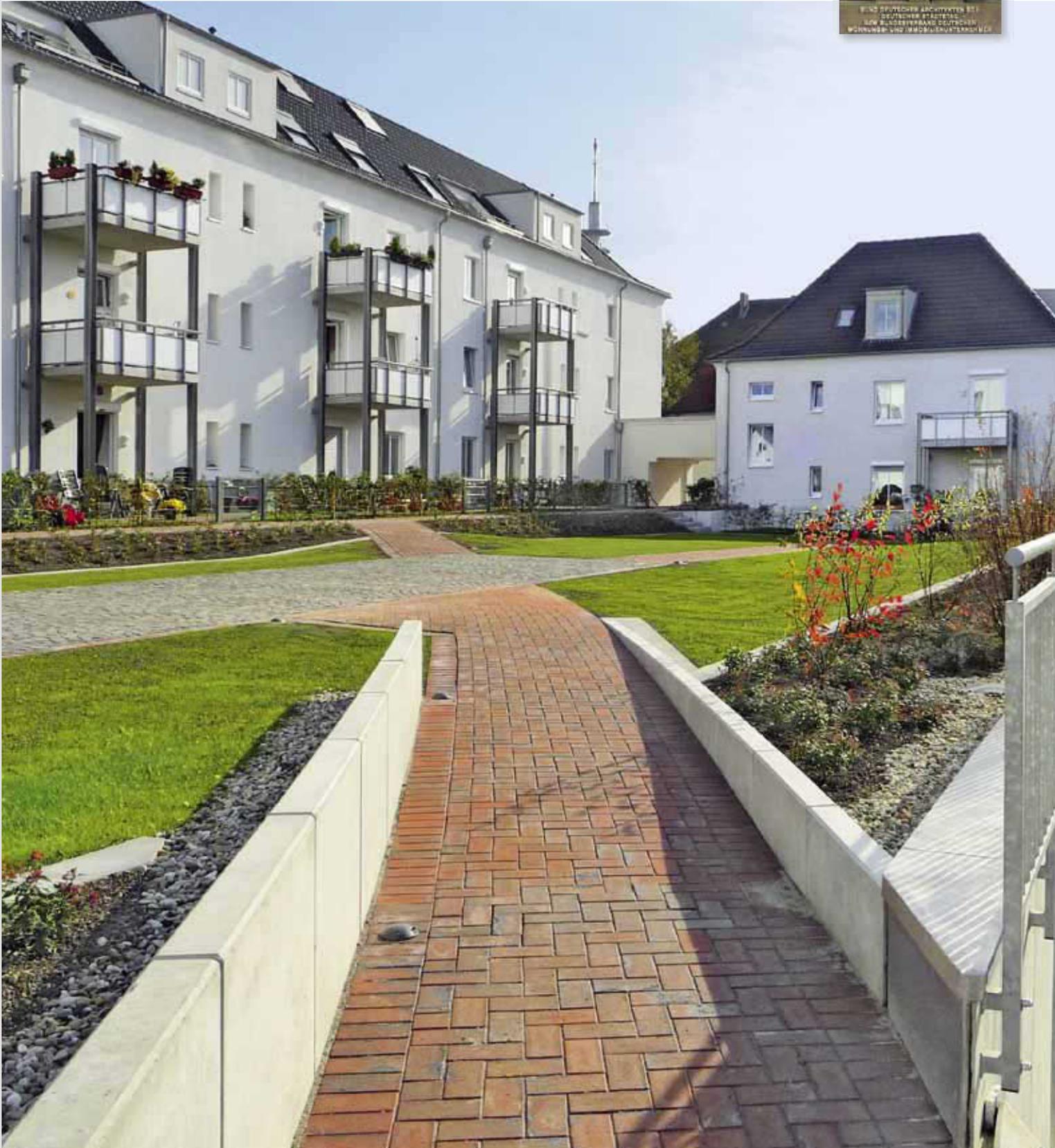


BOCHUM

GESCHÄFTSBERICHT 2011



Unternehmens-Kennzahlen**31.12.2011**

	2011	2010	2009
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	414.209,9	413.103,3	408.530,4
Stammkapital	12.858,2	12.858,2	12.858,2
Eigenkapital gesamt	79.938,2	74.788,9	69.237,7
Umsatzerlöse	74.941,4	70.828,2	71.180,9
davon Sollmieten	48.996,3	47.618,7	47.209,6
Bilanzgewinn	5.560,2	5.629,5	5.359,3
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Verwaltungsbestand Wohnungen	14.468	14.378	14.568
davon eigene Wohnungen	12.381	12.452	12.621
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Verwaltungsbestand Gewerbe	140	122	119
davon eigene Gewerbe	96	86	84
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Mitarbeiter \emptyset	114	112	109
davon Auszubildende	8	9	8

