Raum fürs Leben

VBW

Geschäfts-bericht 2019

Inhalt

Summary 4

Bericht des Aufsichtsrates 6

Geschäftsverlauf 8

Strategie 8
Quartiere 18
Menschen 26
Wir 36

Jahresabschluss 44

Lagebericht 46
Bilanz 54
Gewinn- und Verlustrechnung 56
Anhang 57
· Anlagenspiegel 58
· Verbindlichkeitenspiegel 60
Bestätigungsvermerk 66

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

Summary

Geschäftsbericht VBW 2019

Norbert Riffel,
Geschäftsführer VBW Bauen und Wohnen GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Wohnungsunternehmen sind echte »Macher«. Das Schlagwort, so wie ich es verstehe, ist eine gelebte Idee, die wir entwickeln und weitergeben wollen – heißt also Zukunft denken, bauen und Bochum proaktiv mitgestalten. Gerade hier spielt das Thema eine große Rolle. Auch der Wandel gehört mit zum Erscheinungsbild der Stadt Bochum und den haben wir als Wohnungsunternehmen maßgeblich mit unserem Handeln positiv beeinflusst – echte Macher eben. Darauf sind wir wirklich sehr stolz!

Damit das gelingen konnte, mussten verschiedenste Werte Einzug in unser Wohnungsunternehmen halten: Innovationskraft, Nachhaltigkeit, Quartiersentwicklung sowie Digitalisierung. Und das haben wir 2019 geschafft.

Ein kurzer Rückblick: Im Geschäftsjahr 2017 ging es konkret um die Einführung und Veranschaulichung unserer »VBW Strategie 2030«. Die selbst gesetzten Ziele sind wir mutig angegangen und konnten mehrere Ausrufezeichen setzen: Wir haben unsere Unternehmensstruktur überarbeitet und unterhalb der Geschäftsführung sieben Abteilungen mit jeweils eigener Leitung etabliert – dabei immer im Mittelpunkt das VBW-Wir-Gefühl, das für einen offenen und konstruktiven Austausch zwischen Mitarbeitern und Führungskräften steht. Wir haben uns mit Werten und klaren Leitlinien sowie mit sozialen und kulturellen Belangen beschäftigt. Ebenfalls Teil der »VBW Strategie 2030« ist der Neubau, um liebens- und lebenswerte Quartiere zu schaffen und sie weiterzuentwickeln. Liebenswert deshalb, weil wir das Fliednerhaus als Übernachtungsstelle für wohnungslose Menschen sowie den Kindergarten »Don Bosco« an der Alten Wittener Straße fertigstellen konnten. Diese Einrichtungen sind wichtig für eine gute und soziale Nachbarschaft im Quartier. Lebenswert auf der anderen Seite, weil wir auch Raum zum Leben für Bewohner schaffen. So begannen Ende April 2018 unsere Abrissarbeiten an der Lennershofstraße in Querenburg.

Mit diesen und anderen Aktionen haben wir ein solides Fundament für unser Geschäftsjahr 2019 geschaffen, auf dem wir mit weiteren Punkten aufbauen können. Einer davon ist die Digitalisierungsstrategie.

Sie ist – ganzheitlich gedacht – ein sehr mächtiges Werkzeug, um Prozesse schneller voranzutreiben. Und genau das haben wir getan. Die Arbeitsabläufe haben wir in den Bereichen »Service«, »Neubau«, »Vermietung« und »Kundenbetreuung« auf den Prüfstand gestellt. Wir können deshalb sagen, dass wir als Unternehmen 2019 in sämtlichen Bereichen entscheidende Schritte in Richtung Digitalisierung von Verfahren getan haben. Und mehr noch: Wir haben uns ein digitales Zielbild geschaffen, mit dem wir uns ganz bewusst vor Augen halten, wohin die Reise gehen soll. Schon heute lässt sich sagen: Wir als VBW sind auf einem guten Weg!

Neben der Digitalisierung ist die Quartiersentwicklung eine zentrale Aufgabe unseres Tuns und Handelns. Dabei sind wir besonders stolz auf unser Ergebnis der Modernisierungsstrategie in der Flüssesiedlung/Grumme. Diese haben wir 2019 erfolgreich abgeschlossen. Hierbei gelang es uns, Neubau und Modernisierung, Miete und Eigentum sowie das soziale Umfeld sinnvoll miteinander zu verknüpfen. Mit den Neubauten an der Eder- und der Sorpestraße standen zugleich weitere vielversprechende Vorhaben im Fokus. Viel hat sich also getan – und das ist zu erkennen.

Die umfassende Neugestaltung, wie wir sie in der Flüssesiedlung unternommen haben, ist aber auch für uns als VBW keine Kleinigkeit. Damit solche sinnvollen Investitionen möglich werden, braucht es eine gesunde wirtschaftliche Grundlage. Sie kommt in den Zahlen zum Ausdruck, die wir mit diesem Geschäftsbericht präsentieren. Sie zeigen: Wir sind als VBW weiterhin erfolgreich. Zu diesem gemeinsamen Erfolg haben die Mitarbeiter der VBW sowie Partner und Unterstützer des Unternehmens ihren wertvollen Beitrag geleistet – also auch Sie! Und das war 2019 nicht immer einfach, denn wir hatten unternehmerisch mit externen Einflüssen zu kämpfen. Steigende Baupreise und mangelnde Baukapazitäten haben uns zeitlich gesehen nach hinten geworfen. Diese unternehmerisch externen Einflüsse bleiben leider auch für 2020 nicht aus. Das Coronavirus hat uns in Deutschland, und global betrachtet, noch länger fest im Griff. Der dynamische Verlauf der Pandemie und die Erlasse sowie Leitlinien der Bundesregierung machen es für mich aus unternehmerischen Gesichtspunkten unmöglich, eine sichere Prognose für das neue Geschäftsjahr abzugeben. Wir bleiben aber weiterhin dran und schauen motiviert nach vorne.

Für Ihre engagierte und konstruktive Unterstützung bedanke ich mich sehr herzlich. Lassen Sie uns bitte auch im nächsten Jahr Macher bleiben, die Zusammenarbeit weiter fortführen und gemeinsam an der ZukunftsIdee Bochums bauen.

Ihr Norbert Riffel

Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH

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 2019 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2019 in der Zeit vom 25. Februar 2020 bis 13. März 2020 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 Joachim Gorgs als unterschreibendem Wirtschaftsprüfer und Herrn Wilhelm Kempkes als Prüfungsleiter bei der VBW, am 8. Mai 2020 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. Bei der Besetzung des Aufsichtsrates haben sich im Geschäftsjahr 2019 Veränderungen ergeben. Die Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH hat mit Wirkung zum 15. Oktober 2019 Herrn Klaus Freiberg abberufen und als neuen Vertreter Herrn Mario Stamerra in den Aufsichtsrat entsandt. Herr Dirk Ziegler von der Sparkasse Bochum hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 25. Februar 2019 niedergelegt. Die Sparkasse Bochum hat Herrn Jürgen Hohmann mit Wirkung zum 25. Februar 2019 in den Aufsichtsrat entsandt. Der Aufsichtsrat spricht den Herren seinen herzlichsten Dank für die geleistete Arbeit aus.

Bochum, 29. Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Frank Thiel

Frank Thiel, Aufsichtsratsvorsitzender
VBW Bauen und Wohnen GmbH

»Wir setzen als VBW auf Innovation. So erschließen wir uns neue Möglichkeiten in der Wohnungsvermarktung, im Neubau und im Service!«

(Sebastian Eck, Teamleiter Innovation)

Strategie

Wir bauen Zukunft. Das gilt für uns als größtes Wohnungsbauunternehmen in Bochum gleich in mehrfacher Weise. So sehen wir uns in der Verantwortung, wichtige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu antizipieren, aufzugreifen und angepasst an die spezifischen Bedingungen unserer Stadt zielgenau umzusetzen. Darüber hinaus haben wir als kommunales Unternehmen das Potenzial, die Zukunft des Wohnens in Bochum aktiv mitzugestalten. Und schließlich ist auch das Wohnen selbst längst im digitalen Zeitalter angekommen, was uns als Wohnungsunternehmen zum einen vor eine Reihe von Herausforderungen stellt, uns aber zugleich neue Chancen eröffnet.

In diesem Sinne konnten wir als VBW im vergangenen Geschäftsjahr starke Zeichen für die Zukunft setzen! So nutzen wir in der Wohnungsvermietung inzwischen Tools wie die virtuelle Wohnungsbesichtigung und setzen auf den digitalen Mieterwechsel. Die Anregungen hierzu stammen unter anderem aus unserer Ideenwerkstatt. In ihr können Mitarbeiter Anregungen und Vorschläge einbringen, wie die VBW noch besser werden kann. Ein starkes Zeichen für unsere Innovationsfähigkeit ist aber auch ein gemeinsames Pilotprojekt zur Elektromobilität, das die VBW, die Stadtwerke Bochum und die BOGESTRA 2019 vereinbart haben und das nun 2020 startet. Besonders gefreut haben wir uns nicht zuletzt über die Eröffnung unseres neuen Standorts zur Wohnungsvermietung im Quartier 100 an der Wittener Straße. Mit Vermietung @VBW bieten wir unseren Kunden einen optimalen Service mit den neuesten technischen Möglichkeiten und zeigen:

Die VBW ist für die Zukunft gut aufgestellt!

