich daher sehr herzlich und freue mich mit Blick auf die Aufgaben, die uns in Zukunft erwarten, auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit auch in den kommenden Jahren!

Norbert Riffel

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 PricewaterhouseCoopers GmbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2018 in der Zeit vom 25. Februar 2019 bis 15. März 2019 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.

In der gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates und der PricewaterhouseCoopers GmbH, vertreten durch Herrn Tim Jankowski als unterschreibendem Wirtschaftsprüfer und Herrn Wilhelm Kempkes als Prüfungsleiter bei der VBW, am 10. Mai 2019 wurden eingehend der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns erläutert.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu.

Der Gesellschafterversammlung wird daher 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 Mitarbeitern für ihr Engagement und die erfolgreich geleistete Arbeit.

Bochum, 24. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Frank Thiel

Frank Thiel, Aufsichtsratsvorsitzender
VBW Bauen und Wohnen GmbH

Strategie

Gemeinsam geht es besser. Das gilt für die VBW Bauen und Wohnen GmbH künftig in besonderer Weise. Zu Beginn des Geschäftsjahres ergaben sich in unserer Gesellschafterstruktur wesentliche Änderungen. Dadurch ist die VBW zu einem kommunalen Unternehmen geworden, das in einem Verbund starker kommunaler Partner agieren kann. Somit eröffnen sich für uns neue Möglichkeiten: angefangen bei unserem ehrgeizigen Neubauprogramm, das wir 2018 gestartet haben, bis zur Realisierung eines superschnellen Internetzugangs in unseren Beständen in der nahen Zukunft. Für die rund 40.000 Menschen, die bei uns wohnen, gilt deshalb umso mehr: Sie können sich auf »ihre« VBW verlassen!

VBW mit neuer Gesellschafterstruktur und neuem Logo

Die Gesellschafter der VBW einigten sich auf eine neue Struktur.

Mit Beginn des Geschäftsjahres einigten sich die Gesellschafter der VBW auf eine neue Gesellschafterstruktur. So erhöhte sich insbesondere der Anteil der Stadtwerke Bochum am Unternehmen von knapp 50 auf nun fast 70 Prozent. Auch die Anteile der Sparkasse Bochum sowie der Vonovia stiegen signifikant.

Die neue Gesellschafterstruktur stieß auf breite Zustimmung der Beteiligten. So wurden die Möglichkeiten einer verstärkten Kooperation mit anderen Tochterunternehmen der Stadt hervorgehoben. Zudem könne die VBW mit der neuen Gesellschafterstruktur ihre Ziele, die sie sich mit der Strategie VBW 2030 gesetzt hat, besser verfolgen und noch stärker als Impulsgeber für den Wohnungsbau in Bochum auftreten.

Dass die VBW nun ein kommunales Unternehmen ist, zeigt sie auch mit der Wahl ihres neuen Logos, das im Herbst 2018 offiziell vorgestellt wurde. Die wichtigsten Änderungen sind dabei sofort auszumachen: Die Buchstaben kippen im neuen Logo nicht mehr nach rechts, sondern stehen jetzt, wie die Häuser, die wir als VBW bauen, senkrecht und gerade. Durch die geradlinige und schnörkellose Anordnung der Buchstaben machen wir deutlich: Die VBW steht für eine klare Kommunikation und eine nachhaltige Strategie. Mit dem Blau ist zudem eine neue Farbe in das VBW-Logo gekommen. Wir haben so ganz bewusst die Farbe der Stadt in unser Logo integriert. Denn: Wir gehören zur Stadt Bochum und freuen uns auf die noch engere Zusammenarbeit mit unseren kommunalen Partnern!

Diese Zusammenarbeit ist bereits 2018 erkennbar, etwa im Rahmen unseres Neubauprogramms, mit dem wir unsere Quartiere ausbauen und stärken, beim Aufbau von Kooperationen in den Bereichen »Elektromobilität«, »Glasfasertechnologie« und »Ausbildung« sowie bei zwei besonderen Neubauten, dem Fliednerhaus und dem Kindergarten »Don Bosco«, die wir 2018 fertiggestellt haben.

Einweihung des Kindergartens »Don Bosco«.

Neubauten setzen Zeichen für gesellschaftliches Engagement

Im Frühsommer wurde der erste Spatenstich gesetzt und nur sechs Monate später, Anfang November 2018, konnte es bereits eingeweiht werden: das neue Fliednerhaus gleich gegenüber dem Vonovia Ruhrstadion. Wohnungslose Menschen finden hier nun eine Übernachtungsstelle mit maximal 60 Plätzen, die durch ein bundesweit einmaliges innovatives Konzept überzeugt.

Aufgrund des Bauzustandes des alten Fliednerhauses war ein Neubau dringend erforderlich, um Wohnungslosen eine adäquate und zeitgemäße Unterkunft zu ermöglichen. Die Stadt Bochum suchte daher mit Hochdruck nach einem Partner, der ein solches Projekt realisieren konnte. Sie fand ihn in der VBW. Das zeigt nicht nur, dass kommunale Partnerschaft funktioniert, es war für uns auch eine Herzensangelegenheit, uns an dieser Stelle zu engagieren. Dennoch stellte das Vorhaben eine außergewöhnliche Herausforderung dar. Möglich wurde der schnelle Neubau des Fliednerhauses am Ende nur durch die vorbildliche Zusammenarbeit aller Beteiligten: der ausführenden Baufirma, der karitativen Partner vor Ort, der Stadt Bochum als Mieterin des Fliednerhauses und der VBW Bauen und Wohnen GmbH.

Er ist ein Platz zum Spielen, Lernen, Toben und Glücklichsein: der neue Kindergarten »Don Bosco« an der Alten Wittener Straße in Laer. Schließlich achtete die VBW beim Bau nicht nur auf die umweltschonende Gebäudetechnologie, sondern auch auf ein kindgerechtes Design und ein frisch-fröhliches Farbkonzept. Sie investierte hierfür insgesamt ca. 2,5 Millionen Euro. Bis zu 97 Kinder von unter einem Jahr bis zur Schulpflicht können sich in dem neuen Kindergarten nun wohlfühlen. Sie werden von den Erziehern des Trägers der Anlage, dem Caritas-Verband, fachkundig betreut.

Offiziell eingeweiht wurde der Kindergarten »Don Bosco« Ende August 2018. Zu dem Termin kam auch Oberbürgermeister Thomas Eiskirch. Er betonte, wie wichtig der Bau solcher Einrichtungen für die Zukunft der Stadt ist. Für die Menschen, die vor Ort wohnen, viele von ihnen Mieter der VBW. Aber auch als Faktor im Wettbewerb um die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze in Bochum.

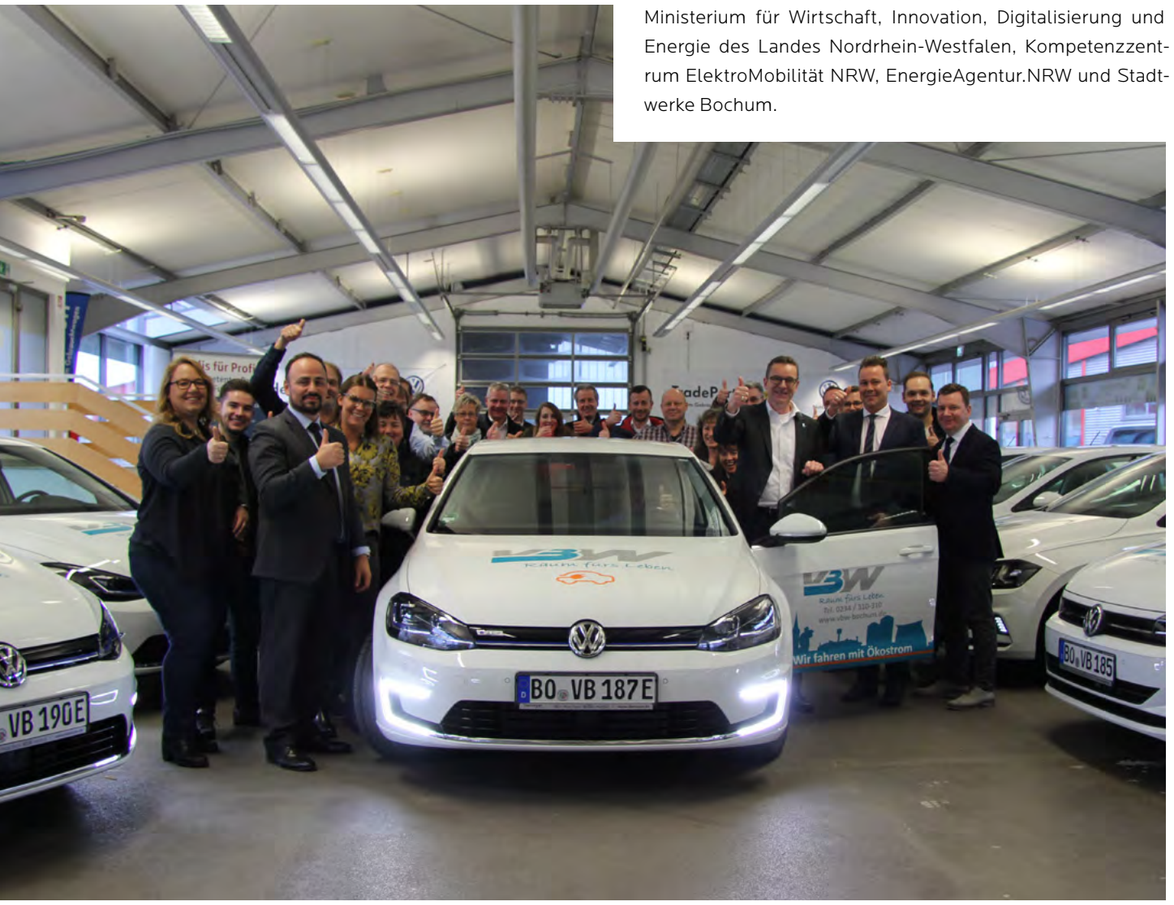
Eröffnung des neuen Fliednerhauses.