Titel: I. Parallelstraße/Grillparzerstraße – „Grummer Karree“
ausgezeichnet mit dem **Deutschen Bauherrenpreis 2011 – Modernisierung**

INHALT

VORWORT

<i>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</i>	7
-----------------------------------	---

<i>GESCHÄFTSVERLAUF</i>	8
-------------------------	---

▶ Wohnungsmanagement	8
▶ Standortentwicklung	16
▶ Eigentumsmaßnahmen	23
▶ Betreuung und Objektmanagement	28
▶ Personal und Organisation	30

<i>JAHRESABSCHLUSS</i>	37
------------------------	----

▶ Lagebericht	39
▶ Bilanz	44
▶ Gewinn- und Verlustrechnung	46
▶ Anhang	48
– Anlagenspiegel	50
– Verbindlichkeitspiegel	51
▶ Vorschlag zur Gewinnverwendung	55
▶ Bestätigungsvermerk	56

VORWORT

SEHR GEEHRTE KUNDEN UND GESCHÄFTSPARTNER,



Dr. Dieter Kraemer, Norbert Riffel

wenn wir Ihnen auch für das Geschäftsjahr 2011 wiederum einen Geschäftsbericht vorlegen, dessen wesentlicher Inhalt durch Kontinuität und Prosperität gekennzeichnet ist, so steht dies in krassem Gegensatz zu global wirksamen Ereignissen und Verwerfungen, die unsere Welt im gleichen Jahr nachhaltig verändert haben.

Allem voran steht die Katastrophe in Fukushima, die im März mit einem Tsunami fast 20.000 Menschen in den Tod riss, aber damit nicht nur weltweit tiefe Betroffenheit und Trauer auslöste, sondern den Zukunftsglauben an die Hochtechnologie „Atomkraft“ fundamental erschütterte. Quasi „über Nacht“ wurde die Energiewende über alle Parteigrenzen hinweg mindestens in Deutschland beschlossen, ohne dass freilich ein integriertes Zukunftskonzept zur Energieversorgung auch nur in Ansatzpunkten auf dem Tisch lag. Die Folgen dieser strategischen Handlungsdefizite bekommen die Wirtschaft generell, aber auch wir als Wohnungsunternehmen und unsere Kunden, auch in den kommenden Jahren noch deutlich zu spüren.

Ein zweites globales Thema mit Auswirkungen auf jeden Einzelnen von uns sind die anhaltenden Unsicherheiten auf den internationalen Finanzmärkten. Stellvertretend für immer neue Negativschlagzeilen auf diesem Sektor stand im Juni des vergangenen Jahres die Abwertung der Bonität von Griechenland seitens dreier großer Rating-Agenturen auf „Ramschniveau“. Andere, insbesondere südeuropäische Euro-Länder, drohen weiterhin in diesen Sog hineingerissen zu werden. In diesen Turbulenzen steht wiederum Deutschland mit prosperierender Wirtschaft und erfolgreich platzierter Bundesanleihen bei historisch niedrigen Zinssätzen bei unter 2 % als Hort der Stabilität und des Vertrauens. Ganz offenbar ist in Deutschland nach der großen Finanzkrise des Jahres 2008/2009 in Konjunktur- und Arbeitsmarktpolitik vieles richtig gesteuert worden. Aber auch der Erfolg in der Beschäftigungspolitik, mit nunmehr weniger als 3 Millionen Arbeitslosen, hat seinen Preis. Denn Fachkräftemangel wird auch für uns in der Wohnungswirtschaft mehr und mehr zum strategischen Engpass bei der Besetzung von Spezialistenstellen.

Und das gleiche gilt für die Entwicklung der Baukosten, die bis zum Jahre 2009 über einen langen Zeitraum durch ein hohes Maß an

Preisstabilität, verbunden mit deutlichem Kapazitätsabbau, gekennzeichnet waren. Seit zwei Jahren beobachten wir nunmehr aber einen anhaltenden Kostenschub weil eine deutlich belebte Nachfrage nach Bauleistungen – auch aufgrund der Flucht ins Betongold, auf ein reduziertes Angebot trifft. Dass dies nicht ohne Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit unserer Investitionen bleiben kann, liegt schon deswegen auf der Hand, weil die Kaufkraft und damit Zahlungsfähigkeit vor allem unserer Mietkunden im Kerngeschäft gerade auch in unserer Region des strukturellen Wandels eher begrenzt ist.