Vermietung @VBW im Q 100

Mehr Raum, mehr Möglichkeiten und noch mehr Service – dafür steht unsere Vermietung @VBW. Der neue Standort im Q 100 an der Wittener Straße, der im Oktober 2019 bezogen wurde, ist nicht nur gut zu erreichen, er zeigt auch, was eine Vermietung leisten kann: Dank modernster Technik wird die Wohnungssuche hier zum interaktiven und innovativen Erlebnis. Hinzu kommt die kompetente Beratung durch unser engagiertes Vermietungsteam. Und das in einem mehr als angenehmen Ambiente. Kurzum: Wer in Bochum ein neues Zuhause sucht, der ist bei Vermietung @VBW an der richtigen Adresse!

Ein Blick in die neuen Räumlichkeiten von Vermietung @VBW.

Mehr als **900 Mieter**

haben 2019 bei uns ein neues Zuhause gefunden. Unser Vermietungsteam stand ihnen dabei mit kompetenter und freundlicher Beratung zur Seite. Schließlich sollen sich unsere Kunden bei uns wohlfühlen!

Gelungene Feier zur Eröffnung von Vermietung @VBW

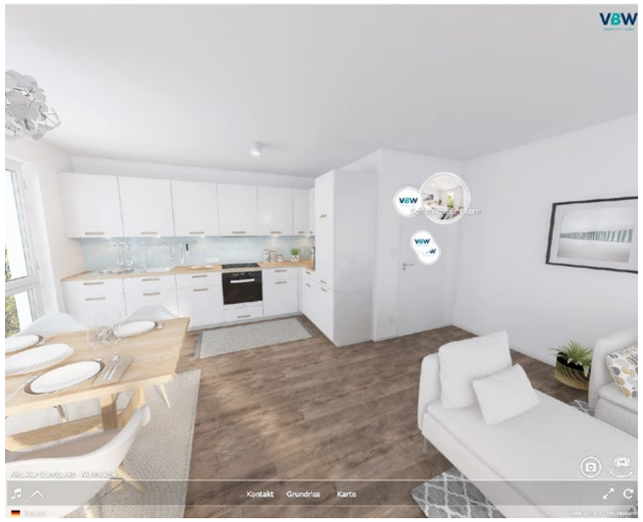
»Herzlich willkommen!«, hieß es Ende November bei der offiziellen Eröffnung von Vermietung @VBW. Die Türen standen dabei für alle Interessierten offen, die einen Blick auf unseren neuen Vermietungsstandort werfen wollten. Die besten Momente der Eröffnungsfeier haben wir auch → hier noch einmal zusammengestellt.

Impressionen von der Eröffnung von Vermietung @VBW Ende November 2019. Die Türen standen dabei für alle Interessierten offen.

Wir zeigen die Zukunft des Wohnens

Als VBW zeigen wir die Zukunft des Wohnens – und das ganz wörtlich. Zum Beispiel mit dem digitalen Wohnungsrundgang, aber auch mit neuen Konzepten zur Elektromobilität (siehe Seite 13). Darüber hinaus haben wir eigens einen SHOWROOM eingerichtet, in dem unsere Ausstattungsvarianten aus den Bereichen Vermietung und Neubau mit Originalmustern ausgestellt sind. Damit können wir unsere aktuellen Produkte, wie hier im Video zu sehen, immer optimal präsentieren.

Im neuen SHOWROOM können aktuelle Produkte optimal präsentiert werden.



Der Besuch in der künftigen Wohnung ist inzwischen per digitalem Wohnungsrundgang möglich.

Digitaler Wohnungs-rundgang

Mit einem neuen Online-Tool machen wir ihn bei ausgewählten Objekten bereits möglich: den digitalen Wohnungsrundgang. Ob mit Tablet, Smartphone oder PC – die virtuelle Wohnungsbesichtigung lässt sich bequem vom eigenen Sofa aus starten. Ein echtes digitales Plus der VBW, mit dem wir uns ganz neue Chancen in der Wohnungsvermarktung erschließen!

Hier findet sich ein aktuelles Beispiel (abrufbar bis 12/2020)

Zukunfts-thema »Elektro-mobilität«

Zur Zukunft des Wohnens gehören auch innovative Konzepte zur Mobilität in der Stadt. Deshalb bringen wir als VBW, zusammen mit unseren städtischen Partnern, den Stadtwerken Bochum und der BOGESTRA, das Zukunftsthema »Elektromobilität« voran. In zwei unserer Quartiere, der Hustadt und der Flüssesiedlung in Grumme, errichten die Partner daher eine E-Mobilitätsstation. Die Kooperationsvereinbarung zu dem spannenden Pilotprojekt unterzeichneten Stadtwerke-Geschäftsführer Frank Thiel, VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel und BOGESTRA-Vorstand Jörg Filter im Juli 2019.

Starke Partner: Frank Thiel, Norbert Riffel und Jörg Filter bei der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung.

Der neue Internetauftritt der VBW ist freundlicher und übersichtlicher gestaltet.

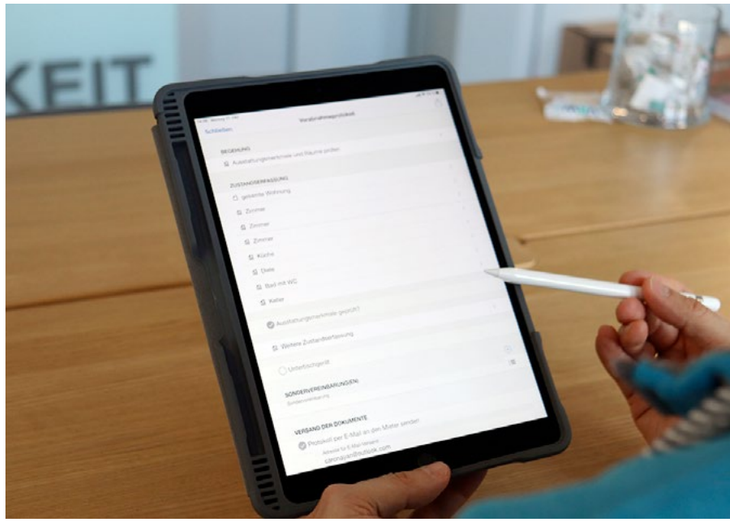
Relaunch unserer Website

Anfang 2020 haben wir einen umfassenden Relaunch unserer Website durchgeführt. Die wesentlichen Vorarbeiten hierfür erfolgten im vergangenen Geschäftsjahr. Mit dem Relaunch wird unser neues Corporate Design nun auch in unserem Internetauftritt deutlich sichtbar. Darüber hinaus haben wir die Übersichtlichkeit und Bedienbarkeit der Website verbessert. Mit dem Ergebnis sind wir mehr als zufrieden. So stehen uns künftig noch mehr digitale Möglichkeiten, etwa in der Interaktion mit unseren Kunden (Mieterportal), zur Verfügung.

Hier geht es zur neuen VBW-Website

Wohnungsübergabe digital

Handliches Tablet statt dicker Mietermappe: Als VBW nehmen wir die Wohnungsübergaben bei uns inzwischen auch digital vor. Das bedeutet weniger Papier und weniger Aufwand, aber mehr Möglichkeiten in der Datenerfassung. Die digitale Wohnungsübergabe bietet damit einen echten Mehrwert für unser Unternehmen!



Die digitale Wohnungsübergabe erfolgt ganz handlich per Tablet.

Als digitales Wohnungsunternehmen formulierte die VBW verschiedene Leitsätze für sich.

Digitales Zielbild erstellt

Wir haben im vergangenen Geschäftsjahr intensiv an unserer Digitalisierungsstrategie gearbeitet. Dazu wurden die verschiedenen Initiativen im Haus innerhalb des Projektes »VBW digital« gebündelt. Darüber hinaus fand ein intensiver Austausch von Ideen und Informationen statt, der in einem eigenen Digitalisierungsworkshop im Sommer gipfelte. Im Anschluss konnten wir ein digitales Zielbild mit entsprechenden Leitsätzen (Roadmap) erstellen: Sie zeigen uns, wo wir als digitales Wohnungsunternehmen hinwollen.

Auf dem »Energiesprong«

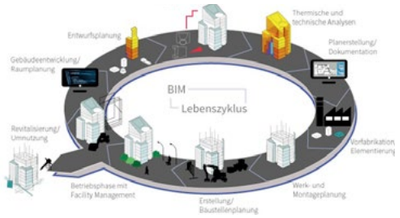
Wir bringen künftig Digitalisierung und Energieeffizienz zusammen. Deshalb haben wir gemeinsam mit 21 weiteren Wohnungsunternehmen den »Energiesprong Volume Deal« unterzeichnet. Die Unterzeichnung erfolgte am 25. November 2019 im Rahmen des Energiewende-Kongresses der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) in Berlin. Ziel ist es, die energiesparende Gebäudesanierung (Null-Energie-Standard) in unserem Bestand mithilfe serieller Sanierungslösungen, die auf digitalisierten Verfahren in der Vorfertigung setzen, zu beschleunigen und klima- und mieterfreundlicher zu machen.