Das Thema »Elektromobilität« stand im Fokus

Inzwischen sind sie seit einiger Zeit in den VBW-Quartieren unterwegs und dabei kaum zu hören: die neuen VBW-Elektroautos. Anfang 2018 übernahmen wir insgesamt 13 VW e-Golf als Firmenfahrzeuge von unserem bewährten Service-Partner, der Tiemeyergruppe. Die neuen Elektroautos fahren nun nicht nur besonders leise, sondern sind auch eine umweltfreundliche Alternative zum »normalen« Pkw. Schließlich kommen sie ohne klimaschädliche Abgase aus und werden mit dem Ökostrom der Stadtwerke Bochum aufgeladen. Zusätzlich errichtete die VBW eine Fotovoltaikanlage, mit der ebenfalls Strom für die e-Golfs gewonnen wird.

Die VBW bekennt sich mit der Umstellung auf die neuen E-Autos ganz bewusst zur Initiative »Bochum elektromobil«, die 2017 von Oberbürgermeister Thomas Eiskirch angestoßen wurde. In der Initiative hatten sich verschiedene kommunale Partner, darunter die Stadtwerke Bochum, die Bochumer Veranstaltungs-GmbH, der USB Bochum, die Bochum Wirtschaftsentwicklung und die BOGESTRA, zusammengefunden, um für ihre jeweiligen Fuhrparks Lösungen im Bereich der Elektromobilität zu suchen. Eine gute Sache. Schließlich sind wir überzeugt, dass das Thema »Elektromobilität« für ein Wohnungsunternehmen viele Chancen bereithält.

Deswegen haben wir auch Anfang Mai 2018 unsere Mieter zur Roadshow »ElektroMobilität« eingeladen. Damit wollten wir zeigen, was das Thema inzwischen alles zu bieten hat, vom Elektroauto über das E-Bike bis zur elektromobilen Infrastruktur. Dass die Veranstaltung auf dem Rhönplatz, mitten in unserem Quartier Flüssesiedlung, am Ende rundum gelungen war, lag zum einem am fantastischen Wetter an diesem Tag, zum anderen am Einsatz der vielen Helfer von der VBW und den weiteren Ausrichtern. So wurden wir bei dem Event, das Teil einer NRW-weiten Veranstaltungsreihe war, tatkräftig von den folgenden Mitorganisatoren unterstützt: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Kompetenzzentrum ElektroMobilität NRW, EnergieAgentur.NRW und Stadtwerke Bochum.



Gute Stimmung bei der Übergabe der neuen VW e-Golfs an die VBW Anfang 2018.

Foto: Stadt Bochum

Die kommunalen Auszubildenden setzten ein starkes Zeichen.

Die VBW sorgt für schnelles Internet

In Sachen Highspeed-Internet soll Bochum zur schnellsten Stadt Deutschlands werden. So hat es Oberbürgermeister Thomas Eiskirch versprochen. Und auch für viele unserer Mieter ist der Zugang zu schnellem Internet ein wichtiges Qualitätsmerkmal ihres Zuhauses. Die VBW tut deshalb in puncto Datenübertragungsgeschwindigkeit eine ganze Menge und weiß hierfür mit Unitymedia und den Stadtwerken Bochum zwei starke Partner an ihrer Seite. So werden wir unsere Bestände bis 2022 flächendeckend an das Glasfasernetz anschließen. Bereits mit dem ersten Quartal 2019 haben unsere Mieter zudem die Möglichkeit, das Internet mit Downloadgeschwindigkeiten von einem Gigabit pro Sekunde zu nutzen. Dafür wurden die Hausverteilanlagen in unseren Beständen sukzessive auf den aktuellsten Übertragungsstandard umgerüstet. Bei rund 13.000 Wohnungen in der Stadt leistet die VBW damit einen großen Beitrag auf dem Weg zur »Gigabit-City Bochum«!

Das Internet soll aber nicht nur schnell erreichbar, es muss auch sicher sein. Gerade für die Wohnungswirtschaft ist der Umgang mit sensiblen Kundendaten ein wichtiges Thema. Wir haben deshalb in 2018 nicht nur die neue Datenschutzgrundverordnung bei uns im Unternehmen umgesetzt und einen externen Datenschutzbeauftragten ernannt, sondern die VBW auf Herz und Nieren prüfen lassen, wie gut sie gegen Cyberrisiken gewappnet ist. Ein eigens beauftragter Gutachter kam dabei zu einem sehr positiven Ergebnis: Die VBW ist in Sachen Daten- und Cybersicherheit gut aufgestellt.

Foto: Stadt Bochum

Erfolgreicher Auszubildendenaustausch mit der Stadt.

Starke Ausbildung im kommunalen Verbund

Ein starkes Zeichen setzten Anfang des Jahres die Auszubildenden der kommunalen und kommunalnahen Betriebe. Sie kamen in der Jahrhunderthalle für ein Gruppenfoto vor spektakulärer Kulisse zusammen. Über 500 junge Menschen sind auf dem Bild zu sehen, darunter auch die Auszubildenden der VBW. Damit wurde eindrucksvoll deutlich, wie wichtig die Stadt und ihre Gesellschaften für die Ausbildung in Bochum sind. Vor allem, wenn sie sich gegenseitig austauschen. So war im vergangenen Geschäftsjahr neben der GESOBAU AG in Berlin und den Immobiliendiensten der Sparkasse Bochum auch die Stadt Bochum einer der Partner unseres Auszubildendenaustausches.

Quartiere

Da haben wir uns einiges vorgenommen: 1.500 Wohnungen will die VBW in den nächsten Jahren bauen. Den Auftakt für das ehrgeizige Vorhaben haben wir im Geschäftsjahr 2018 gemacht. Die VBW setzt damit einen starken Impuls für den auch in Bochum notwendigen Wohnungsneubau. Zugleich stärken wir so unsere Quartiere und entwickeln diese nachhaltig weiter. Gesundes Wachstum und Pflege des Bestandes müssen dabei ineinandergreifen. Davon profitieren am Ende die Menschen, die in Bochum nach einer Wohnung suchen, und unsere Mieter, die bereits bei uns zu Hause sind.

Neubauprogramm der VBW startet spektakulär

Es war ein spektakulärer Start für das Neubauprogramm der VBW: Ende April 2018 rückte an der Lennershofstraße in Querenburg der Bagger für die dortigen Abrissarbeiten an. Sie schufen den Raum für die Neubauwohnungen, die an dieser Stelle – in Sichtweite der Ruhr-Universität – entstehen werden. Die Maßnahmen an der Lennershofstraße gehören zum ersten Teil unseres Neubauprogramms, mit dem wir einen wesentlichen Punkt unserer Strategie VBW 2030 umsetzen.

So kann sich schon das erste nun begonnene Maßnahmenpaket mehr als sehen lassen: Seine Schwerpunkte liegen neben dem Quartier Lennershof an der Brantropstraße in Weitmar, an der Voedestraße in Wattenscheid und in unserem größten Quartier, der Flüssesiedlung. An diesen vier Standorten bauen wir fast 300 Wohnungen, schaffen so über 20.000 Quadratmeter neue Wohnfläche und investieren rund 100 Millionen Euro. Neben Eigentumsmaßnahmen und frei finanzierten Wohneinheiten wird mit über 40 Prozent ein erheblicher Anteil der neuen Wohnungen öffentlich gefördert sein.

Die VBW bekennt sich damit zu ihrer sozialen Verantwortung und sorgt als kommunales Unternehmen dafür, dass Wohnraum in Bochum bezahlbar bleibt. Ein Engagement, das auch von Oberbürgermeister Thomas Eiskirch bei der Vorstellung des Neubaupakets ausdrücklich gewürdigt wurde. Zugleich knüpfen wir mit den nun angepackten Wohnungsneubauten an unsere bisherigen Quartiersentwicklungen an und setzen so ein kraftvolles Zeichen für die Zukunft!

Abrissarbeiten für den künftigen Neubau im Quartier Lennershof.

Die neuen Eigenheime an der Stockumer Straße.

Neues Quartier an der Stockumer Straße ist gefragt

Gefragt ist unser neues Quartier an der Stockumer Straße in Langendreer. Im Sommer des letzten Jahres konnten wir hier insgesamt zehn Reiheneigenheime an die neuen Besitzer übergeben. Im November 2018 wurden dann auch die drei Mehrfamilienhäuser mit zusammen 24 Wohnungen fertiggestellt. Sie waren bereits mit der Fertigstellung komplett vermietet. Ein toller Erfolg unserer Mitarbeiter im Neubau, in der Vermietung und in der Vermarktung!

Sowohl neue Eigenheimbesitzer wie Mieter an der Stockumer Straße erwartet nun ein hohes Maß an Wohnkomfort in einem modernen Ambiente. Sie profitieren zudem von der sehr guten Lage des Quartiers mit seiner Nähe zum Stadteilzentrum Langendreer und dem Naherholungsgebiet Bömmerdelle.