Die geschilderten Prozesse aus der Position eines lokal agierenden Wohnungsunternehmens zu beeinflussen erscheint gleichermaßen anmaßend wie unrealistisch. Umso ärgerlicher ist allerdings, wenn die sattsam bekannte deutsche „Regelungswut“ gerade in Richtung Wohnungswirtschaft ständig neue und untereinander unabgestimmte Gesetzes- und Verordnungsnormen schafft, die geeignet sind, uns in unserem strategischen unternehmerischen Handeln immer aufs Neue zu belasten. Ob die Dichtheitsprüfung für Abwasserleitungen, die Verschärfung der Trinkwasserverordnung mit der Legionellenprüfung, die schematische Dämmung der letzten Geschossdecken auf der Grundlage der EnEV 2009 oder zusätzliche Anforderungen zur Erneuerung der Elektrounterverteilungen, Bauen wird immer komplizierter, aufwändiger und damit auch teurer. Trotz „Zähneknirschen“ haben wir diesen zusätzlichen gesetzlichen Verpflichtungen im Geschäftsjahr durch eine Rückstellung in Höhe von 600 T€ Rechnung tragen müssen.

Unsere immer wieder vorgetragene Forderung gegenüber der Politik auf allen Ebenen ist die Schaffung eines konsistenten und vor allen Dingen zeitlich stabilen Handlungsrahmens für die Arbeit in unseren Unternehmen.

VBW ist erfolgreich

Aber die notwendige Kritik an der fehlenden Konsistenz politischer Rahmenbedingungen sollte den Blick nicht dafür verstellen, dass wir unter den nicht einfachen Bedingungen des Wohnungsmarkts im Ruhrgebiet mit einem Jahresergebnis von rd. 6,2 Mio. € auf einem guten Niveau angelangt sind. Wir wagen – ganz ohne Übertreibung – die Aussage, dass wir ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen haben.

Alle unsere Unternehmenssparten haben zu diesem ambitionierten Ergebnis erfolgreich beigetragen, was uns in der Fortsetzung unserer

auf ganzheitliche Quartiersentwicklung ausgerichteten Unternehmensstrategie auch für die Zukunft bestärkt. Wir müssen aber auch realistisch genug sein, zu erkennen, dass deutliche Ergebniserhöhungen angesichts der erkennbaren Marktentwicklungen in unserer Region nur möglich sein werden, wenn es uns auf Dauer gelingt, durch systematische Zukäufe unser Wohnungsportfolio zu stärken.

VBW schafft Quartiere

Unser Projekt Q 100 an der Wittener Straße/Ecke Steinring konnte fertiggestellt und den Kunden übergeben werden. Alle 30 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten wurden bis zum Jahresende vermietet bzw. an die Nutzer übergeben bei aus Sicht des Bochumer Marktes ambitionierten Mieten. Jetzt, da das Quartier nahezu fertiggestellt ist, kann sich so gut wie niemand mehr daran erinnern, dass es sich hierbei um eine alte Industriebrache handelte, die einer der wesentlichen Haupteinfallsstraßen Bochums sicherlich nicht gut zu Gesicht stand. Mit diesem auch städtebaulich bemerkenswerten Projekt und dessen Abschluss können wir voller Stolz, und insofern ist die Vollvermietung ein nachdrücklicher Indikator dafür, auf dieses Projekt zurückblicken. Der Erfolg wird nur dadurch geschmälert, dass die Preissteigerungstendenzen im Bauhandwerk, gerade bei diesem Projekt, Spuren hinterlassen haben. Wir haben die entsprechenden internen Organisationsveränderungen initiiert, um solchen Entwicklungen zukünftig früher und transparenter Rechnung tragen zu können und um frühzeitig gegensteuern zu können.

Daneben haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Quartiersentwicklungsstrategie weiter fortgesetzt. Ob in Kornharpen das Quartier Im Hole, die Flussesiedlung in Grumme oder aber das Quartier Küppersstraße am Stadtpark: Überall geht es voran und es entstehen neue, attraktive Lebensstandorte.

VBW bekommt einen Preis

Unser Quartier Grummer Karree an der Parallelstraße war schon öfter ein Thema in unseren Geschäftsberichten. Nicht nur, weil es das einzige zusammenhängende Quartier aus den 20er-Jahren ist, sondern weil wir mit viel Mühe und Engagement dem ganzen Quartier über eine grundlegende Modernisierung ein neues Gesicht gegeben haben. Auch wenn noch nicht alle Maßnahmen endgültig im letzten Jahr abgeschlossen werden konnten, war das Gestaltungskonzept so überzeugend, dass die Jury des Deutschen Bauherrenpreises, die aus

Persönlichkeiten der Architektenkammer des Deutschen Städtetages und des Spitzenverbandes der Immobilienwirtschaft, des GdW, besteht, dies zum Anlass nahm, uns für unser Quartier den Bauherrenpreis in der Kategorie „Modernisierung“ zu überreichen. Unsere Mieter, die Gesellschafter und wir freuen uns sehr darüber und sind auch ein bisschen stolz.