Beim Energiewende-Kongress der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) war auch die VBW gern als Teilnehmer mit dabei.

Abbildungen: dena (links), fotolia.com (rechts oben), fmsc GmbH (Mitte rechts)

Digital Bauen mit BIM

In 2019 haben wir entscheidende Schritte unternommen, um die digitale Planungsmethode »Building Information Modeling«, kurz »BIM«, bei uns im Unternehmen einzuführen. Mit BIM wird bis ins Detail das virtuelle Modell eines künftigen Neubaus erstellt. Dieser »digitale Zwilling« begleitet seinen realen Bruder dann ein Gebäudeleben lang, von der Planung über den Bau bis zum Gebäudemanagement und schließlich Abriss. Die Vorteile liegen auf der Hand: Alle wichtigen Informationen sind somit an einem Ort verfügbar und können sehr viel besser und schneller genutzt werden.



VBW von oben

Sie kommt vielfältig zum Einsatz: unsere VBW-Drohne. Mit ihr können wir aus der Vogelperspektive unterschiedliche Sachverhalte, zum Beispiel Gebäudeschäden im Dachbereich, in Bild und Film dokumentieren. Und auch das, was wir neu bauen, lässt sich aus einem ganz anderen Blickwinkel betrachten. Das zeigen die eindrucksvollen Aufnahmen von unsere Baustelle an der Sorpestraße in Grumme.

Quartiere

Die VBW versteht sich als »der« Quartiersentwickler in Bochum. Als größtes Wohnungsbauunternehmen der Stadt haben wir dazu ausgezeichnete Voraussetzungen: eine ausgewiesene Kompetenz in Sachen Modernisierung und Neubau, starke kommunale Partner, eine gewachsene Bindung zu den jeweiligen Akteuren vor Ort, die sich in »ihrem Viertel« engagieren, und vor allem einen ganzheitlichen Blick auf unsere Quartiere, die immer mehr sind als eine bloße Ansammlung von Häusern und Wohnungen. Erst durch das Zusammenspiel dieser Faktoren kann, davon sind wir überzeugt, Quartiersentwicklung wirklich gelingen.

Was das heißt, zeigen wir beispielhaft in der Flüssesiedlung in Grumme, die mit über 1.200 Wohneinheiten unser größtes Quartier ist. Nicht ohne Grund wurde die dort von uns unternommene umfassende Neugestaltung durch das Land NRW als besonders vorbildlich anerkannt. So machen wir das Quartier seit einiger Zeit wieder nachhaltig fit für die Zukunft. Dabei greifen Modernisierung und Neubau harmonisch ineinander, ergänzen sich Miete und Eigentum in sinnvoller Weise. Und auch 2019 hat sich in der Flüssesiedlung eine Menge getan: Nicht nur standen die Neubauvorhaben an der Sorpe- und der Ederstraße im Fokus, wir konnten darüber hinaus unsere dortigen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich abschließen.

Eine starke Leistung!

»Wir bauen neue Quartiere für alle Lebenslagen und darauf bin ich stolz.«

(Yessin Amri, Projektleiter)

Neubau in der Flüssesiedlung

Topqualität bis ins Detail, hochwertige Ausstattung, ein schlüssiges Gesamtkonzept – das zeichnet unsere Neubauten aus, die 2019 an der Eder- und an der Sorpestraße im Blickpunkt standen. Zu ihnen zählen zwei frei stehende Mehrfamilienhäuser mit je acht Mietwohnungen. Dazu kommen insgesamt zwölf Eigentumswohnungen sowie elf Einfamilienhäuser. Damit haben wir in der Neugestaltung der Flüssesiedlung, mit der wir das Quartier in Grumme fit für die Zukunft machen, einen weiteren wichtigen Schritt in Angriff genommen. Die dortigen Neubauten sind darüber hinaus auch Teil unseres umfassenden Neubauprogramms, das wir 2018 gestartet haben und in 2020 mit verstärkter Kraft fortsetzen werden!

Die neuen Einfamilienhäuser an der Sorpestraße.

Blick auf die neuen Eigentumswohnungen (oben, Projektion) und Innenansicht der neuen Mietwohnungen (rechts, jeweils Projektionen).

So geht Neubau:

Mit den fast **30 neuen Wohnungen**

(Miete und Eigentum) stärken wir unser Quartier Flüssesiedlung. Hinzu kommen die elf Einfamilienhäuser.

Zufriedene Eigenheimbesitzer

Noch vor dem eigentlich vereinbarten Termin konnten wir die neuen Einfamilienhäuser an der Sorpestraße an die neuen Besitzer übergeben. Eine starke Leistung aller Beteiligten, von der Planung über die Vermarktung bis zur Bauausführung. Darüber freuten sich auch Roland und Agnes Wrobel sowie Sohn Benedikt, als sie von VBW-Mitarbeiter Thomas Stolz die Schlüssel für ihr neues Zuhause erhielten.

Roland und Agnes Wrobel sowie Sohn Benedikt mit VBW-Mitarbeiter Thomas Stolz.

Vor und nach der Modernisierung. Bestand an der Ederstraße.

Modernisierung in der Flüssesiedlung abgeschlossen

Es war ein gutes Stück Arbeit: die Modernisierung unseres Bestandes in der Flüssesiedlung. Zuletzt standen dabei 62 Wohneinheiten an der Sorpe- und Werrastraße sowie 36 Wohneinheiten an der Ederstraße im Fokus. Die betroffenen Gebäude wurden gegenüber dem vorherigen Zustand nicht nur sichtbar aufgewertet, sondern auch in ihrer Energiebilanz deutlich verbessert. Mit dem Abschluss der Modernisierung wird bereits deutlich: Es war die richtige Entscheidung, die Neugestaltung der Flüssesiedlung in ganzheitlicher Weise anzugehen und ihr so auch nach außen hin ein attraktives und modernes Erscheinungsbild zu geben.

Gute Laune trotz Regenwetter: Die Teilnehmer des »Europäischen Tisches« beim Besuch der Flüssesiedlung.

»Europäischer Tisch« kam zu Besuch

Mit dem Abschluss der Modernisierung wird deutlich: In der Flüssesiedlung hat sich eine Menge getan. Davon zeigten sich im November auch die Wohnungswirtschaftsexperten der Initiative »Europäischer Tisch« bei einem Rundgang durch die Siedlung beeindruckt.

Rund **31 Millionen Euro**

investierten wir als VBW allein in die Modernisierung der Flüssesiedlung. Wir sind überzeugt: Diese Investition für ein starkes Quartier mit Zukunftspotenzial wird sich auszahlen.

Enthüllt: das Bauschild für die Neubauten an Krachtstraße in Werne.

Erster Spatenstich für Neubauten

Die Bauschilder sind enthüllt, die Entwürfe bereits angefertigt: Ende 2019 erfolgte der Startschuss für verschiedene Neubauprojekte, die wir 2020 mit voller Kraft angehen. So wird Am Beisenkamp in Wattenscheid eine Seniorenwohnanlage mit 80 stationären und zwölf Plätzen für die Kurzzeitpflege entstehen. In ähnlichen Dimensionen errichten wir eine Pflegeimmobilie an der Krachtstraße in Werne. An der Brantropstraße in Weitmar wird die VBW dagegen insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 74 Mietwohnungen neu bauen, darunter 46 öffentlich geförderte. Das zeigt: Wir packen beim Neubau in Bochum an erster Stelle mit an!

Neue Hausnummern mit Charme

Ein Hingucker in Blau und Weiß, ohne aufdringlich zu sein: So sind künftig die Hausnummern für unsere Bestände gestaltet. Das Konzept hierzu wurde im vergangenen Geschäftsjahr in Anlehnung an unser Corporate Design entwickelt. Zu sehen sind die neuen Hausnummern unter anderem bereits bei den neuen Häusern Am Born in Werne. Mit diesem besonderen Kennzeichen wird gleich klar: Hier wohnt man bei der VBW!

Charmantes Design in Blau und Weiß: die neuen Hausnummern bei der VBW.

Wir kümmern uns

Wir kümmern uns um die Anliegen unserer Kunden. Davon überzeugte sich auch Rudolf Malzahn, Vorstand der Hammer Runde, bei einem Treffen mit den VBW-Mitarbeitern Sebastian Weigandt und Marc Hager im Hammer Park. Wir hatten dort unbürokratisch einen Verbindungsweg zwischen dem Park und unserer Wohnanlage pflastern lassen, was insbesondere für die älteren Anwohner mit einem Rollator eine große Erleichterung bedeutet.

Sebastian Weigandt und Marc Hager mit Rudolf Malzahn. Im Hintergrund der neu gepflasterte Verbindungsweg.

Service vor Ort

Kümmern heißt aber auch, vor Ort präsent zu sein. Im September eröffneten wir deshalb ein neues VBW-Servicebüro am Freigrafendamm in Altenbochum. In angenehmer Atmosphäre und technisch auf dem neuesten Stand können wir dort nun die Anliegen unserer Kunden bearbeiten.