Es war, das zeigt sich in der Rückschau, die richtige Entscheidung, den Standort an der Stockumer Straße mit dem bewährten Mix aus Miete und Eigentum zu einem eigenen Quartier zu entwickeln und so unsere Präsenz in Langendreer nachhaltig zu stärken.

»Villa Goy« ist Zuhause für an Demenz Erkrankte

Es war ein besonderes Projekt: der Neubau der »Villa Goy« an der Wasserstraße in Altenbochum. Mitte Mai wurde die Wohnanlage für an Demenz erkrankte Menschen eingeweiht. Betreut von der Familien- und Krankenpflege Bochum gGmbH (FundK), können die neuen Bewohner hier nun in insgesamt zehn Apartments ein würdiges und selbstbestimmtes Leben ohne Bevormundung führen und haben somit auch weiterhin einen Platz mitten in der Gesellschaft.

Eine Besonderheit der »Villa Goy«, die von der VBW in nachhaltiger Holzbauweise errichtet wurde, ist der Therapiegarten im Außenbereich der Anlage. Er wurde in Zusammenarbeit mit der Evangelischen Hochschule eigens auf die Bedürfnisse der Bewohner hin gestaltet. Ein Konzept, das überzeugte. Die VBW Stiftung unterstützte die Anlage des Therapiegartens deshalb gerne mit einer Spende von 500 Euro.

Der Neubau der »Villa Goy« fügt sich in die Strategie der VBW, ein lebenslanges Wohnen im angestammten Umfeld möglich zu machen. Dazu gehören auch Wohnformen für Menschen in besonderen Lebenssituationen. Auf die »Villa Goy« trifft genau das zu. Sie bietet damit, mitten im Quartier, eine Alternative zur klassischen stationären Pflegeeinrichtung.

Die »Villa Goy« an der Wasserstraße.

Erfolgreiche Modernisierung bei der VBW

Die Pflege seines Bestandes gehört zu den Kernaufgaben eines Wohnungsbauunternehmens. So haben wir 2018 in einer Reihe unserer Quartiere Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen. Was und wo wir modernisiert haben, zeigt die folgende Übersicht.

Ederstraße 9 bis 17 in Grumme

Die energetische Vollmodernisierung war Teil der umfassenden Aufwertung der Flüssesiedlung. Energetische Maßnahmen, optische und technische Aufwertung sowie die Erneuerung der Außenanlagen griffen dabei ineinander. Insgesamt wurden 59 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.900 Quadratmetern modernisiert.

Alte Markstraße 31 und 33 in Steinkuhl

Ziel der Modernisierung des Bestandes in Steinkuhl mit 61 Wohnungen und fast 4.900 Quadratmetern Wohnfläche war in erster Linie eine energetische Ertüchtigung der Gebäude und eine entsprechende Senkung der Energiekosten. Die Arbeiten konnten im September 2018 abgeschlossen werden. Zurzeit wird die Modernisierung an der Alten Markstraße 41, 43, 45 und 47 fortgesetzt. Hier sind 64 Wohnungen mit rund 5.100 Quadratmetern Wohnfläche in die Maßnahmen einbezogen. Sie sollen voraussichtlich bis Mitte 2019 beendet sein.

Lerchenweg 12 und 14 in Grumme

Am Lerchenweg in Grumme modernisierte die VBW einen Bestand mit 16 Wohnungen und 1.174 Quadratmetern Wohnfläche. Die Maßnahmen reichten von der Dach- und Fassadensanierung über den frischen Anstrich bis zur Erneuerung der Außenanlagen. Mit einem Ergebnis, das sich sehen lassen kann.

Unterflursystem bei der Abfallentsorgung hat sich bewährt

Neben der Modernisierung sorgte die VBW am Lerchenweg 12 und 14 auch für die Einrichtung neuer Müllstandplätze. Bei ihnen kommt das sog. Unterflursystem zum Einsatz, das die VBW erstmals 2017 in einem Pilotversuch in Zusammenarbeit mit dem USB Bochum getestet hat. Mit dem Unterflursammelsystem verschwindet der Abfall in Behältern unter der Erde. Der Müllstandplatz wirkt so deutlich aufgeräumter und ist barrierefrei zugänglich. Die Implementierung einer digitalen Schließtechnik für die Müllbehälter ist im Unterflursystem ebenfalls möglich.

Ein Verfahren zur Müllentsorgung, das sich bewährt hat. So richtete die VBW auch im Quartier Sonnenleite mehrere Müllstandorte ein, bei denen das innovative Sammelsystem zum Einsatz kommt.

Starkes Ergebnis der Gewerbevermietung

Ein starkes Ergebnis erreichte im vergangenen Geschäftsjahr unsere Gewerbevermietung. So verdreifachte sich etwa die Fläche, die die VBW im Technologie-Quartier an der Konrad-Zuse-Straße 12 an die Hochschule Bochum vermietet (auf nun ca. 1.300 Quadratmeter). Im Hammer Park an der Dorstener Straße zog mit dem donum vitae Bochum e. V. dagegen ein ganz neuer Mieter ein. Der Verein eröffnete dort eine Beratungsstelle für Schwangere. Neue Gewerbemieter konnte die VBW auch in ihrem Neubau am Stadionring 1 und im Quartier 100 an der Wittener Straße begrüßen. So eröffnete die Deutsche Apotheker- & Ärztebank am Stadionring eine Filiale mit rund 425 Quadratmetern Fläche, während das Reisebüro Dr. Tigges nach 35 Jahren an der Yorckstraße/Hattinger Straße nun seinen neuen Standort im Quartier 100 bezog.

Menschen

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH steht seit Langem für ein gelebtes Engagement. Wir sind überzeugt: Da, wo das Für- und Miteinander nachhaltig gefördert wird, dort wachsen auch gute Nachbarschaften und entwickeln sich lebenswerte Quartiere. Zudem unterstützt die VBW die Vielfalt von Kultur, Sport und Gesellschaft in Bochum, der Stadt, in der sie seit über 100 Jahren zu Hause ist. In besonderer Weise hat diese Aufgabe auch 2018 die VBW Stiftung wahrgenommen. Für ihren Einsatz bedanken wir uns genauso herzlich wie für das tolle Engagement der vielen, oftmals ehrenamtlich tätigen Helfer und Kümmerer in unseren Quartieren!

Quartiersarbeit in der Hustadt wird weiter unterstützt

Die Stadt Bochum und die VBW setzen sich gemeinsam für die Quartiersarbeit in der Hustadt ein. Die beiden Partner versprachen, den Förderverein Hustadt e. V. für zunächst zwei Jahre jeweils mit jährlich 40.000 Euro zu unterstützen. Somit ist auch nach dem Auslaufen der Fördermittel des Landes (Programme »Soziale Stadt« und »Stadtumbau West«) eine Fortsetzung und Verstetigung der Quartiersarbeit möglich. Diese wird vor allem durch die Mitarbeiter von HUkultur geleistet, deren Träger der Förderverein ist.

Wir sind überzeugt: Das von uns geleistete Sponsoring ist mehr als sinnvoll. Schließlich hat sich die innere Hustadt, in der über 3.000 Menschen aus über 50 Nationen leben, in den vergangenen Jahren von einer gettoähnlichen Siedlung zu einem jungen und lebendigen Quartier gewandelt. Entscheidend dazu beigetragen hat auch die VBW als größte Wohnungseigentümerin vor Ort. Wie zuversichtlich die Hustadt in die Zukunft blicken darf, zeigte sich anlässlich ihres runden Geburtstags: 50 Jahre Hustadt wurden im Herbst 2018 mit einem bunten Fest auf dem Brunnenplatz gefeiert, an dem sich viele der Bewohner des Quartiers beteiligten.

Aktive Kümmerer bei der VBW

Eine große Unterstützung war für uns auch 2018 der Einsatz unserer Kümmerer und ehrenamtlichen Helfer. Sie sorgen schließlich in vielfältiger Weise dafür, dass unsere Nachbarschaften noch lebenswerter werden, sei es durch die Organisation gemeinsamer Feiern und Veranstaltungen, als Ansprechpartner für die Bewohner im Haus oder als Helfer bei den kleinen Problemen des Alltags. Für dieses Engagement bedanken wir uns an dieser Stelle ganz herzlich!

Vorbildliches Engagement in Kornharpen

Ein starkes Engagement zeigten auch die Mitstreiter des Kornharpener Initiative Teams (KIT). Die Initiative, gegründet 2015, setzt sich dafür ein, Themen, die den Stadtteil bewegen, voranzubringen. So engagiert sich das KIT inzwischen auch in der Begegnungsstätte Im Hole 17, deren Räumlichkeiten die VBW mietfrei zur Verfügung stellt. Die Initiative arbeitet dabei eng mit dem neuen Betreiber der Begegnungsstätte, dem Psychosozialen Hilfen Bochum e. V./Seniorenbüro Bochum-Nord, zusammen. Unterstützt durch die VBW Stiftung gelang es den Partnern, in der Begegnungsstätte für ein vielfältiges Angebot zu sorgen, das von der Beratung über Ausstellungen, Kurse und Vorträge bis zur gemütlichen Kaffeerunde und dem Spielenachmittag reicht.

Engagiert: das Kornharpener Initiative Team.

Guter Start für die Nachbarschaftsinitiative »Luln«.

Nachbarschaftsinitiative »Luln« mit gutem Start

Ein großes Lob gilt auch für das vergangene Geschäftsjahr der Arbeit der verschiedenen Nachbarschaftsinitiativen in unseren Quartieren. Sie tragen entscheidend dazu bei, dass aktive Nachbarschaften und ein gutes Miteinander gelingen. Die VBW Stiftung unterstützt die Initiativen bei ihren Aufgaben deshalb in vielfältiger Weise.