Zudem erhielten wir als ein Projekt von zehn bundesweit für die Hiltrop Landwehr von der Jury des Deutschen Bauherrenpreises eine besondere Anerkennung für das Quartierskonzept und die architektonische Umsetzung. Wir freuen uns mit unseren Mietern und den Betreibern des Seniorenservicezentrums über diese positive Resonanz und werden an der Fortsetzung dieses Erfolges anknüpfen, wenn wir ähnliche Projekte in anderen Quartieren realisieren.

VBW und die 70er

Dass auch in den Quartieren aus den 70er-Jahren die Zeit nicht spurlos vorbeigegangen ist, ist nicht weiter überraschend. Erwähnenswert ist vielmehr, dass wir in enger Absprache mit den Organen unserer Gesellschaft ein Maßnahmenpaket beschlossen haben, das uns im letzten Geschäftsjahr, aber auch in den kommenden Jahren in die Lage versetzen wird, Mittel aus der Instandhaltung gezielt in eine wertsichernde Instandsetzungsstrategie investieren zu können. Mit Blick auf Standorte, die es auch Haushalten mit mittleren Einkommen erlauben, qualitativ zu wohnen, ist es uns insbesondere wichtig, behutsam zu investieren, um so das Mietpreisniveau nicht über Gebühr anpassen zu müssen. Insofern werden unsere Maßnahmenpakete gezielt auf die Themen energetische Verbesserung, Adressbildung durch Erneuerung der Hauseingangssituation und des Wohnumfeldes sowie Wiederherstellung der Wohnqualitäten im Inneren der Häuser ausgelegt sein. Zum Teil können hier Fördermittel aus dem Programm der NRW-Bank eingesetzt werden, die eine moderate Instandsetzung mit mittelfristigem Horizont und daraus resultierend nur geringe Mietsteigerungen zum Ziel haben, sodass die Stabilität der Bewohnerschaft dauerhaft gewahrt wird. Zudem setzen wir auch eigene Mittel ein, um eine Durchmischung der Quartiere durch eine eigene und gesteuerte Belegungspolitik gewährleisten zu können.

Die ersten durchgeführten Maßnahmen und die Reaktionen der Bewohnerschaft zeigen uns, dass es ein guter und vernünftiger Weg ist, den wir eingeschlagen haben, sodass wir ihn auch in Zukunft fortsetzen werden.

VBW feiert 50-Jährige

Mit großem Erfolg haben wir im letzten Jahr begonnen, unsere Mieterjubiläen festlich zu begehen. Über die Ausgestaltung dieser Feierlichkeiten haben wir intern intensiv diskutiert und sind zu dem – wie sich im Nachgang herausstellte – guten Ergebnis gekommen, eine solche Ehrung quartiersnah zu feiern. In rund 15 Veranstaltungen haben wir 500 Jubilaren im letzten Jahr feierlich mit der Übergabe einer Urkunde und eines Blumenstraußes zu ihrem mindestens 50-jährigen Mieterjubiläum gratulieren können.

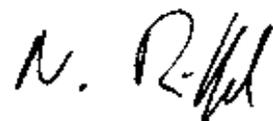
Auch wenn dieser kleine Baustein längst überfällig gewesen war, so stellte es sich sehr schnell heraus, dass die persönliche Wertschätzung alle anderen Fragen in den Hintergrund rückte und die Freude im Vordergrund stand. Einmal mehr zeigte sich, dass die Quartiersnähe unserer Kundenbetreuung unerlässlich ist für ein gutes Miteinander vor Ort, wenngleich hier nicht unerwähnt bleiben soll, dass auch die Führungskräfte einschließlich der Geschäftsführung sich für diese Aufgabe nicht zu schade waren.

Wir dürfen uns insofern für den besonderen Einsatz, das Engagement und die guten Erfolge insbesondere bei unseren Mitarbeitern bedanken, die es erst ermöglichen, dass wir über eine so große Zahl von positiven Projekten berichten können. Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei den vielen nicht genannten Helfern, Kümmerern und Ehrenamtlichen, die in unseren Quartieren ein stabiles und gutes Miteinander gewährleisten und auf die unterschiedliche Art und Weise für eine gute Zukunft nicht nur der Quartiere, sondern der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH als Ganzes sorgen. Nicht unerwähnt lassen wollen wir in diesem Zusammenhang auch die vielen Unternehmer und deren Mitarbeiter, die unermüdlich im Auftrag unserer Gesellschaft zum Wohle unserer Kunden unterwegs sind.