Zur Eröffnung des neuen VBW-Servicebüros am Freigrafendamm gab es für die Besucher Kaffee und Kuchen.

»Als VBW Stiftung helfen wir zuverlässig und nachhaltig. Damit ermöglichen wir lebendige Quartiere und aktive Nachbarschaften.«

(Timo Schisanowski,
Leiter Geschäftsstelle VBW Stiftung)

Menschen

Unsere Stadt lebt von dem Engagement der Menschen, die hier in Bochum zu Hause sind. Ihr oftmals ehrenamtlicher Einsatz für Mitmensch und Umwelt, ob im Sportverein, im karitativen und kulturellen Bereich oder ganz unkompliziert in der Nachbarschaft, stärkt den sozialen Zusammenhalt und sorgt für ein besseres Miteinander. Das gilt nicht zuletzt auch für unsere VBW-Quartiere, in denen rund 40.000 Bochumer ihr Zuhause haben. Für uns als größtes Wohnungsbauunternehmen vor Ort ist es deshalb eine Selbstverständlichkeit, dass wir für dieses großartige Engagement auch etwas zurückgeben wollen.

Seit Langem fördern VBW und VBW Stiftung daher soziale, kulturelle und sportliche Aktivitäten in der Stadt. Im Vordergrund steht dabei, nachhaltige Strukturen aufzubauen und zukunftsfest auszugestalten. Dafür wirken wir mit verlässlichen Partnern – wie den verschiedenen Nachbarschaftsinitiativen oder Vereinen in unseren Quartieren – zusammen. Natürlich gilt es aber auch, Zeichen zu setzen, die Menschen Mut für ihr eigenes Engagement machen. Für beide Zielsetzungen finden sich im vergangenen Geschäftsjahr wieder eine Reihe gelungener Beispiele.

An dieser Stelle geht deshalb unser herzlicher Dank an die vielen tatkräftigen Helfer und Kümmerer, die zu diesem Gelingen beitragen!

Beim »Stadtputz« waren die fleißigen Helfer unter anderem im VBW-Quartier in der Hustadt unterwegs.

Gemeinsam angepackt beim »Stadtputz«

Anpacken und aufräumen hieß es Anfang April 2019 beim »Stadtputz«. Unterstützt von zahlreichen engagierten Helfern und den Nachbarschaftsinitiativen, beteiligten wir uns als VBW in unseren Quartieren gerne an der Aktion, die Wege und Plätze, Anlagen und Beete vom Müll befreite. Schließlich stehen wir als Unternehmen, das seit Langem in Bochum beheimatet ist, voll und ganz hinter dem Motto: »Wir geben Acht auf unsere Stadt!« Wie das ganz konkret aussah, haben wir → hier in einem Videobeitrag in bewegte Bilder gesetzt.

Abbildungen: shutterstock (rechts unten)

Über **8.000 fleißige Helfer**

beteiligten sich an der Aktion »Stadtputz«. Dabei kamen mehr als 40 Tonnen Müll zusammen. Es wurde also kräftig aufgeräumt und der Beweis erbracht: Die Bochumer können gemeinsam anpacken!

Wir stehen für soziales Engagement

Mit »Housing First« erhalten Wohnungslose bzw. Menschen mit Erkrankungen oder Einschränkungen einen vereinfachten Zugang zu einer Wohnung und können so ihr Leben wieder in die eigenen Hände nehmen. Das erfolgreiche Konzept stammt aus den USA. Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner, dem Diakonischen Werk, setzen wir es nun auch in Bochum um. Und nehmen damit eine Vorreiterrolle ein, wie auch VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel hervorhob: »Ich bin sehr stolz, dass wir gemeinschaftlich mit dem Diakonischen Werk in Bochum echten Pioniergeist beweisen. ›Housing First‹ war ein wichtiges Thema der ersten Sozialkonferenz 2019. Dieses werden wir jetzt zusammen mit Leben füllen und haben somit das erste handfeste Ergebnis.«

Außerdem unterstützen wir das Projekt »Gute Bochumer Arbeit«. Das Vorhaben eröffnet Beschäftigungslosen eine neue Perspektive auf dem Arbeitsmarkt. Dadurch erhalten diese Menschen die Chance auf einen beruflichen Neuanfang und die langfristige Integration in den regulären Arbeitsmarkt.

»Housing First« hilft Wohnungslosen bzw. Menschen mit Erkrankungen oder Einschränkungen, ein Zuhause zu finden.

Die »INItiative Pro Steinkuhl« ist für viele Kinder im Quartier ein wichtiger Bezugspunkt.

Tolle Arbeit der Nachbarschafts-initiativen

Die verschiedenen Nachbarschaftsinitiativen in unseren Quartieren haben auch 2019 wieder tolle Arbeit geleistet. Dafür sagen wir an dieser Stelle ganz herzlich: »Danke!« Schließlich tragen die »Inis« entscheidend dazu bei, dass aktive Nachbarschaften und ein gutes Miteinander gelingen. Unterstützt werden sie bei ihrer Quartiersarbeit auf vielfältige Weise von unserer VBW Stiftung. So finanziert die Stiftung etwa die Räumlichkeiten der »INItiative Pro Steinkuhl« an der Alten Markstraße 47 in Steinkuhl. Damit wird dort für die Kinder aus dem Quartier ein abwechslungsreiches Angebot, von der Hausaufgabenhilfe bis zum Spielenachmittag, ermöglicht. Wie bunt es dabei zugeht, zeigen wir hier in einem Video.

Abbildungen: Olaf Ziegler (rechts)

Urban Gardening am Luchsweg

Ein spannendes Projekt startete die Nachbarschaftsinitiative »Lu In« am Luchsweg. Gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen aus dem umliegenden VBW-Quartier wurde dort ein Stadtgarten angelegt. Wir als VBW und die VBW Stiftung unterstützten das Projekt durch die Präparierung der Gartenfläche sowie mit einer Spende für die benötigten Gartengerätschaften.

Spendenübergabe: VBW und VBW Stiftung unterstützen das Urban-Gardening-Projekt am Luchsweg.

Streckenhighlight Stadionring

Unsere Neubauten am Stadionring waren eines der Streckenhighlights beim »Urban Trail 2019«. Insgesamt führte die Veranstaltung, die Laufanstrengung und Kulturerlebnis miteinander verbindet, zu 19 Bochumer Sehenswürdigkeiten. Als VBW haben wird das Event mit viel Freude unterstützt. So standen an der Erfrischungsstation am Stadionring fleißige Helfer mit kühlem Wasser bereit, während eine Band mit kräftigen Paukenschlägen für die notwendige Anfeuerung sorgte. Außerdem waren auch acht Mitarbeiter der VBW selbst mit am Start.

Abbildungen: Andreas Molatta (linke Seite), TV Gerthe Basketball (rechts unten)

Hoch her ging es beim ASTROSTARS JUGENDTAG. Die VBW war Sponsor der Veranstaltung.

Wir unterstützen den Jugendsport in Bochum

Zu einem guten Zuhause gehört gerade für Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, sich sportlich auszutoben. In Bochum gibt es dafür – zum Glück – ein breites Angebot, getragen von einem tollen ehrenamtlichen Engagement. Dieses wollen wir als VBW gezielt fördern. Seit 2017 unterstützen wir daher die jungen Basketballer des TV Gerthe 1911 e. V. Der Verein ist im Bochumer Norden stark verwurzelt und leistet dort eine engagierte und erfolgreiche Jugendarbeit. Das gilt auch für die Korbjäger der VfL AstroStars Bochum. Rund 300 Kinder und Jugendliche sind dort unter dem Korb und – bei verschiedenen Freizeitaktivitäten – auch neben dem Feld aktiv. 2019 waren wir als VBW erstmals Sponsor für den großen ASTROSTARS JUGENDTAG Anfang September.

Die VBW unterstützt unter anderem die jungen Basketballerinnen des TV Gerthe 1911 e. V.

Über 750 Liter Trinkwasser

schenkten die VBW-Helfer beim »Urban Trail« an die dankbaren Läufer aus. Insgesamt waren rund 3.000 Teilnehmer auf der zehn Kilometer langen Strecke unterwegs.

Die Kindertagespflegestelle »Liebevolle Hände« im Staudengarten wurde Anfang Juli offiziell eingeweiht. Tagesmutter Anna Voltov kümmert sich hier um die kleinen Gäste.

Engagierte Kunden

Mit ganzem Herzen bei der Sache ist VBW-Kundin Anna Voltov aus dem Quartier Staudengarten. Als Tagesmutter kümmert sie sich in der Kindertagespflegestelle »Liebevolle Hände« um Kinder zwischen null und drei Jahren. Untergebracht ist die Einrichtung im ehemaligen Siedlungskiosk Am Staudengarten 4, der lange Zeit leer stand. Nach dem erfolgreichen Umbau konnte die Kindertagespflegestelle Anfang Juli mit einem bunten Tag der offenen Tür offiziell eingeweiht werden.