Besonders gefreut hat es uns, dass die 2017 neu gegründete Nachbarschaftsinitiative »Luln« am Luchsweg ihre Tätigkeit im vergangenen Jahr erfolgreich fortsetzen und verstetigen konnte. Betrieben vom ViA Ruhr – Verein für integrative Arbeit e. V., bietet »Luln« den Besuchern in den von der VBW Stiftung zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten am Luchsweg 13 inzwischen ein abwechslungsreiches Programm. Es reicht von der Hausaufgabenhilfe über die Sozialsprechstunde bis zum Nähkurs und dem »Mütter Café«.

Die neuen VBW-Bänke an der Unterstraße in Langendreer.

VBW stellt Bänke auf

Darüber freuen sich viele unserer Mieter: Verteilt über ihre Quartiere, hat die VBW 45 neue Bänke aufstellen lassen. Die charmant gestalteten Sitzgelegenheiten laden nun zum Verweilen und zum Plausch unter Nachbarn ein. Angeregt wurde die Aktion durch das Projekt »1000 Bänke für die Stadt Bochum«, an dem sich die VBW zuvor als Sponsor beteiligt hatte.

Schnelle Hilfe für Mieterin in Notlage

Schnelle Hilfe in einer Notsituation leistete die VBW für ihre Mieterin Liesbeth Babik. Die 85-Jährige war nach einem Unfall plötzlich auf den Rollstuhl angewiesen und konnte deshalb nicht mehr barrierefrei in ihre Wohnung, in der sie seit fast vier Jahrzehnten wohnt. Nach einer individuellen Prüfung entschied die VBW, für einen neuen barrierefreien Zugang zu sorgen, über den Liesbeth Babik auch mit dem Rollstuhl wieder ihre Wohnung erreichen kann. Die Mieterin freute sich sehr und bedankte sich herzlich bei der VBW, dass sie trotz der körperlichen Einschränkungen weiterhin ein weitgehend selbstständiges Leben in ihrem gewohnten Zuhause führen kann.

Die VBW leistete schnelle Hilfe für Mieterin Liesbeth Babik.

Ina Weichert und Eva-Christin Horst werden in ihrem Studium durch die VBW gefördert.

VBW fördert junge Studierende

In den vergangenen Jahren hat Bochum seine Stärken als Wissenschaftsstandort kontinuierlich ausgebaut. Die VBW unterstützt diesen Prozess in vielfältiger Weise. Es freut uns deshalb auch sehr, dass wir zwei junge Studierende der Hochschule für Gesundheit nun besonders fördern können.

Beide erhalten ein sogenanntes Deutschlandstipendium in Höhe von 300 Euro im Monat, das zur Hälfte vom Bund und zur Hälfte von privaten Förderern, in diesem Fall der VBW, finanziert wird. Das Deutschlandstipendium richtet sich dabei an Studienanfänger und Studierende, deren bisherige Werdegänge besondere Leistungen in Studium und Beruf erwarten lassen oder die diese Leistungen bereits erbracht haben sowie ein besonderes bürgerschaftliches Engagement zeigen.

Wir unterstützen Sport und Kultur

Als kommunales Unternehmen, das in Bochum zu Hause ist, unterstützen wir gerne Sport und Kultur in unserer Stadt. So beteiligte sich die VBW im Sommer mit einem eigenen Stand an der Saisoneröffnung des VfL Bochum. Die dort gesammelten Einnahmen übergaben wir später als Spende an die Jugendabteilung des VfL.

Seit dem vergangenen Geschäftsjahr engagiert sich die VBW auch als Sponsor bei den Basketballern der VfL AstroStars Bochum. Deren erste Herrenmannschaft, die VfL SparkassenStars, sorgt bei den Heimspielen in der fast immer ausverkauften Rundsporthalle nicht nur für mächtig Furore, der Verein überzeugt auch durch seine vorbildliche Kinder- und Jugendarbeit. Das gilt gleichfalls für die Basketballerinnen des TV Gerthe. Hier unterstützt die VBW das U14-Damenteam des Vereins.

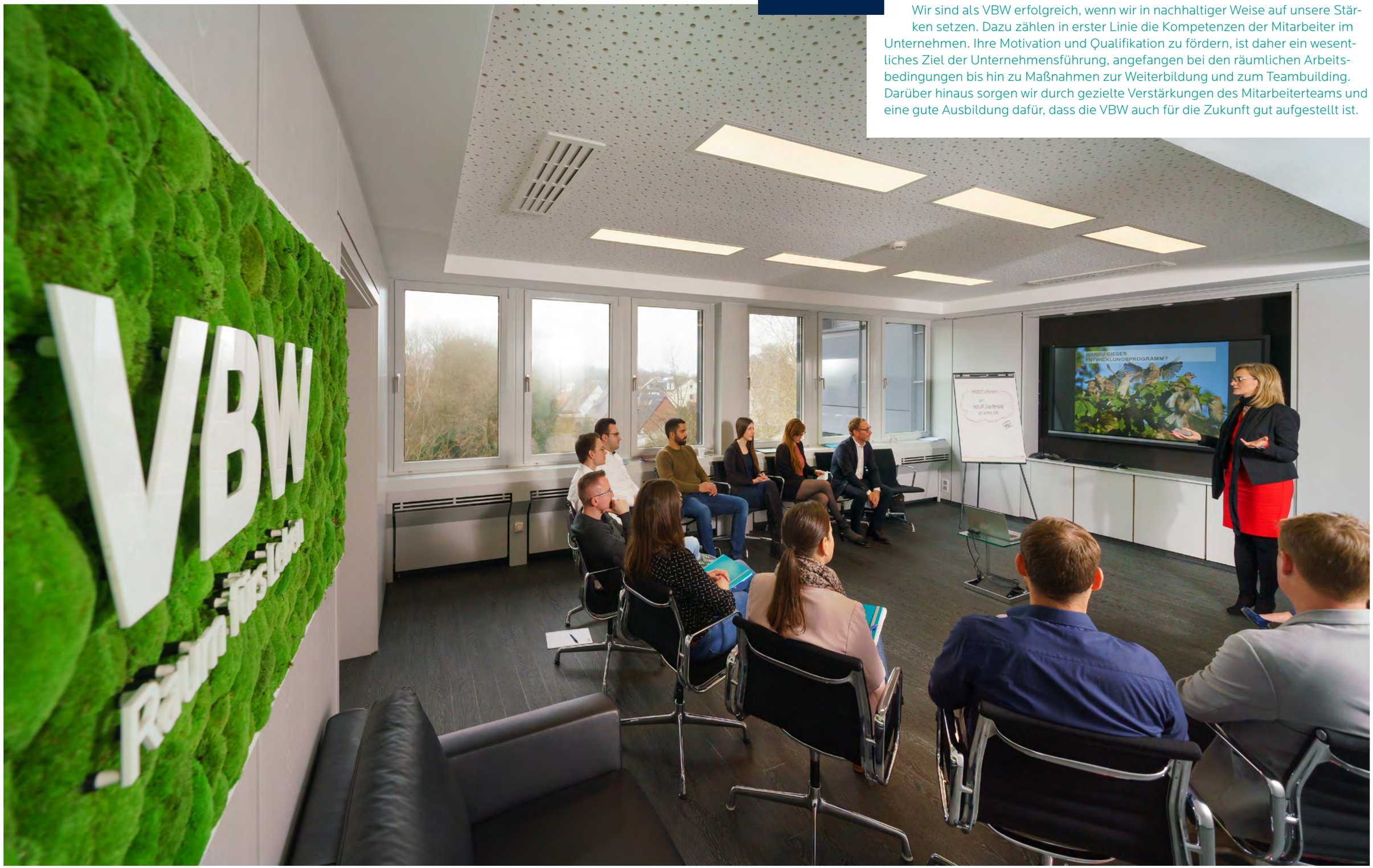
Ein besonderes Highlight war Anfang Februar 2018 der Auftritt von Frank Hölz, Dirk »Olly« Oltersdorf, Britta Diederich und Wolfgang Bachmann im Foyer der VBW. Die vier Künstler brachten das Publikum mit ihrer musikalischen Lesung ein ums andere Mal zum Lachen. Ihr Auftritt war Teil der »2. Bochumer Kreativ Rallye«. Wie schon bei ihrer Premiere im Vorjahr unterstützte die VBW die kulturelle Veranstaltungsreihe auch 2018 gerne.

Foto: VfL AstroStars Bochum

Die VBW unterstützt Sport und Kultur in Bochum.

Wir

Wir sind als VBW erfolgreich, wenn wir in nachhaltiger Weise auf unsere Stärken setzen. Dazu zählen in erster Linie die Kompetenzen der Mitarbeiter im Unternehmen. Ihre Motivation und Qualifikation zu fördern, ist daher ein wesentliches Ziel der Unternehmensführung, angefangen bei den räumlichen Arbeitsbedingungen bis hin zu Maßnahmen zur Weiterbildung und zum Teambuilding. Darüber hinaus sorgen wir durch gezielte Verstärkungen des Mitarbeiterteams und eine gute Ausbildung dafür, dass die VBW auch für die Zukunft gut aufgestellt ist.