Den Dank verbinden wir mit dem Anspruch, auch zukünftig ein guter Quartiersentwickler in Bochum, ein attraktiver Arbeitgeber in der Region und ein solventer Auftraggeber in der Stadt zu sein.



Dr. Dieter Kraemer



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 DOMUS AG, Niederlassung Düsseldorf, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2011 in der Zeit vom 27. Februar 2012 bis 16. März 2012 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.



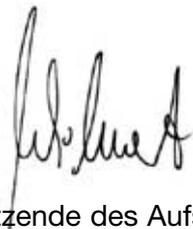
Bernd Wilmert

In der gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates und der DOMUS AG, vertreten durch den Prüfungsleiter Herrn Steuerberater/Wirtschaftsprüfer Hans-Jörg Sonnhoff, am 4. Mai 2012 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 den Geschäftsführern vorgeschlagene Gewinnverteilung zu beschließen
- c) den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit.



Bochum, 11. Mai 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Bernd Wilmert

GESCHÄFTSVERLAUF

WOHNUNGSMANAGEMENT

Ob Auszubildende, Studenten, Singles, Familien mit Kindern, Junge oder Senioren, rund 40.000 Bürger der Stadt Bochum sind bei uns zu Hause. Zu Hause zu sein bedeutet für uns neben dem Vermieten einer bedarfsgerechten Wohnung auch die Bereitstellung wohnbegleitender Serviceleistungen. Um dies auch in Zukunft sicherstellen zu können, konzentrieren wir uns auf eine ganzheitliche, quartiersbezogene Entwicklung unserer Wohnungsstandorte im Sinne einer differenzierten, an den Erwartungen unserer Kunden orientierten Quartiersstrategie.

Zusätzlich zu den aus Kundensicht zu erfüllenden Qualitätsmerkmalen von Wohnraum und Wohnumfeld sowie den Dienstleistungen rund um die Immobilie kommen dem Aufbau und der Sicherung sozialer Netzwerke eine zentrale Bedeutung für die Schaffung eines lebens- und lebenswerten Quartiers zu.

Im Jahr 2011 haben wir unsere langfristige Quartiersentwicklung fortgesetzt, aber auch neue und differenziertere Strategien, insbesondere für die Quartiere der 70er-Jahre, entwickelt. Unterstützt und wissenschaftlich begleitet wurden wir dabei vom InWIS-Institut Bochum, dessen Aufgabe es war, anhand einiger Modellquartiere Kundenwünsche und deren Realisierungsmöglichkeiten über die Förderprogramme des Landes, technische Ausstattungsstandards sowie unsere eigenen Planungen und Überlegungen in ein ganzheitliches Handlungskonzept zu übertragen. Die Empfehlungen konnten, da sie kleinteilig und insofern schnell umsetzbar waren, zu ersten positiven Ergebnissen im Jahr 2011 geführt werden. Weitere Maßnahmen sind für 2012 geplant, um eine quartiersbezogene und zielgruppenspezifische neue Adressenbildung auf der einen und erlebbare Wohnraumqualitäten auf der anderen Seite gezielt umzusetzen. Dabei soll bewusst darauf geachtet werden, dass die eingesetzten Maßnahmen helfen, die Bewohnerstruktur zu stabilisieren, und gleichzeitig behutsam den zielgruppenspezifischen Bedingungen angepasst werden. Zudem werden wir sicherstellen, dass wir auch zukünftig ein breites und differenziertes Mietpreisspektrum anbieten können, damit wir für alle Kundengruppen ein entsprechendes und bezahlbares Angebot in unserem Portfolio haben. Uns ist sehr wohl bewusst, dass dies auch unterschiedliche Qualitäten zur Folge haben wird. Unser Ziel muss dabei sein, dass zukünftig alle unsere Produkte einem Mindeststandard entsprechen, um so jedem Kunden attraktive und lebenswerte Quartiere anbieten zu können.

Der eigene bewirtschaftete Bestand der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH betrug zum 31. Dezember 2011 12.381 Wohnungen, 96 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 4.190 Garagen und bewirtschaftete Stellplätze.

Bestandsentwicklung

Zudem betreuen wir 2.087 Wohnungen, 1.209 Garagen und bewirtschaftete Stellplätze sowie 44 gewerbliche und sonstige Einheiten für andere Eigentümer.

Im Rahmen der Portfolioentwicklung haben wir uns im Geschäftsjahr von insgesamt 79 Wohnungen getrennt. Darüber hinaus wurden 25 Wohnungen abgerissen, um die Grundstücke im Rahmen unserer Quartiersentwicklung zeitnah mit marktgängigen Neubaumaßnahmen zu bebauen.

Die Bruttoumsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten im Berichtsjahr auf 64.816,2 T€ gegenüber 62.773,9 T€ im Vorjahr gesteigert werden. Dies ist auf der einen Seite auf die gestiegenen Betriebskosten, zum anderen auf entsprechende Mieterhöhungsspielräume, auch im Bestand, zurückzuführen.