Spenden für einen guten Zweck

Ein Herz für Tiere zeigten wir als VBW mit einer Spende an den Tierpark Bochum. Das Geld stammte aus den Einnahmen des Stadtparkfestes, auf dem die VBW seit Jahren mit einem eigenen Stand vertreten ist. Auf die Initiative ihres Fördervereins hin unterstützte die VBW Stiftung zudem die »Bunte Schule« in Langendreer mit dem Förderprojekt einer neuen Nestschaukel für den Spielplatz. Das Spielgerät avancierte dort schnell zum Topfavoriten. Besonders toll: Aus Anlass der Übergabe der Nestschaukel hatten die Kinder der »Bunten Schule« extra ein Lied eingeübt und viele Eltern einen Kuchen gebacken.

Übergabe der neuen Nestschaukel an die »Bunte Schule« in Langendreer.

Seit Langem engagiert sich die VBW auf dem Stadtparkfest. Die Einnahmen wurden als Spende an den Tierpark Bochum übergeben.

Wir

Wir wissen: Um auch in Zukunft erfolgreich zu sein, brauchen wir gute Mitarbeiter und verlässliche Partner. Als VBW legen wir deshalb großen Wert auf die Entwicklung unserer Mitarbeiter, von den Führungskräften bis zu den Auszubildenden. Dazu zählen die Stärkung von Kompetenzen und Qualifikationen genauso wie das Fördern von Motivation und Mitarbeiterzufriedenheit. Im Umgang mit unseren Partnern setzen wir auf eine offene Kommunikation und einen kontinuierlichen Austausch. Dafür haben wir im vergangenen Geschäftsjahr eine Menge unternommen, vom Partnertreff bei der VBW bis zum Gesundheitstag für unsere Mitarbeiter.

Uns ist klar: Damit wir als Unternehmen innovativ bleiben, müssen wir uns beständig hinterfragen und für Veränderungen bereit sein. Das fängt bereits bei der Struktur und Organisation der VBW an. Genauso wichtig ist es aber, dass wir unseren Blick auf das, was wir tun, beständig neu schärfen und zu erkennen versuchen, welche Chancen wir uns neu erschließen können. Dies haben wir mit dem »Markt der Möglichkeiten« erstmals auch in einer institutionellen Weise getan. Das Feedback hierzu war mehr als positiv. So können wir zuversichtlich sagen:

Die VBW ist bereit für die Zukunft!

»Alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben Potenziale. Sie gezielt zu fördern und zu einem Ganzen zusammenzubringen, ist meine Aufgabe. Ich bin stolz, ein Teil des Teams zu sein.«

(Lena Winkler,
Abteilungsleiterin Personal & Organisation)

»Markt der Möglichkeiten«

Anfang November 2019 veranstalteten wir als VBW erstmals einen »Markt der Möglichkeiten«. Dabei haben wir uns vom Neubau bis zur Kundenbetreuung die Frage gestellt, welche Möglichkeiten haben wir als VBW und wie nutzen wir diese Potenziale. Das Format, das ganz gezielt auf die Einbindung unserer Mitarbeiter setzte, schloss an unsere »VBW-Talks« an – mit einem mehr als positiven Feedback. Den »Markt der Möglichkeiten« wird es deshalb auch weiterhin bei uns geben.

Ideen für die digitale Zukunft der VBW – ein Thema auf dem »Markt der Möglichkeiten«.

Zu mehr als **96 Prozent**

positiv war das Feedback derjenigen, die am »Markt der Möglichkeiten« teilgenommen haben. Das zeigt: Wir haben mit diesem Format den richtigen Nerv getroffen.

VBW kreativ

Auch ein »Markt der Möglichkeiten«: Anfang Mai 2019 nahmen VBW-Mitarbeiter mit ihren Kindern an einer tollen Mitmach-Aktion im Kunstmuseum Bochum teil. Dabei wurden kräftig die Farben gemischt und kreativ auf die Malfläche gebracht. Die fertigen Kunstwerke schmücken nun unsere Hauptverwaltung an der Wirmerstraße.

Bei der Mitmach-Aktion im Kunstmuseum wurden kräftig die Pinsel geschwungen.

Lisa Marie Köhling und Dominik Neugebauer bilden die neu aufgestellte Stabsstelle Kommunikation.

Neu aufgestellt

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir in unserer internen Organisation mehrere Änderungen vorgenommen. So wurde die Abteilung Finanzen als Team Buchhaltung der Abteilung Unternehmensstrategie angegliedert. Änderungen gab es auch im Team GF Büro. Hier wurde die Stabsstelle Kommunikation neu aufgestellt. In ihr kümmern sich nun Lisa Marie Köhling und Dominik Neugebauer um die Öffentlichkeitsarbeit und die Außendarstellung des Unternehmens.

Führungskräfte-entwicklung abgeschlossen

Es ist uns als VBW klar, dass für den Erfolg unseres Unternehmens und die Umsetzung unserer Leitlinien Führungskräfte mit entsprechend entwickelten Kompetenzen unabdingbar sind. Deshalb haben unsere Führungskräfte – Geschäftsführung, Abteilungsleiter und Teamleiter – in einer Reihe von Veranstaltungen an der Stärkung ihrer Leadership Qualities gearbeitet. Zum Abschluss dieses Programms fand im Herbst 2019 ein gemeinsames Seminar in Winterberg statt, bei dem das Teambuilding im Mittelpunkt stand. Unter anderem haben unsere Führungskräfte dort zusammen ein Modellhaus gebaut, das sinnbildlich für die VBW als Ganzes steht.

Die Führungskräfte der VBW beim Seminar in Winterberg.

Die VBW traf sich im September mit ihren Partnern.

VBW trifft Partner

Das war ein guter Austausch: Im September 2019 hatten wir unsere Partner, mit denen wir im Bereich Handwerk zusammenarbeiten, zu uns in die Hauptgeschäftsstelle der VBW an der Wirmerstraße eingeladen. Zwischen interessanten Vorträgen und Gesprächen war dabei auch für das leibliche Wohl gesorgt.

Das VBW-Mitarbeiter-Team beim »Urban Trail«.

Fitte Mitarbeiter

Sowohl beim »Urban Trail« Ende Juni als auch beim »Stadtwerke Halbmarathon Bochum« Anfang September waren jeweils Mitarbeiter-Teams der VBW am Start. Auch das zeigt: Gesundes Arbeiten wird bei der VBW großgeschrieben. Dazu veranstalteten wir 2019 in unserem Unternehmen einen eigenen Gesundheitstag, an dem unsere Mitarbeiter sich unter anderem in verschiedenen Übungen mit dem Thema »Gesundheit am Arbeitsplatz« vertraut machten.

Mitarbeiter der VBW nahmen beim Gesundheitstag an verschiedenen Übungen teil.

Genau **21,0975 km**

beträgt die Strecke beim Halbmarathon. Vier unserer Mitarbeiter absolvierten die volle Distanz, weitere sechs gingen auf die 10-Kilometer-Strecke. Eine tolle Leistung!

Abbildungen: Andreas Molatta (linke Seite)

Das Wir gewinnt

Auf Spurensuche gingen die VBW-Mitarbeiter beim Sommerfest. Jeweils vier Teams waren auf einer Art Schnitzeljagd in unseren Quartieren unterwegs. Erfolgreich sein konnten die Teams dabei aber nur gemeinsam. Am Ende stand dann fest: Das Wir gewinnt!

Bei der Sommerfest-Aktion hieß es für die VBW-Mitarbeiter: Gemeinsam sind wir erfolgreich!

Carolin Brandner und Andreas Pantring (links, zusammen mit weiteren Auszubildenden) starteten 2019 ihre Ausbildung bei der VBW.

Gute Ausbildung

Die VBW bildet seit Langem junge Menschen für die Wohnungswirtschaft aus. So haben im vergangenen Sommer drei junge Menschen die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen. Zugleich nahmen zwei neue Auszubildende ihre Ausbildung bei der VBW auf. Sie lernen bei uns alle relevanten Bereiche der Wohnungswirtschaft kennen. Darüber hinaus engagieren sich unsere Auszubildenden bei unterschiedlichen Projekten und haben die Möglichkeit, an einem Auszubildendenaustausch teilzunehmen. Beides trägt über die berufliche Qualifizierung zur Persönlichkeitsentwicklung bei. Auch das gehört für uns zu einer guten Ausbildung!

Jahresabschluss

des Geschäftsjahres 2019

Kennzahlen

31.12.2019

	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR
Bilanzsumme	512.789,9	493.930,5	492.374,4
Stammkapital	25.000,0	25.000,0	12.858,2
Eigenkapital gesamt	110.375,4	105.998,4	101.782,9
Umsatzerlöse	85.874,9	82.940,0	78.839,2
davon Sollmieten	60.080,0	58.368,0	57.162,0
Jahresüberschuss	7.377,0	7.215,5	7.548,7

	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Verwaltungsbestand Wohnungen	12.765	12.777	13.387
davon eigene Wohnungen	12.587	12.594	12.663
Verwaltungsbestand Gewerbe	127	131	141
davon eigene Gewerbe	121	123	120

	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Mitarbeiter Ø	135	132	134
davon Auszubildende	7	7	8

Lagebericht

RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt liegt, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Zudem wurde der gesetzliche Mindestlohn Anfang dieses Jahres erhöht. Die Mieten dürften angesichts des in Ballungsräumen herrschenden Wohnungsmangels weiter aufwärts tendieren.