Aktives Personalmanagement bei der VBW

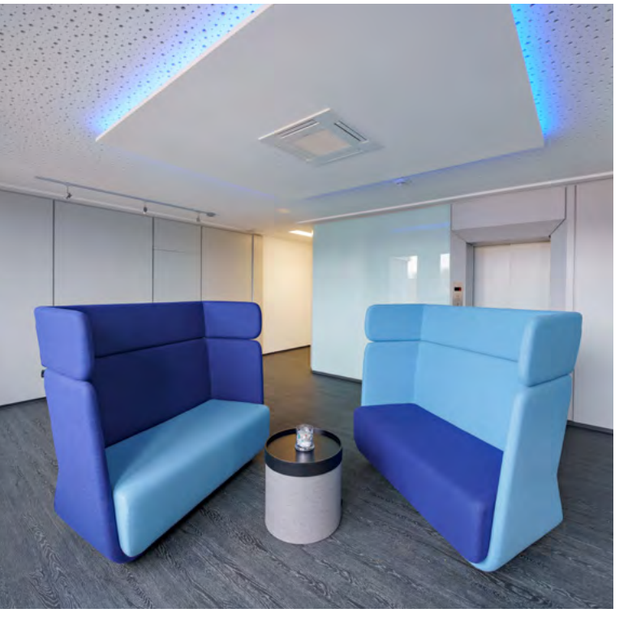
Mit dem Stichtag 31. Dezember 2018 waren im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 134 Mitarbeiter (davon 21 in Teilzeit) bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH beschäftigt. Das sind sieben Mitarbeiter weniger als zum gleichen Zeitpunkt im Vorjahr. Die Mitarbeiterstruktur zeichnet sich dabei durch eine gute Mischung von jüngeren und erfahrenen Beschäftigten aus, die sich in ihren Qualifikationen sinnvoll ergänzen. Durch eine aktive Personalplanung gelang es uns zudem, unser Mitarbeiterteam auf wichtigen Positionen zu verstärken. Daneben nahmen auch 2018 Maßnahmen zur Weiterbildung einen breiten Raum ein. Auf diese Weise können wir notwendiges Know-how im Unternehmen halten und weiter ausbauen.

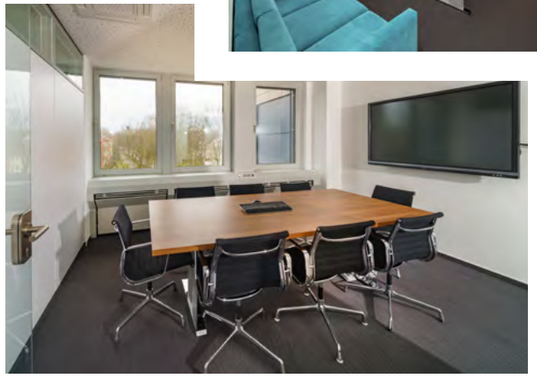
Ein Erfolg ist auch die neue Unternehmensorganisation, die wir bereits Mitte 2017 im Unternehmen implementiert haben. Sie zeichnet sich durch ein klar strukturiertes Organigramm und einen transparenten Aufbau der Führungsebenen aus. Nach einer Eingewöhnungsphase konnten sich die neuen Abläufe und Prozesse im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich einspielen.

Umbau der VBW-Geschäftsstelle

Kräftig umgebaut wurde 2018 in unserem Hauptverwaltungsgebäude an der Wirmerstraße. Mit der Modernisierung der Räumlichkeiten präsentiert sich unsere Geschäftsstelle auch im Innenbereich wieder mit einem zeitgemäßen Erscheinungsbild. Darüber hinaus konnten wir eine Reihe von Gestaltungselementen einführen bzw. ausbauen, die bei Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit immer wieder genannt werden: Hierzu zählen etwa multimedial ausgestattete und großzügig angelegte Besprechungsräume sowie ein ansprechendes und gesundheitsorientiertes Büromobiliar (z. B. höhenverstellbare Tische).

Im Zuge der Umbaumaßnahmen und der Unternehmensneuorganisation haben wir auch die räumliche Verteilung der einzelnen Abteilungen funktionaler gebündelt. So wurde bereits 2017 mit der VBW-PLANBAR ein neuer Standort am Stadionring 1 geschaffen, an dem wichtige Kompetenzen aus den Bereichen »Planung«, »Ausschreibung« und »Vergabe« zusammengefasst sind. Darüber hinaus haben wir eine Reihe von Servicebüros in unseren Quartieren eingerichtet. In ihnen sind unsere Mitarbeiter nun unmittelbar vor Ort als Dienstleister und Ansprechpartner für unsere Mieter präsent.





Neuer Look: die VBW-Geschäftsstelle nach dem Umbau.

Das Team der Bauabteilung pflanzte Bäume in den Quartieren.

VBW stärkt Compliance

Bereits mit der Verabschiedung ihrer Compliance-Richtlinie 2017 hatte sich die VBW klar zu den Grundsätzen einer guten Unternehmensführung bekannt und in diesem Bereich entsprechende Kompetenzen entwickelt. Diese Kompetenzen galt es im vergangenen Geschäftsjahr weiter zu vertiefen.

So hat die VBW mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung den »Public Corporate Governance Kodex« (PCGK) der Stadt Bochum anerkannt und damit ihren neuen Status als kommunales Unternehmen unterstrichen. Darüber hinaus wurde im vergangenen Geschäftsjahr – unter Federführung des Fachbereichs »Recht & Compliance« und in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen – ein unternehmensspezifisches Compliance-Management-System erarbeitet und verbindlich installiert. So soll durch die Implementierung geeigneter Instrumente und die Schulung der Mitarbeiter sichergestellt werden, dass die VBW im Sinne der von ihr aufgestellten Compliance-Grundsätze agiert. Dies sind im Besonderen Verlässlichkeit, Transparenz, Korruptionsprävention und Vertrauensbildung!

Als erfreulich bleibt zu vermerken, dass im Berichtsjahr kein Verstoß gegen die Compliance-Richtlinie der VBW festgestellt werden konnte.

Gelungene Maßnahme zum Teambuilding

Zu einer ungewöhnlichen Expedition startete im Frühjahr das Team der Bauabteilung bei der VBW. Die rund 25 Teilnehmer pflanzten an vier Orten, an denen die VBW in Bochum besonders verwurzelt ist, einen jungen Baum. Ein Ziel der teambildenden Maßnahme war es, deutlich zu machen, für welche Werte die VBW steht. So gaben die Expeditionsmitglieder mit dem Pflanzen der Bäume – sie stehen symbolisch für Stärke, Wachstum, Zukunft und Nachhaltigkeit – gewissermaßen ein Versprechen an unsere Mieter: auch künftig lebenswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten!

VBW bildet erfolgreich aus

Die VBW steht als wichtiger Akteur der Wohnungswirtschaft in der Region für eine gute Ausbildung. So wurden zum 31. Dezember 2018 sieben junge Menschen in unserem Unternehmen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Von ihnen starteten zwei zum 1. August 2018 neu bei der VBW. Drei Auszubildende konnten im Sommer 2018 die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann erfolgreich abschließen.

Während ihrer Zeit bei der VBW lernen die angehenden Immobilienkaufleute alle relevanten Bereiche der Wohnungswirtschaft kennen. Mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft gibt es in Bochum zudem einen ausgezeichneten Partner in Sachen Aus- und Weiterbildung.

Darüber hinaus bekommen unsere Auszubildenden die Gelegenheit, im Rahmen eines Austausches auch bei anderen Unternehmen der Immobilienwirtschaft neue Erfahrungen zu sammeln.

Guter Start der neuen Auszubildenden (im Vordergrund). Sie wurden begrüßt von älteren Auszubildenden der VBW.

Vorbildliches Engagement unserer Auszubildenden

Besonders erwähnenswert ist das vorbildliche gesellschaftliche Engagement unserer Auszubildenden. So beteiligten sie sich erneut an der Aktion »Stolpersteine«. Das Projekt, initiiert vom Künstler Gunter Demnig, erinnert in eindrücklicher Weise an die Opfer des Nationalsozialismus. Bereits 2016 waren die Auszubildenden für dieses Engagement mit dem »Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis« des DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. sowie dem Ehrenpreis der Schülermitverwaltung des Berufskollegs Immobilienwirtschaft im EBZ ausgezeichnet worden.

Anfang Mai präsentierten sich die VBW-Auszubildenden mit einem eigenen Stand auf der Berufsinformationsmesse »Ruhr (BIM) – ›was geht?‹« in der Jahrhunderthalle. Vor allem Schülerinnen und Schüler hatten an den beiden Messetagen die Gelegenheit, mehr über die Ausbildung bei der VBW zu erfahren. Die Möglichkeit hierzu haben auch die Besucher unserer Website. Unsere Auszubildenden gestalteten dort einen eigenen Bereich, mit dem sie die Ausbildung bei der VBW vorstellen. So finden sich auf der neuen »Azubi-Seite« neben den wichtigsten Informationen auch Fotos, Videos sowie Projekt- und Erfahrungsberichte rund um die Ausbildung bei uns im Unternehmen.

Viel Spaß hatten die VBW-Auszubildenden bei einer gemeinsamen Weihnachtsbackaktion mit den Kindern des »Don-Bosco«-Kindergartens an der Alten Wittener Straße. Neben bunt dekorierten Mürbeteigplätzchen gab es am Ende leckere Stutenkerle für die kleinen und großen Bäcker. Die Auszubildenden hatten die schöne Backaktion im Vorfeld organisiert und danach auf den »VBW-young«-Seiten, die sie in unserem Kundenmagazin eigenständig gestalten, auch ausführlich vorgestellt.

Engagierte Auszubildende bei der VBW.