Bruttoumsatzerlöse

Die Durchschnittsmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % von 4,89 €/m² auf 5,07 €/m². Die Mietentwicklung zeigt, dass unsere differenzierte Quartiers- und Mietpreisstrategie greift und gerade in aufgewerteten Quartieren Mieterhöhungen von unseren Kunden akzeptiert werden. Insofern werden wir den eingeschlagenen Weg einer differenzierten Strategie von der behutsamen Qualitätssicherung bis zur kompletten Neuüberarbeitung der Quartiere fortsetzen.

Durchschnittsmiete

Bei dem preisgebundenen Wohnungsbestand ergab sich aufgrund der rechtlichen Vorgaben eine Anpassung der Kostenmiete von 4,39 €/m² auf 4,48 €/m² durch die Indizierung im Drei-Jahres-Rhythmus zum 1. Januar 2011.

Die 2011 abgerechneten Betriebskosten betragen 1,50 €/m² und sind im Vergleich zum Vorjahr (1,48 €/m²) moderat gestiegen.

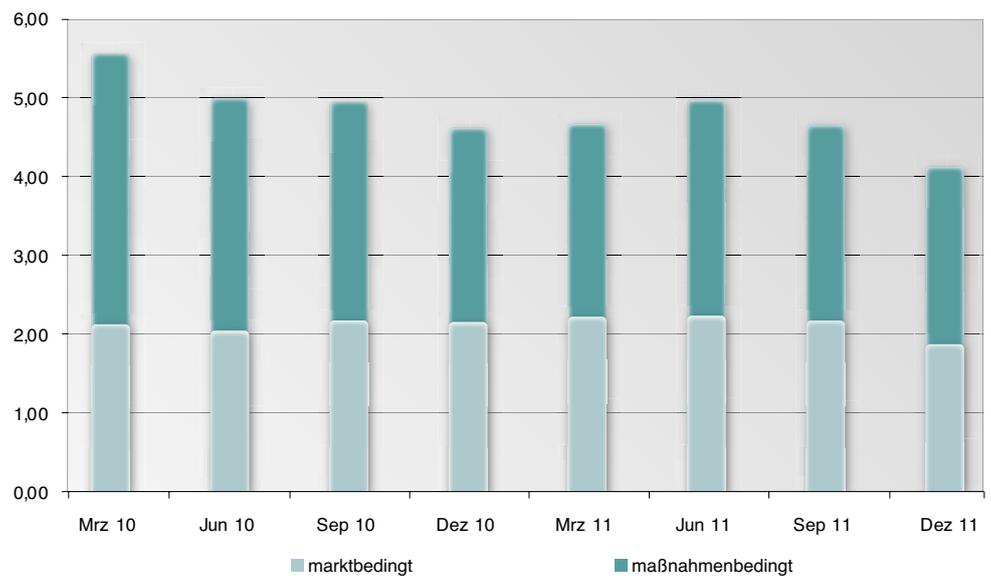
Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag standen insgesamt 525 (Vorjahr 575) Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,2 % (Vorjahr 4,6 %).

Leerstandsentwicklung

Auf den marktbedingten Leerstand entfielen 233 Wohnungen (Vorjahr 268). Er betrug somit 1,9 % (Vorjahr 2,2 %). Davon standen in den Großsiedlungen 77 Wohnungen (Vorjahr 97) leer.

Durchschnittlicher Leerstand
2010–2011 in %



Die erfreuliche Entwicklung über den Jahresverlauf steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der gezielten Aufwertung von Quartieren der 60er-/70er-Jahre. So war zunächst in der ersten Jahreshälfte 2011 ein Anstieg des marktbedingten Leerstandes zu beobachten gewesen. Ab der zweiten Jahreshälfte haben sowohl die Aufwertung in den Quartieren als auch die konsequent neu entwickelten und an den Kundenbedürfnissen ausgerichteten Wohnungsqualitäten in diesen Quartieren zu einem kontinuierlich steigenden Vermietungserfolg und somit Leerstandsabbau beigetragen. Dabei ist insbesondere der Leerstand in den Quartieren Hustadt mit 23 Wohnungen (Vorjahr 34) und Steinkuhl mit 21 Wohnungen (Vorjahr 30) deutlich zurückgegangen.

Insgesamt ist es gelungen, 15 % Mehrvermietungen im Jahr 2011 zu erzielen. Für die Folgejahre sind in den Beständen der 60er- und 70er-Jahre weitere umfangreiche Arbeiten vom äußeren Erscheinungsbild über das Wohnumfeld bis zu gezielten, kleinteiligen Aufwertungen der Wohnungen notwendig, um diese positive Entwicklung ausbauen und verstetigen zu können.