Alles in allem dürfte die Expansion der deutschen Wirtschaft im Jahr 2020 schwach bleiben. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten offenen Stellen im Vergleich zum Vorjahr abgenommen, jedoch dauert es weiterhin länger, bis eine gemeldete offene Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben immer mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktionsmöglichkeiten beeinträchtige. Auch aufgrund dieser Tatsache steigen die Preise in der Baubranche weiterhin kräftig an. Unterstützend wirken hierbei auch die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen. Experten sagen erst für den Verlauf des Jahres 2020 ein konstantes Niveau mit leichtem Aufwärtstrend 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 im Dezember 2019 lag mit 8,7 % um 0,1 % niedriger als im Dezember 2018. Die Anzahl der Arbeitslosen im Dezember 2019 betrug 23.574.

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, den Abbau von Barrieren, aber auch durch die Steigerung der Qualität der Wohnungen.

Wirtschaftsbericht

Im Berichtsjahr ist der Wohnungsbestand mit 12.587 eigenen Wohnungen, 121 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 4.994 bewirtschafteten Garagen und Stellplätzen im Vergleich zum Vorjahr (12.594 eigene Wohnungen, 123 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 4.896 Garagen und Stellplätze) um insgesamt sieben Einheiten gesunken. Der Anteil der frei finanzierten Wohnungen belief sich auf 63,5 % (63,5 %).

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 1.661,0 TEUR auf 81.004,3 (79.343,3) TEUR gesteigert werden.

Die Leerstandsquote ist im Geschäftsjahr mit 2,8 % (2,3 %) leicht angestiegen. Insgesamt sind 358 Wohnungen zum Stichtag nicht vermietet. Der marktbedingte Leerstand ist um drei Einheiten auf 103 WE gestiegen, der maßnahmenbedingte Leerstand, d.h. Leerstand aufgrund durchzuführender Modernisierungs-, Um-, Ausbau- und Abbrucharbeiten sowie bestehender Verkaufsabsichten, ist um 65 WE auf insgesamt 255 WE gestiegen.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Bestandssicherung und -verbesserung unserer Wohnungsbestände stellt weiterhin den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit dar. Hierfür wurden Investitionen in Höhe von 28,4 Mio. Euro aufgewandt. Insgesamt sind im Berichtsjahr rd. 350 Wohnungen saniert worden.

Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Rahmen der Vertriebstätigkeit erfolgten der Verkauf und die Übergabe von elf Einfamilienhäusern an ihre Erwerber. Im Geschäftsjahr 2020 sind keine Fertigstellungen geplant.

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2019 mit der Realisierung von Mehrfamilienhäusern begonnen. Den Schwerpunkt bildet hierbei das Quartier Flüssesiedlung im Stadtteil Grumme. In diesem Quartier werden aktuell 40 Wohneinheiten errichtet, die im Lauf des Geschäftsjahres 2020 und zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 fertiggestellt werden. Darüber hinaus werden aktuell zwei Pflegeimmobilien errichtet. Die Immobilien bieten jeweils 92 Pflegeplätze an den Standorten Am Beisenkamp in Wattenscheid sowie an der Krachtstraße in Bochum-Werne.

Betreuungstätigkeit

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH verwaltet neben dem eigenen Wohnungsbestand zurzeit 178 (183) Wohnungen, 150 (168) Garagen und 6 (8) 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 2019	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	20,5	20,9	20,9
Eigenkapitalrentabilität	%	7,4	6,9	7,0
Cashflow	TEUR	27.378	25.407	23.710

Die Berechnungssystematik der Leistungsindikatoren wurde angepasst. Daher ergibt sich eine Veränderung des Vorjahreswertes.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Durch die durchgeführten Modernisierungen werden Quartiere und Wohnungen entwickelt, die unterschiedlichen Qualitätsansprüchen genügen. Ökologische Gesichtspunkte stellen hierbei einen Schwerpunkt dar, um die Quartiere energetisch zu verbessern. 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	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%
Anlagevermögen	479.607	93,5	464.149	94,0
Umlaufvermögen	33.073	6,5	29.709	6,0
Rechnungsabgrenzungsposten	110	0,0	72	0,0
Gesamtvermögen	**512.790**	**100,0**	**493.930**	**100,0**
Passiva				
Eigenkapital	107.375	20,9	102.998	20,9
Vorgesehene Ausschüttung	3.000	0,6	3.000	0,6
Rückstellungen	16.516	3,2	15.796	3,2
Verbindlichkeiten langfristig	353.464	69,0	339.321	68,7
Verbindlichkeiten kurz-/mittelfristig	29.320	5,7	30.773	6,2
Rechnungsabgrenzungsposten	3.115	0,6	2.042	0,4
Gesamtkapital	**512.790**	**100,0**	**493.930**	**100,0**

Vereinfachte Kapitalflussrechnung	2019 TEUR	2018 TEUR
Jahresüberschuss	7.377	7.216
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	17.926	16.559
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	104	-65
Cashflow	**25.407**	**23.710**
Zunahme/Abnahme Aktiva	644	948
Zunahme/Abnahme Passiva	2.015	1.178
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**28.066**	**25.836**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33.004	-30.030
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.143	-9.456
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**6.205**	**-13.650**
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.387	17.037
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	**9.592**	**3.387**

Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2020 geplanten Investitionen ausgeglichen.

Die für die Bau- und Modernisierungstätigkeit in 2020 aufzubringenden Geldmittel stehen zur Verfügung.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss von 7.377 (7.216) TEUR ab. Die eigene Planung 2019 ging von einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.515 TEUR aus. Der Jahresüberschuss liegt unterhalb des geplanten Wertes, weil bei einer Wirtschaftseinheit aufgrund einer ertragswertbasierten Bewertung eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen wurde.

	2019 TEUR	%	2018 TEUR	%
Sollmieten	**60.192**	**134,3**	**58.552**	**136,0**
Erlösschmälerungen	**1.809**	**4,0**	**1.560**	**3,6**
Ist-Miete	**58.383**	**130,2**	**56.992**	**132,4**
Sonstige betriebliche Erträge Bewirtschaftung	**2.513**	**5,6**	**2.513**	**5,8**
Instandhaltungskosten	13.785	30,2	12.981	30,1
Betriebskosten	1.409	3,1	1.356	3,1
Sonstige Kosten der Bewirtschaftung	2.639	6,4	2.793	6,5
Abschreibung auf Mieten und Umlagen	350	0,8	436	1,0
Abbruchkosten und Abschreibung	204	0,5	453	1,1
Kosten der Bewirtschaftung	**18.387**	**41,0**	**18.019**	**41,8**
Ergebnis der Bewirtschaftung	**42.509**	**94,8**	**41.486**	**96,5**
Verkaufserlöse	4.763	10,6	3.444	7,7
Verkaufskosten	4.009	8,9	3.349	7,5
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	**754**	**1,7**	**95**	**0,2**
Verkaufsergebnis Anlagevermögen	368	0,8	476	1,1
Sonstiges	1.202	2,7	1.007	2,2
Sonstiges	**1.570**	**3,5**	**1.483**	**3,3**
Rohergebnis	44.833	100,0	43.064	100,0
Personalkosten	9.883	22,0	9.613	22,3
Sachkosten	4.041	9,0	4.269	9,9
Zinsaufwand BilMoG	349	0,8	395	0,9
Adminkosten vor Eigenleistungen	**14.272**	**31,8**	**14.277**	**33,1**
Aktivierte Eigenleistungen	1.786	4,0	2.337	5,4
Adminkosten	**12.487**	**27,8**	**11.940**	**27,7**
EBITDA	32.346	72,2	31.124	72,3
Abschreibungen	17.926	40,0	16.363	38,0
Zinsergebnis	6.863	15,3	6.899	16,0
Erträge aus Beteiligungen	240	0,5	220	0,5
Ergebnis vor Steuern	7.797	17,4	8.082	18,8

Die Zuordnung der Leistungsindikatoren wurde angepasst. Daher ergibt sich eine Veränderung des Vorjahreswertes.

Das Ergebnis der Bewirtschaftung beträgt 42.509 (41.486) TEUR. Die Erhöhung der Sollmieten ergibt sich im Wesentlichen aus der Entwicklung des Bochumer Mietspiegels sowie dem Ankauf an der Herner Straße. Der höhere Aufwand bei den Erlösschmälerungen lässt sich darauf zurückführen, dass bewusst ältere Bestände leergezogen und im Nachgang die Gebäude abgerissen werden, um zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Die Verkaufstätigkeit hat ein Ergebnis von 754 (95) TEUR erzielt. Die Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr 2019 ergibt sich aus den Verkäufen von elf Einfamilienhäusern an der Sorpestraße sowie drei Einfamilienhäusern in der Dahlhauser Heide.