Jahresabschluss

des Geschäftsjahres 2018

Foto: stokkete/Shotshop.com

Lagebericht

RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 % zugenommen haben. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9 % gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8 %. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

Die Konjunktur ist damit bereits seit einigen Jahren kräftig aufwärts gerichtet. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben immer mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktionsmöglichkeiten beeinträchtigt. Auch aufgrund dieser Tatsache steigen die Preise daher in der Baubranche weiterhin kräftig an. Unterstützend wirken hierbei auch die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen. Experten sagen erst für den Verlauf des Jahres 2019 ein leichtes Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt voraus. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften daher weiterhin von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet werden kann.

Die Arbeitslosenquote für Bochum lag im Dezember 2018 mit 8,8 % um 0,9 % niedriger als im Dezember 2017. Die Anzahl der Arbeitslosen im Dezember 2018 betrug 23.746.

Immobilienmarkt

Die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist weiterhin durch eine leichte, aber stetige Anspannungstendenz gekennzeichnet. Der jährliche Neubaubedarf wird auch in Bochum durch die derzeitige Bautätigkeit nicht erreicht.

Es ist daher für die nächsten Jahre davon auszugehen, dass sich diese Situation für Nachfrager nicht entspannen wird. Es ist mit einer auf diesem Niveau fortgesetzten Entwicklung oder weiteren Anspannung zu rechnen.

Die geringe Bautätigkeit in Bochum ist im Wesentlichen auf den Mangel an bebaubaren Flächen mit Planungsrecht zurückzuführen. Dies hat zur Folge, dass Neubau auf zuvor durch Abbruch bereitgestellten Flächen erfolgt.

Da der Bochumer Gebäudebestand mehrheitlich aus den Baualtersklassen vor den 1970er-Jahren besteht, ist es eine der wesentlichen Aufgaben, diesen Bestand an heutige Wohn- und Nachfragebedürfnisse anzupassen. Dies erfolgt durch energetische Ertüchtigung und den Abbau von Barrieren, aber auch durch die Steigerung der Qualität der Wohnungen.

Wirtschaftsbericht

Im Berichtsjahr ist der Wohnungsbestand mit 12.594 eigenen Wohnungen, 123 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 4.896 bewirtschafteten Garagen und Stellplätzen im Vergleich zum Vorjahr (12.663 eigene Wohnungen, 120 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 4.788 Garagen und Stellplätze) um insgesamt 69 Einheiten gesunken. Der Anteil der frei finanzierten Wohnungen belief sich auf 63,52 % (63,60 %).

Die Brutto-Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten aufgrund von Zukäufen, der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen und der Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen sowie höherer Gebühren und Umlagen um 1.538,7 TEUR auf 79.343,3 (77.804,6) TEUR gesteigert werden.

Die Leerstandsquote ist im Geschäftsjahr mit 2,3 % (Vorjahr 2,3 %) gleich geblieben. Insgesamt sind 290 Wohnungen zum Stichtag nicht vermietet.
Der marktbedingte Leerstand ist um 51 Einheiten auf 100 WE gesunken, der maßnahmenbedingte Leerstand, d. h. Leerstand aufgrund durchzuführender Modernisierungs-, Um-, Ausbau- und Abbrucharbeiten sowie bestehender Verkaufsabsichten, ist um 44 WE auf insgesamt 190 WE gestiegen.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Bestandssicherung und -verbesserung unserer Wohnungsbestände stellt weiterhin den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit dar. Hierfür wurden Investitionen in Höhe von 29,1 Millionen Euro aufgewandt. Insgesamt sind im Berichtsjahr rd. 520 Wohnungen saniert worden.

Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Rahmen der Vertriebstätigkeit erfolgten der Verkauf und die Übergabe von zehn Einfamilienhäusern an ihre Erwerber.

Im Geschäftsjahr 2019 sollen elf Einfamilienhäuser (Sorpestraße) fertiggestellt werden.

Betreuungstätigkeit

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH verwaltet neben dem eigenen Wohnungsbestand zurzeit 183 (724) Wohnungen, 168 (488) Garagen und 8 (21) sonstige Einheiten für verschiedene Eigentümer.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	Plan 2018	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	20,7	20,9	20,1
Eigenkapitalrentabilität	%	7,1	7,6	7,6
Cashflow	TEUR	23.137	23.710	22.225

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Durch die Modernisierung unserer energetisch verbesserten Quartiere unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte genügen diese höchsten Qualitätsansprüchen. Auch zukünftig sichern wir durch mehrjährige und detaillierte Instandhaltungs- und Investitionsprogramme die technische Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes.

Personalrisiken werden durch eine kontinuierliche und moderne Mitarbeiterentwicklung minimiert. Die qualifizierte Ausbildung in unserem Unternehmen bietet ein Fundament für gute Perspektiven im Berufsleben. Durch Mitarbeitergespräche, aber auch durch kurze Dienstwege erkennen wir rechtzeitig, ob Schulungen für das Personal notwendig sind. Die Mitarbeiter unterstützen wir gerne bei ihrer beruflichen Fortbildung und fördern damit ihre Potenziale.

DARSTELLUNG DER LAGE

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzstruktur des Unternehmens stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%
Anlagevermögen	464.149	94,0	450.128	91,4
Umlaufvermögen	29.709	6,0	41.963	8,5
Rechnungsabgrenzungsposten	72	0,0	256	0,1
Gesamtvermögen	**493.930**	**100,0**	**492.347**	**100,0**
Passiva				
Eigenkapital	102.998	20,9	98.783	20,1
Vorgesehene Ausschüttung	3.000	0,6	3.000	0,6
Rückstellungen	15.796	3,2	15.832	3,2
Verbindlichkeiten langfristig	339.321	68,7	345.777	70,2
Verbindlichkeiten kurz-/mittelfristig	30.773	6,2	27.148	5,5
Rechnungsabgrenzungsposten	2.042	0,4	1.807	0,4
Gesamtkapital	**493.930**	**100,0**	**492.347**	**100,0**

Vereinfachte Kapitalflussrechnung	2018 TEUR	2017 TEUR
Jahresüberschuss	7.216	7.549
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	16.559	16.043
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-65	-1.367
Cashflow	**23.710**	**22.225**
Zunahme/Abnahme Aktiva	948	-2.461
Zunahme/Abnahme Passiva	1.178	3.037
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**25.836**	**22.801**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30.030	-24.015
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.456	11.659
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-13.650**	**10.445**
Finanzmittelbestand am 1. Januar	17.037	6.592
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	**3.387**	**17.037**

Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2019 geplanten Investitionen ausgeglichen.

Die für die Bau- und Modernisierungstätigkeit in 2019 aufzubringenden Geldmittel stehen zur Verfügung.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss von 7.216 (7.549) TEUR ab. Die eigene Planung 2018 ging von einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.825 TEUR aus. Die Abweichung beruht im Wesentlichen auf Zinserträgen aus Steuererstattungen 2012 in Höhe von 783 TEUR sowie auf höheren Steueraufwendungen.

	2018 TEUR	%	2017 TEUR	%
Sollmieten	**58.552**	**136,0**	**57.329**	**134,0**
Erlösschmälerungen	**1.560**	**3,7**	**1.585**	**3,7**
Ist-Miete	**56.992**	**132,3**	**55.744**	**130,3**
Sonstige betriebliche Erträge Bewirtschaftung	**894**	**1,9**	**789**	**1,8**
Instandhaltungskosten	12.981	30,1	12.988	30,4
Betriebskosten	1.123	2,6	1.067	2,5
Sonstige Kosten der Bewirtschaftung	1.215	2,8	1.326	3,1
Abschreibung auf Mieten und Umlagen	436	1,0	265	0,6
Abbruchkosten und Abschreibung	453	1,1	147	0,3
Kosten der Bewirtschaftung	**16.208**	**37,6**	**15.793**	**36,9**
Ergebnis der Bewirtschaftung	**41.678**	**96,6**	**40.740**	**95,2**
Verkaufserlöse	3.444	8,0	780	1,8
Verkaufskosten	3.349	7,8	958	2,2
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	**95**	**0,2**	**-178**	**-0,4**
Verkaufsergebnis Anlagevermögen	476	1,1	1.217	2,9
Sonstiges	815	1,9	999	2,3
Sonstiges	**1.291**	**3,0**	**2.216**	**5,2**
Rohergebnis	43.064	100,0	42.778	100,0
Personalkosten	9.613	22,3	9.155	21,4
Sachkosten	4.269	9,9	3.368	7,9
Zinsaufwand BilMoG	395	0,9	2.073	1,0
Adminkosten vor Eigenleistungen	**14.277**	**33,1**	**14.596**	**30,3**
Aktivierte Eigenleistungen	2.337	5,4	2.073	4,9
Adminkosten	**11.940**	**27,7**	**10.885**	**25,4**
EBITDA	31.124	72,3	31.893	74,6
Abschreibungen	16.363	38,0	16.043	37,5
Zinsergebnis	6.899	16,0	8.333	19,5
Erträge aus Beteiligungen	220	0,5	200	0,5
Ergebnis vor Steuern	8.082	18,8	7.717	18,0

Das Ergebnis Bewirtschaftung beträgt 41.678 (40.740) TEUR. Die Erhöhung der Sollmieten ergibt sich im Wesentlichen durch die Errichtung der Mehrfamilienhäuser an der Stockumer Straße sowie den Ankauf an der Westenfelder Straße. Ein gegenläufiger Effekt ergibt sich aus erhöhten Abbruchkosten in den sonstigen Kosten der Bewirtschaftung, da bewusst ältere Bestände leer gezogen und Gebäude abgerissen werden, um zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Die Verkaufstätigkeit hat ein Ergebnis von 95 (-178) TEUR erzielt. Die Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr 2018 ergibt sich aus der positiven Entwicklung der Verkaufsmargen, die wir im Berichtszeitraum erzielen konnten.