Der maßnahmenbedingte Leerstand, d. h. Leerstand aufgrund durchzuführender Modernisierungs-, Um-, Ausbau- und Abbrucharbeiten, betrug zum Bilanzstichtag 292 Wohnungen (Vorjahr 307) bzw. 2,3 % (Vorjahr 2,5 %). Auch hier konnten aufgrund einer Verbesserung des Umzugsmanagements Erfolge erzielt werden. Im Jahr 2012 werden die großen Modernisierungsvorhaben Grummer Karree und Küppersstraße abgeschlossen, sodass der maßnahmenbedingte Leerstand weiter zurückgehen wird.

Die Fluktuationsquote betrug 8,8 % (Vorjahr 8,9 %) und liegt im Branchenvergleich weiterhin unter dem Durchschnitt.

Fluktuationsquote

Die systematische Quartiersentwicklung und die Qualitätsoffensive haben also zu einer hohen Kundenbindung geführt. Bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH wohnt man gerne. Die Zufriedenheit unserer Kunden mit unseren Produkten zeigt sich unter anderem darin, dass rund 11 % unserer Mieter innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind. Analysiert man die Kündigungsgründe, so ist festzustellen, dass fast die Hälfte (48 %) der eingegangenen Kündigungen auf persönliche und familiäre Veränderungen der Mieter zurückzuführen war. 20 % der eingegangenen Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen oder Umzügen ins Alten- bzw. Pflegeheim.

Auch im Berichtsjahr wurde die Einzelmodernisierung als fester Bestandteil unserer Quartiersstrategie fortgesetzt. Darüber hinaus wurden erste Module für quartiers- und zielgruppenspezifische Wohnungsausstattungen erfolgreich erprobt und umgesetzt.

Einzelmodernisierung aus einer Hand

Seit 2006 sind Handwerksunternehmen für uns tätig, die sämtliche Arbeiten – den Gewerken entsprechend – nach festgelegten Vorgaben hinsichtlich Leistungsumfang, Qualität und Preis innerhalb von zehn Werktagen in unseren Wohnungen fertigstellen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr bei einem Budget auf Vorjahresniveau 160 WE (Vorjahr 166) einzelmodernisiert und zeitnah einer erfolgreichen Vermietung zugeführt.

Ermutigt von den positiven Ergebnissen der Einzelmodernisierungen aus einer Hand, wurden in den zurückliegenden Jahren für insgesamt 4.113 Wohnungen sämtliche Reparaturaufträge der laufenden Instandhaltung pauschal vergeben. Zweck der Pauschale ist es, eine schnelle und koordinierte Mängelbeseitigung mit dem Ziel der Steigerung

der Kundenzufriedenheit zu erreichen. Für das regionale Handwerk bedeutet das Auftragsicherheit sowie den Wegfall von administrativen Arbeitsschritten und Anfahrts- wie auch Leerlaufzeiten, was zu Kostensenkung und Kostensicherheit führt. Aufgrund der guten Erfahrungen wurde im Berichtsjahr die reparaturbedingte laufende Instandhaltung für rund 8.700 Wohneinheiten in sechs Losen ausgeschrieben und ein erweitertes Kontingent von Ausstattungspaketen für die Wohnungsherrichtung zum 1. Januar 2012 an vier Generalunternehmer pauschal vergeben.

Selbstbestimmtes Wohnen mit Dienstleistungen

Netzwerke und Kooperationen sind eine notwendige, aber keine hinreichende Voraussetzung für die Umsetzung unserer Leitidee „So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Sicherheit wie nötig für das Wohnen im Alter“. Ein weiterer Baustein ist die Bereitstellung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes, das sich durch hohen Wohnkomfort mit konsequenter Barrierefreiheit an zentralen Standorten mit kurzen Wegen auszeichnet. Als Beispiele einer konsequenten Umsetzung dieser Leitidee sind die Quartiere Hiltroper Landwehr, Hammer Park und Altenbochumer Bogen mit ihren Kooperationspartnern zu nennen. Diese Strategie wurde 2011 mit den Objekten „Q 100“ und Liebfrauenstraße/Freigrafendamm konsequent fortgesetzt. 44 barrierefreie Servicewohnungen ergänzen unser Angebot.

Durch den großen Markterfolg bestärkt, aber auch aus unserer strategischen Überlegung heraus werden wir unser Angebot in diesem Segment auch weiterhin ausbauen. So sind für das Jahr 2012 der II. Bauabschnitt Liebfrauenstraße/Freigrafendamm mit elf Wohnungen sowie der Wohnpark Rhönstraße mit 20 Wohnungen und das Objekt Im Hole mit 23 Wohnungen projektiert und befinden sich in der Umsetzung.