Das Ergebnis der sonstigen Tätigkeiten beträgt 1.570 (1.483) TEUR und liegt somit auf dem Niveau des Vorjahres. Das Rohergebnis lag somit bei 44.833 (43.064) TEUR.

Die Adminkosten, bestehend aus Personalkosten, Verwaltungskosten sowie aktivierten Eigenleistungen, betrugen 12.487 (11.940) TEUR. Die erhöhten Aufwendungen sind im Wesentlichen durch die reguläre Tarifsteigerung bestimmt. Im Zuge der Wachstumsstrategie wurden zudem Mitarbeiter für die konkrete Umsetzung und Steuerung der Baumaßnahmen eingestellt. Da die Mitarbeiter für die im Wirtschaftsplan 2020 projektierten Baumaßnahmen eingestellt wurden, die Realisierungen jedoch aufgrund der knappen Kapazitäten in der Baubranche nicht in dem im Wirtschaftsplan 2020 vorgesehenen Umfang projektiert und realisiert werden konnten, ergibt sich eine Verringerung der aktivierten Eigenleistungen.

Das EBITDA beträgt demnach 32.346 (31.124) TEUR.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen mit 17.926 (16.363) TEUR, des Zinsergebnisses mit 6.863 (6.899) TEUR und der Erträge aus Beteiligungen mit 240 (220) TEUR ergibt sich das Ergebnis vor Steuern mit 7.797 (8.082) TEUR. Die Erhöhung der Abschreibungen ist auf Zugänge durch Neubau, Modernisierungen und Ankauf zurückzuführen. Zudem wurde eine außerplanmäßige Abschreibung bei einer Wirtschaftseinheit vorgenommen.

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 im Neubau Mietwohnungen – frei finanziert und öffentlich gefördert – 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.

Die Risiken, die im neuen Geschäftsjahr aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus durch den Bund und die Länder beschlossen wurden, können zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht beziffert werden. Erste finanzielle Auswirkungen haben sich im aktuellen Geschäftsjahr bereits ergeben, da wir aktiv auf unsere Kunden zugegangen sind und entsprechende Hilfsmaßnahmen angeboten haben. Hierzu zählen Stundungsvereinbarungen, insbesondere mit unseren gewerblichen Kunden. Ebenfalls zeichnet sich eine leichte Erhöhung des Leerstandes ab, die zu einer Erhöhung der Erlösschmälerungen führt. Zudem gehen wir aktuell von einer wesentlichen wirtschaftlichen Abkühlung und einer einhergehenden Erhöhung von Zahlungsausfällen aus. Wesentliche Effekte und Veränderungen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses jedoch nicht abschätzbar.

Zudem hat die Gesellschaft Notfallmaßnahmen getroffen, um die Mitarbeiter zu schützen und eine Grundversorgung der Kunden sicherzustellen.

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 2020 ist ein positives Ergebnis in Höhe von 6.941 TEUR im Wirtschaftsplan vorgesehen. Zum 31. Dezember 2020 sind eine Eigenkapitalquote von 20 % und eine Eigenkapitalrentabilität von 6,1 % geplant. Der Cashflow wird für 2020 in Höhe von 24.318 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.

Die Entwicklungen, die sich aufgrund des Coronavirus abzeichnen, betreffen im Wesentlichen unsere Gewerbekunden. Der Anteil am Ergebnis ist jedoch nicht wesentlich. Bei den privaten Kunden lässt sich eine leicht negative Entwicklung hinsichtlich der Leerstände und Erlösschmälerungen feststellen. Wie sich die weitere Entwicklung auf das Ergebnis auswirkt, ist momentan nicht absehbar.

Bochum, 31. März 2020

VBW Bauen und Wohnen GmbH, Geschäftsführer

Norbert Riffel

Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		184.741,00	194.205,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	416.836.082,31		411.782.725,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.417.992,70		40.376.825,67
3. Grundstücke ohne Bauten	4.098.328,06		3.233.069,33
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82		26.357,82
5. Technische Anlagen	1.198.969,14		1.410.094,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.105.967,00		857.196,00
7. Anlagen im Bau	10.415.267,08		232.861,52
8. Bauvorbereitungskosten	2.285.828,16		1.856.015,81
9. Geleistete Anzahlungen	381.486,50	475.766.278,77	503.901,31
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.861.480,19		2.861.480,19
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	638.822,90		678.544,36
3. Sonstige Ausleihungen	155.350,75		135.414,36
4. Andere Finanzanlagen	300,00	3.655.953,84	300,00
Anlagevermögen insgesamt		**479.606.973,61**	**464.148.990,52**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	34.893,95		836.255,51
2. Bauvorbereitungskosten	728.923,36		595.509,14
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		899.104,56
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	251.129,08		364.646,68
5. Unfertige Leistungen	21.159.389,21	22.174.335,60	20.551.295,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	246.269,27		276.061,79
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	334.119,78		264.954,21
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.482,50		368,16
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen davon gegen Gesellschafter 4.438,72 (17.860,48)	568.701,97		246.749,53
5. Sonstige Vermögensgegenstände	155.566,70	1.306.140,22	127.159,26
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon bei Gesellschaftern 9.308.083,30 (65.999,22)		9.592.482,54	5.547.008,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**109.967,55**	**72.347,80**
Bilanzsumme		512.789.899,52	493.930.450,83

Passiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	11.891.953,02		11.154.254,34
2. Bauerneuerungsrücklage	5.607.756,63		5.607.756,63
3. Andere Gewinnrücklagen	61.236.373,06	78.736.082,71	57.742.414,63
III. Bilanzgewinn		6.639.288,10	6.493.957,53
Eigenkapital insgesamt		**110.375.370,81**	**105.998.383,13**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.821.561,00		12.337.404,00
2. Steuerrückstellungen	436.822,00		490.516,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.257.503,22	16.515.886,22	2.967.487,65
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschaftern 90.952.734,76 (88.104.283,92)	350.085.482,14		336.916.305,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.260.707,19		4.668.170,92
3. Erhaltene Anzahlungen	22.702.062,45		22.285.448,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.132.861,44		985.633,65
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	565,36		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern 8.403,52 (0,00)	3.973.054,84		5.096.669,57
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 435.204,88 (113.196,38) davon im Rahmen d. soz. Sicherheit 31.496,81 (8.591,81)	628.423,72	382.783.157,14	142.122,81
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**3.115.485,35**	**2.042.308,55**
Bilanzsumme		512.789.899,52	493.930.450,83

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	81.004.332,93		79.343.272,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.763.000,00		3.444.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	107.570,44	85.874.903,37	152.693,60
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		249.775,51	506.241,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.684.049,77	2.047.210,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.016.802,91	3.820.560,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		39.448.830,50	38.732.396,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		3.059.064,41	1.868.200,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
6. Rohergebnis		**47.818.085,63**	**47.700.899,65**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.338.651,80		7.102.200,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.544.612,07	9.883.263,87	2.510.570,23
davon für Altersversorgung 1.216.681,93 (722.534,00)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.926.472,46	16.559.104,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.229.205,56	6.357.625,20
10. Erträge aus Beteiligungen	240.009,00		220.009,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	247,58		326,02
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	182.184,54	422.441,12	822.539,29
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.404.338,52	8.132.031,57
davon aus der Aufzinsung 348.623,00 (398.815,00)			
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	417.366,56	863.490,28	164.726,44
15. Ergebnis nach Steuern		**7.379.879,78**	**7.218.751,87**
16. Sonstige Steuern		2.893,00	3.243,50
17. Jahresüberschuss		**7.376.986,78**	**7.215.508,37**
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		737.698,68	721.550,84
19. Bilanzgewinn		**6.639.288,10**	**6.493.957,53**

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 3.546,7 (Vorjahr 3.580,5) 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 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.

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 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK 31.12.2019	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.707.648,82	45.172,42	0,00	0,00	1.752.821,24	1.513.443,82	54.636,42	0,00	0,00	0,00	1.568.080,24	184.741,00	194.205,00
	1.707.648,82	**45.172,42**	**0,00**	**0,00**	**1.752.821,24**	**1.513.443,82**	**54.636,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.568.080,24**	**184.741,00**	**194.205,00**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	711.330.530,83	23.245.015,43	3.867.627,71	173.165,60	730.881.084,15	299.547.805,82	15.006.168,08	0,00	508.972,06	0,00	314.045.001,84	416.836.082,31	411.782.725,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.967.348,44	398.322,30	36.278,57	931.380,05	63.260.772,22	21.590.522,77	2.288.535,32	0,00	36.278,57	0,00	23.842.779,52	39.417.992,70	40.376.825,67
Grundstücke ohne Bauten	3.233.069,33	996.256,96	0,00	-130.998,23	4.098.328,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.098.328,06	3.233.069,33
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	2.260.341,91	11.358,03	0,00	0,00	2.271.699,94	850.247,77	222.483,03	0,00	0,00	0,00	1.072.730,80	1.198.969,14	1.410.094,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.071.833,88	603.420,61	0,00	0,00	2.675.254,49	1.214.637,88	354.649,61	0,00	0,00	0,00	1.569.287,49	1.105.967,00	857.196,00
Anlagen im Bau	232.861,52	10.138.155,04	0,00	44.250,52	10.415.267,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.415.267,08	232.861,52
Bauvorbereitungskosten	1.856.015,81	474.062,87	0,00	-44.250,52	2.285.828,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.285.828,16	1.856.015,81
Geleistete Anzahlungen	503.901,31	50.750,63	0,00	-173.165,44	381.486,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.486,50	503.901,31
	783.482.260,85	**35.917.341,87**	**3.903.906,28**	**800.381,98**	**816.296.078,42**	**323.203.214,24**	**17.871.836,04**	**0,00**	**545.250,63**	**0,00**	**340.529.799,65**	**475.766.278,77**	**460.279.046,61**
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	678.544,36	0,00	39.721,46	0,00	638.822,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	638.822,90	678.544,36
Sonstige Ausleihungen	135.414,36	54.523,25	34.586,86	0,00	155.350,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.350,75	135.414,36
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
	3.675.738,91	**54.523,25**	**74.308,32**	**0,00**	**3.655.953,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.655.953,84**	**3.675.738,91**
Anlagevermögen insgesamt	788.865.648,58	36.017.037,54	3.978.214,60	800.381,98	821.704.853,50	324.716.658,06	17.926.472,46	0,00	545.250,63	0,00	342.097.879,89	479.606.973,61	464.148.990,52