Die sonstigen Tätigkeiten betrugen 1.291 (2.216) TEUR. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf der Aufgabe der WEG-Betreuungstätigkeit und der weiteren Zustiftung an die VBW Stiftung. Das Rohergebnis lag somit bei 43.064 (42.778) TEUR.

Die Adminkosten, bestehend aus Personalkosten, Verwaltungskosten sowie aktivierten Eigenleistungen, betrugen 11.940 (10.885) TEUR. Die erhöhten Aufwendungen sind im Wesentlichen bestimmt durch die reguläre Tarifsteigerung und durch erhöhte Umbaukosten in der Hauptverwaltung. Somit ergibt sich ein EBITDA von 31.124 (31.893) TEUR.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen mit 16.363 (16.043) TEUR, des Zinsergebnisses mit 6.899 (8.333) TEUR und der Erträge aus Beteiligungen mit 220 (200) TEUR ergibt sich das Ergebnis vor Steuern mit 8.082 (7.717) TEUR. Die positive Entwicklung im Zinsergebnis lässt sich im Wesentlichen auf Zinserträge aus der Steuererstattung nach § 13b UStG zurückführen. Die Erhöhung der Abschreibungen ergibt sich aus Zugängen durch Neubau und Ankauf.

Chancen- und Risikobericht

Die nachhaltige Qualitätssteigerung unserer Wohnungsquartiere als Grundlage für eine dauerhafte Vermietbarkeit bei stärkerem Wettbewerb und für eine Erhöhung der Kundenbindung bleibt zentrales Ziel unserer Unternehmensstrategie.

Im Rahmen unserer Quartiersentwicklung setzen wir Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen als stabilisierende Standardelemente ein.

Unser Risikomanagementsystem ist in unsere Unternehmenssteuerung eingebunden. Die Geschäftsführung hat hiermit die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen, insbesondere zur Einrichtung eines Überwachungssystems, getroffen. Es ist geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken sind nach wie vor nicht erkennbar.

Finanzinstrumente

Das Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung sowie bei zukünftigen Prolongationen überwacht. Die Finanzierung der geplanten Investitionen für das laufende Geschäftsjahr 2019 und die darauf folgenden Jahre ist durch abgeschlossene Kreditrahmenverträge sowie öffentliche Mittel gesichert. Für einen Teil dieser Verträge sind Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen worden. Eine Inanspruchnahme hieraus kann sowohl kurz- als auch langfristig erfolgen.

Freie Liquidität wird zur außerplanmäßigen Tilgung verwendet.

Prognosebericht

Für das Jahr 2019 ist ein positives Ergebnis in Höhe von 7.513 TEUR im Wirtschaftsplan geplant. Zum 31. Dezember 2019 sind eine Eigenkapitalquote von 20 % und eine Eigenkapitalrentabilität von 7,4 % geplant. Der Cashflow wird für 2019 in Höhe von 27.378 TEUR erwartet.

Die einzelnen Geschäftsfelder unseres Unternehmens entwickeln sich im Rahmen der Planung positiv.

Neben den Neubauplanungen im Mietwohnungsbau und Verkaufsbereich wird die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierungsmaßnahmen auch weiterhin einen breiten Raum in unseren Aktivitäten einnehmen. Wir werden damit zur Vermeidung künftiger Risiken bei der Vermietung unserer Wohnungen beitragen.

Bochum, 18. März 2019

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Geschäftsführer

Norbert Riffel

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		194.205,00	176.102,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	411.782.725,01		401.276.419,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.376.825,67		34.563.118,67
3. Grundstücke ohne Bauten	3.233.069,33		3.260.645,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82		26.357,82
5. Technische Anlagen	1.410.094,14		1.613.548,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	857.196,00		834.957,00
7. Anlagen im Bau	232.861,52		3.571.189,15
8. Bauvorbereitungskosten	1.856.015,81		1.102.313,11
9. Geleistete Anzahlungen	503.901,31	460.279.046,61	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.861.480,19		2.861.480,19
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	678.544,36		716.144,86
3. Sonstige Ausleihungen	135.414,36		125.234,95
4. Andere Finanzanlagen	300,00	3.675.738,91	300,00
Anlagevermögen insgesamt		**464.148.990,52**	**450.127.810,39**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	836.255,51		836.255,51
2. Bauvorbereitungskosten	595.509,14		404.059,47
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	899.104,56		2.272.371,14
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	364.646,68		364.646,68
5. Unfertige Leistungen	20.551.295,18	23.246.811,07	19.866.637,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	276.061,79		321.558,60
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	264.954,21		350.710,36
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	368,16		6.540,31
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen davon gegen Gesellschafter 17.860,48 (7.306,57)	246.749,53		251.354,63
5. Sonstige Vermögensgegenstände	127.159,26	915.292,95	252.417,60
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon bei Gesellschaftern 65.999,22 (9.625.079,98)		5.547.008,49	17.036.912,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**72.347,80**	**256.086,71**
Bilanzsumme		493.930.450,83	492.347.361,71

Passiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	12.858.200,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	11.154.254,34		10.432.703,50
2. Bauerneuerungsrücklage	5.607.756,63		5.607.756,63
3. Andere Gewinnrücklagen	57.742.414,63	74.504.425,60	66.090.415,63
III. Bilanzgewinn		6.493.957,53	6.793.799,00
Eigenkapital insgesamt		**105.998.383,13**	**101.782.874,76**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.337.404,00		11.852.100,00
2. Steuerrückstellungen	490.516,00		12.779,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.967.487,65	15.795.407,65	3.966.905,23
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschaftern 88.104.283,92 (90.494.602,55)	336.916.305,81		340.194.400,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.668.170,92		5.678.330,50
3. Erhaltene Anzahlungen	22.285.448,74		22.882.588,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	985.633,65		1.057.728,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern 0,00 (0,00)	5.096.669,57		2.884.846,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 113.196,38 (206.172,59) davon im Rahmen d. soz. Sicherheit 8.591,81 (20.375,17)	142.122,81	370.094.351,50	227.161,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**2.042.308,55**	**1.807.647,36**
Bilanzsumme		493.930.450,83	492.347.361,71

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	79.343.272,38		77.804.622,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.444.000,00		780.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	152.693,60	82.939.965,98	254.582,83
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		506.241,21	2.548.062,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.047.210,75	1.685.206,46
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.820.560,82	4.087.996,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		38.732.396,68	37.769.758,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		1.868.200,01	3.071.932,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
6. Rohergebnis		**47.700.899,65**	**46.318.780,39**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.102.200,71		7.014.790,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.510.570,23	9.612.770,94	2.140.271,81
davon für Altersversorgung 722.534,00 (32.937,00)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.559.104,10	16.559.104,10	16.043.432,63
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.357.625,20	6.357.625,20	4.816.797,47
10. Erträge aus Beteiligungen	220.009,00		200.009,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	326,02		359,46
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	822.539,29	1.042.874,31	41.213,07
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.132.031,57	8.132.031,57	8.828.675,69
davon aus der Aufzinsung 398.345,00 (435.186,00)			
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	863.490,28	863.490,28	164.726,44
15. Ergebnis nach Steuern		**7.218.751,87**	**7.551.667,56**
16. Sonstige Steuern		3.243,50	3.002,00
17. Jahresüberschuss		**7.215.508,37**	**7.548.665,56**
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		721.550,84	754.866,56
19. Bilanzgewinn		**6.493.957,53**	**6.793.799,00**

Anhang

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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und unter Beachtung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes (§ 42a GmbHG) 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.

Die Grundsteuern 3.580,5 (Vorjahr 3.341,0) TEUR werden unter dem Posten »Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung« in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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-/Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Darüber hinaus wurden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten sind um geflossene Zuschüsse gekürzt. Bei den Punkten »Grundstücke mit Wohnbauten«, »Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten« sowie »Anlagen im Bau« umfassen die Herstellungskosten neben den Fremdkosten die anteiligen Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungskosten.

Planmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Bauten sind linear auf Gesamtnutzungszeiten vorgenommen. Bei Grundstücken mit Wohnbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie dem Verwaltungsgebäude 25 bzw. 40 Jahre. Außenanlagen werden auf zehn Jahre abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen werden die Restbuchwerte generell angepasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattungen sind auf eine Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren linear abgeschrieben. Bewegliche abnutzbare, selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 250 bis 1.000 Euro werden nach § 6 Abs. 2a EStG in einen jahrgangsbezogenen Sammelposten eingestellt und mit 20 % jährlich abgeschrieben.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von acht 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.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten, gemindert um Abschläge für Wohnungsleerstände, angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, ggf. um Wertberichtigungen gekürzt, bewertet.

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 Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung von aktiven latenten Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	AK / HK 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen *)	AK / HK 31.12.2018	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.643.129,67	64.519,15	0,00	0,00	1.707.648,82	1.467.027,67	46.416,15	0,00	0,00	0,00	1.513.443,82	194.205,00	176.102,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.643.129,67	**64.519,15**	**0,00**	**0,00**	**1.707.648,82**	**1.467.027,67**	**46.416,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.513.443,82**	**194.205,00**	**176.102,00**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	687.466.615,18	23.876.697,79	1.789.146,18	1.776.364,04	711.330.530,83	286.190.195,84	14.443.469,06	0,00	1.085.859,08	0,00	299.547.805,82	411.782.725,01	401.276.419,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.642.345,74	5.344.542,12	10,07	1.980.470,65	61.967.348,44	20.079.227,07	1.511.295,70	0,00	0,00	0,00	21.590.522,77	40.376.825,67	34.563.118,67
Grundstücke ohne Bauten	3.260.645,16	0,00	27.575,83	0,00	3.233.069,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.233.069,33	3.260.645,16
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82	0,00	0,00	0,00	26.357,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.357,82	26.357,82
Technische Anlagen	2.242.603,47	17.738,44	0,00	0,00	2.260.341,91	629.055,33	221.192,44	0,00	0,00	0,00	850.247,77	1.410.094,14	1.613.548,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.712.864,13	358.969,75	0,00	0,00	2.071.833,88	877.907,13	336.730,75	0,00	0,00	0,00	1.214.637,88	857.196,00	834.957,00
Anlagen im Bau	3.571.189,15	232.861,52	0,00	-3.571.189,15	232.861,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232.861,52	3.571.189,15
Bauvorbereitungskosten	1.102.313,11	948.429,77	0,00	-194.727,07	1.856.015,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.856.015,81	1.102.313,11
Geleistete Anzahlungen	0,00	503.901,31	0,00	0,00	503.901,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	503.901,31	0,00
	754.024.933,76	**31.283.140,70**	**1.816.732,08**	**-9.081,53**	**783.482.260,85**	**307.776.385,37**	**16.512.687,95**	**0,00**	**1.085.859,08**	**0,00**	**323.203.214,24**	**460.279.046,61**	**446.248.548,39**
Finanzanlagen													
Beteiligungen	2.861.480,19	0,00	0,00	0,00	2.861.480,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.861.480,19	2.861.480,19
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	716.144,86	0,00	37.600,50	0,00	678.544,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	678.544,36	716.144,86
Sonstige Ausleihungen	125.234,95	32.936,85	22.757,44	0,00	135.414,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135.414,36	125.234,95
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
	3.626.143,05	**32.936,85**	**60.357,94**	**0,00**	**3.675.738,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.675.738,91**	**3.703.160,00**
Anlagevermögen insgesamt	**759.617.450,02**	**31.380.596,70**	**1.877.090,02**	**-9.081,53**	**788.865.648,58**	**309.243.413,04**	**16.559.104,10**	**0,00**	**1.085.859,08**	**0,00**	**324.716.658,06**	**464.148.990,52**	**450.127.810,39**

*) EUR 9.081,53 sind in das Umlaufvermögen umgebucht worden.

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen erfolgt in einem versicherungsmathematischen Gutachten nach den »Richttafeln 2018 G« von Professor Dr. Klaus Heubeck und dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei wurde gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 3,20 % (Vorjahr 3,68 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren und ein Renten-/Gehaltstrend (bei Rentenzusagen) von 3 % bzw. 2 % angesetzt. Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB wurde ein Rechnungszins von 2,32 % (Vorjahr 2,81 %) 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.

Verbindlichkeitenspiegel 2018	insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung *)
gegenüber Kreditinstituten	**336.916.305,81**	**10.717.162,41**	**326.199.143,40**	**290.253.776,44**	**337.034.324,01**	**GPR**
Vorjahr	340.194.400,28	30.426.525,41	309.767.874,87	219.226.766,46	333.735.980,05	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	**4.668.170,92**	**292.850,67**	**4.375.320,25**	**3.866.532,39**	**4.511.759,27**	**GPR**
Vorjahr	5.678.330,50	307.302,39	5.371.028,11	4.965.628,43	5.515.808,68	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**22.285.448,74**	**22.285.448,74**				
Vorjahr	22.882.588,39	22.882.588,39				
aus Vermietung	**985.633,65**	**985.633,65**				
Vorjahr	1.057.728,10	1.057.728,10				
aus Betreuungstätigkeit	**0,00**	**0,00**				
Vorjahr	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	**5.096.669,57**	**4.581.434,38**	**515.235,19**	**0,00**		
Vorjahr	2.884.846,78	2.653.758,20	231.088,58	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	**142.122,81**	**142.122,81**				
Vorjahr	227.161,31	227.161,31				
Gesamtbetrag	**370.094.351,50**	**39.004.652,66**	**331.089.698,84**	**294.120.308,83**	**341.546.083,28**	**GPR**
Vorjahr	372.925.055,36	57.555.063,80	315.369.991,56	224.192.394,89	339.251.788,73	GPR

*) GPR = Grundpfandrecht

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

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

Die Beteiligungen stellen sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Name	Anteil	Eigenkapital 31.12.2017	Jahresüberschuss 2017
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	40,0 %	44.379,3 TEUR	1.456,6 TEUR
Objektentwicklungsgesellschaft EGR / VBW mbH, Bochum	50,0 %	1.336,7 TEUR	115,1 TEUR

Im Posten »Unfertige Leistungen« sind 20.551,3 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betrugen im Geschäftsjahr 26,0 (Vorjahr 36,0) TEUR. Weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr existieren nicht.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1.323,0 TEUR und unterliegt der Ausschüttungssperre. Die Höhe der Pensionsrückstellung beträgt bei dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 13.658,1 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen noch ausstehende Kosten für Verkaufsmaßnahmen 1.029,3 TEUR, unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen 960,9 TEUR sowie für noch anfallende Kosten 504,9 TEUR.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind 743,9 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Sie betreffen insbesondere die Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und Instandhaltungen. Aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens resultieren Buchgewinne von 550,2 TEUR. Der Personalaufwand enthält Sonderzahlungen in Höhe von 200,5 TEUR. Auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 196,3 TEUR vorgenommen, weil die Gebäude abgerissen wurden. Zudem ergeben sich im Rahmen der Rückerstattung der Umsatzsteuer auf Basis des § 13b UStG periodenfremde Zinserträge von 783,1 TEUR. Weitere wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen bzw. Erträge und Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind nicht enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Stadtwerke Bochum Holding GmbH und der ewmr Energie- und Wasserversorgung Mittleres Ruhrgebiet GmbH einbezogen. Dieser wird im »Bundesanzeiger« veröffentlicht. Dies ist zugleich der kleinste und größte Konsolidierungskreis.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 11.442,1 TEUR.

Für einen Teil des Fremdkapitals, das unbesichert zur Verfügung gestellt wird, ist über einen SWAP ein synthetischer Festkredit abgeschlossen worden. Der zum Bilanzstichtag ermittelte Wert stellt einen Marktwert dar, der sich bei einer Auflösung des derivaten Finanzinstrumentes ergeben würde. Bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH ergab sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 ein negativer Marktwert in Höhe von 231,5 TEUR.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 39,4 TEUR. Davon entfallen 34,7 TEUR auf Abschlussprüferleistungen und 4,7 TEUR auf andere Beratungs- und Bestätigungsleistungen.

Im Geschäftsjahr 2018 waren neben einem Geschäftsführer durchschnittlich 131 Mitarbeiter beschäftigt. Hiervon waren 21 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt, drei Mitarbeiter im Erziehungsurlaub und sieben Auszubildende.

Nach § 285 Nr. 9 HGB betrugen die Gesamtbezüge der Geschäftsführer 268,1 (Vorjahr 476,3) TEUR, des Aufsichtsrates 66,4 (Vorjahr 51,6) TEUR und der früherer Mitglieder der Geschäftsführung 336,5 (Vorjahr 294,1) TEUR. Die für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bestehende Pensionsverpflichtung von 2.959,3 (Vorjahr 2.874,5) TEUR ist in voller Höhe zurückgestellt.

E. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

F. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn 3.000.000,00 € auszuschütten und 3.493.957,53 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Geschäftsführer:

Norbert Riffel

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Thiel
Geschäftsführer Stadtwerke Bochum Holding GmbH, Bochum
Vorsitzender

Klaus Freiberg
Mitglied des Vorstandes Vonovia SE, Bochum
stellv. Vorsitzender

Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat der Stadt Bochum, Bochum

Wolfgang Breßlein
Pensionär, Bochum

Martina Foltys-Banning
Stadtplanerin, Bochum

Felix Haltt
Büroleiter und persönlicher Referent bei Susanne Schneider MdL (Landtag Nordrhein-Westfalen), Bochum

Hans Henneke
Polizeibeamter a. D., Bochum

Klaus Leuchtmann
Vorstandsvorsitzender Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum

Dirk Ziegler
Vorstandsmitglied Sparkasse Bochum, Dortmund

Bochum, 18. März 2019

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Geschäftsführer

Norbert Riffel

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 18. April 2019 den 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, Bochum,- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ver-

mögens-, 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.«

Düsseldorf, den 18. April 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski
Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
FRANKFURT AM MAIN
Zweigniederlassung Düsseldorf

Impressum

Herausgeber

VBW Bauen und Wohnen GmbH
Wirmerstraße 28
44803 Bochum
Tel.: +49 234 310 310
Fax: +49 234 353416
E-Mail: info@vbw-bochum.de
www.vbw-bochum.de

Redaktion und Koordination

Journalistenbüro Bochum

Gestaltung und Layout

coscreen grafik-design

Fotos

Olaf Ziegler, Volker Wiciok,
Thorsten Hanson

Herausgeber

VBW Bauen und Wohnen GmbH
Wirmerstraße 28
44803 Bochum
Tel.: +49 234 310 310
Fax: +49 234 353416
E-Mail: info@vbw-bochum.de
www.vbw-bochum.de