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 S. 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 2,71 % (Vorjahr 3,20 %) 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 1,96 % (Vorjahr 2,32 %) 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 2019	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	**350.085.482,14**	**18.427.529,24**	**331.657.952,90**	**219.226.766,46**	**347.145.336,90**	**GPR**
Vorjahr	336.916.305,81	10.717.162,41	326.199.143,40	290.253.776,44	328.570.591,77	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	**4.260.707,19**	**128.597,99**	**4.132.109,20**	**3.649.069,52**	**4.111.619,35**	**GPR**
Vorjahr	4.668.170,92	292.850,67	4.375.320,25	3.866.532,39	4.511.759,27	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**22.702.062,45**	**22.702.062,45**				
Vorjahr	22.285.448,74	22.285.448,74				
aus Vermietung	**1.132.861,44**	**1.132.861,44**				
Vorjahr	985.633,65	985.633,65				
aus Betreuungstätigkeit	**565,36**	**565,36**				
Vorjahr	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	**3.973.054,84**	**3.660.280,59**	**312.774,25**	**5.664,73**		
Vorjahr	5.096.669,57	4.581.434,38	515.235,19	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	**628.423,72**	**247.798,39**	**380.625,33**			
Vorjahr	142.122,81	142.122,81	0,00			
Gesamtbetrag	**382.783.157,14**	**46.299.695,46**	**336.483.461,68**	**222.881.500,71**	**351.256.956,25**	**GPR**
Vorjahr	370.094.351,50	39.004.652,66	331.089.698,84	294.120.308,83	333.082.351,04	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 31.12.2018	Jahresüberschuss 2018
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	40,0 %	44.789,0 TEUR	1.559,7 TEUR
Objektentwicklungsgesellschaft EGR / VBW mbH, Bochum	50,0 %	1.460,1 TEUR	123,5 TEUR

Im Posten »Unfertige Leistungen« sind 21.159,4 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betrugen im Geschäftsjahr 17,6 (Vorjahr 26,0) 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 1.231,0 TEUR und unterliegt der Ausschüttungssperre. Die Höhe der Pensionsrückstellung beträgt bei dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 14.052,0 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen noch ausstehende Kosten für Verkaufsmaßnahmen 1.154,2 TEUR, unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen 1.312,6 TEUR sowie für noch anfallende Kosten 461,4 TEUR.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind 392,4 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 380,1 TEUR. Im Rahmen der Rückerstattung der Umsatzsteuer auf Basis des § 13b UStG ergeben sich periodenfremde Zinserträge von 144,0 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2019 sind außerplanmäßige Abschreibungen von 644 TEUR vorgenommen worden. Weitere wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen bzw. Erträge und Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind nicht enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 35.116,7 TEUR. Zudem hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH für die VBW Stiftung eine Bürgschaft über 1.053,2 TEUR gegenüber der NRW.Bank geleistet. Wir rechnen nicht mit in einer Inanspruchnahme, weil die Stiftung bisher ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen konnte.

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 2019 ein negativer Marktwert in Höhe von 164,8 TEUR.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 64,0 TEUR. Davon entfallen 62,5 TEUR auf Abschlussprüferleistungen und 1,5 TEUR auf andere Beratungs- und Bestätigungsleistungen. Von den Abschlussprüfungsleistungen betreffen 25,5 TEUR das Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2019 waren neben einem Geschäftsführer durchschnittlich 134 Mitarbeiter beschäftigt. Hiervon waren 19 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt, zwei Mitarbeiter im Erziehungsurlaub und sieben Auszubildende.

Nach § 285 Nr. 9 HGB betrugen die Gesamtbezüge des Geschäftsführers 289,1 (Vorjahr 268,1) TEUR, des Aufsichtsrates 34,6 (Vorjahr 34,4) TEUR und der früherer Mitglieder der Geschäftsführung 273,3 (Vorjahr 336,5) TEUR. Die für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bestehende Pensionsverpflichtung von 2.723,6 (Vorjahr 2.959,3) TEUR ist in voller Höhe zurückgestellt.

E. NACHTRAGSBERICHT

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

Die Risiken, die im neuen Geschäftsjahr aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus durch den Bund und die Länder beschlossen wurden, können zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht beziffert werden. Erste finanzielle Auswirkungen haben sich im aktuellen Geschäftsjahr bereits ergeben, da wir aktiv auf unsere Kunden zugegangen sind und entsprechende Hilfsmaßnahmen angeboten haben. Hierzu zählen Stundungsvereinbarungen, insbesondere mit unseren gewerblichen Kunden. Ebenfalls zeichnet sich eine leichte Erhöhung des Leerstandes ab, die zu einer Erhöhung der Erlösschmälerungen führt. Zudem gehen wir aktuell von einer wesentlichen wirtschaftlichen Abkühlung und einer einhergehenden Erhöhung von Zahlungsausfällen aus. Wesentliche Effekte und Veränderungen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses jedoch nicht abschätzbar.

Zudem hat die Gesellschaft Notfallmaßnahmen getroffen, um die Mitarbeiter zu schützen und eine Grundversorgung der Kunden sicherzustellen.

F. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn 3.000.000,00 € auszuschütten und 3.639.288,10 € 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
(ausgeschieden: 15.10.2019)
stellv. Vorsitzender

Mario Stamerra
Geschäftsführer der Region West der Vonovia SE
Bochum
(seit: 15.10.2019)
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

Jürgen Hohmann
Vorstandsmitglied Sparkasse Bochum
Bochum
(seit: 25.02.2019)

Klaus Leuchtmann
Vorstandsvorsitzender Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Bochum

Dirk Ziegler
Vorstandsmitglied Sparkasse Bochum
Dortmund
(ausgeschieden: 25.02.2019)

Bezüge

Die Bezüge des Geschäftsführers betrugen im Jahre 2019:

	Grundgehalt bzw. Jahresfestgehalt (erfolgsunabhängig) TEUR	Leistungszulage (erfolgsabhängig) TEUR	Sonstige Vergütung TEUR	Gesamtvergütung TEUR
Norbert Riffel	210	70	9	289

Die sonstigen Vergütungen betreffen Sachbezüge aus der privaten Nutzung des Dienstfahrzeuges.

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 2019 der Pensionsrückstellung zugeführt) TEUR	Barwert der Pensionsansprüche 31.12.2019 TEUR
Norbert Riffel	486	1.748

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

Im Einzelnen haben die Aufsichtsratsmitglieder in 2019 folgende Vergütungen erhalten:

Name		Jahresvergütung EUR	Sitzungsgelder EUR	insgesamt EUR
Frank Thiel	Vorsitzender	4.760,00	1.428,00	6.188,00
Klaus Freiberg (ausgeschieden: 15.10.2019)	stellv. Vorsitzender	2.500,00	200,00	2.700,00
Mario Stamerra (seit: 15.10.2019)	stellv. Vorsitzender	500,00	200,00	700,00
Dr. Markus Bradtke		2.000,00	800,00	2.800,00
Wolfgang Breßlein		2.000,00	1.400,00	3.400,00
Martina Foltys-Banning		2.000,00	2.000,00	4.000,00
Felix Haltt		2.000,00	1.800,00	3.800,00
Hans Henneke		2.000,00	2.000,00	4.000,00
Jürgen Hohmann (seit: 25.02.2019)		2.000,00	1.000,00	3.000,00
Klaus Leuchtmann		2.000,00	2.000,00	4.000,00
Dirk Ziegler (ausgeschieden: 25.02.2019)		0,00	0,00	0,00
Gesamt		**21.760,00**	**12.828,00**	**34.588,00**

Bochum, 31. März 2020

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Geschäftsführer

Norbert Riffel

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 17. April 2020 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 tat-

sächlichen 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 der Gesellschaft.

- 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 17. April 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. 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

Dominik Neugebauer, 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