Neue Instrumente der Kundenbindung

Insgesamt wohnen mehr als 500 Mieter 50 Jahre oder länger bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH und zeigen einmal mehr die große



Treue, Verbundenheit und auch Zufriedenheit mit unserem Unternehmen. Ein Grund zum Feiern. Wir haben uns persönlich bei unseren langjährigen und treuen Kunden bedankt. Für die Feier der Mieterjubiläen haben wir unsere Mieter zu einem geselligen Nachmittag in der Nähe ihrer Wohnquartiere eingeladen. Selbstverständlich gehörte zu einer angemessenen Würdigung auch die Ehrung unserer Jubilare mit der Übergabe einer

Urkunde in einem feierlichen Rahmen. Die äußerst positive Reaktion unserer Mieter hat uns in unserer Entscheidung bestärkt, Mieterjubiläen auch in den Folgejahren angemessen zu feiern.

Ferner sind wir im Berichtsjahr dazu übergegangen, unseren Mietern zu ihrem runden Geburtstag, beginnend mit dem 60. Geburtstag, zu gratulieren. Ab dem 80. Geburtstag besuchen unsere Kundenbetreuer das „Geburtstagskind“ persönlich.



Zusammenarbeit mit Netzwerken vor Ort

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere enge Zusammenarbeit mit den sozialen Netzwerken vor Ort, insbesondere der Initiative Nachbarschaft, auf einem hohen Niveau fortgesetzt. Darüber hinaus haben wir anlässlich des 25-jährigen Jubiläums der Initiativen Sonnenleite und Luchsweg die ihnen überlassenen Räumlichkeiten umfassend renoviert und deren technische Ausstattung verbessert.

In Zusammenarbeit mit der Initiative Nachbarschaft in Bochum-Steinkuhl wurden in den Sommerferien eine Tiefgarage und ein Tordurchgang durch Kinder aus dem Quartier mit Unterstützung des Künstlers Markus Becker neu mit Graffiti gestaltet – ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann.



Spielplatzpaten in Steinkuhl und in Grumme

Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH hat in den vergangenen Jahren an vielen Standorten eigene und städtische Spielplätze, die in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere liegen, erneuert. Dabei legen wir Wert darauf, die Mieter nicht nur in die Planung einzubeziehen, sondern sie auch als Paten zu gewinnen, damit sie sich auch nach der Fertigstellung für den Spielplatz mit verantwortlich fühlen und sich um „ihren“ Spielplatz kümmern. Im Jahr 2011 haben wir durch den engagierten Einsatz der Spielplatzpaten den Spielplatz an der Ennepestraße und dank der Unterstützung der Initiative Nachbarschaft in Bochum-Steinkuhl den Spielplatz Am langen Seil erneuern können.

Dies sind weitere positive Beispiele dafür, wie mit Engagement und Unterstützung unserer Mieter in den Quartieren Mehrwerte durch Mitverantwortung und Mitmachen entstehen.

Deutscher Bauherrenpreis:

Grummer Karree und Wohnpark Hiltroper Landwehr erhalten Auszeichnungen

Zwei ganz besondere Auszeichnungen: Für die umfassende Modernisierung der Siedlung Grummer Karree erhielt die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH Anfang des Jahres 2012 im Rahmen der Deubau in Essen den Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung, den renommiertesten Architektenpreis im Bereich Wohnungsbau. Ebenfalls ausgezeichnet wurde der Neubau des Wohnparks Hiltroper Landwehr. Hier wurde von der Jury des Bauherrenpreises eine Anerkennung ausgesprochen. Beide Auszeichnungen zeigen: Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH konnte bei zwei zukunftsweisenden Themen, der intelligenten Wiederbelebung eines Quartiers und dem Wohnen im Alter, bedeutende Akzente setzen. Im Jahr 1927 war das Quartier Grummer Karree von den Stahl- und Walzwerken Bochum errichtet worden und diente hauptsächlich als Wohnstätte für Mitarbeiter. Daher verwundert es auch nicht, dass bis zum heutigen Tage noch ehemalige Mitarbeiter bzw. deren Familienangehörigen dort anzutreffen sind.

Anfangs war das Grummer Karree heiß begehrt, doch es blieb seitens der Stahl- und Walzwerke in einem unveränderten Zustand. Somit verlor das Quartier im Laufe der Zeit immer mehr an Attraktivität, was zu einer Leerstandsquote von über 30 % führte.

Am 1. Juli 1998 wurde das Quartier Grummer Karree von der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH für rd. 3,4 Mio. € erworben. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH entschloss sich jedoch, die Häuser nicht abzureißen, wie es viele andere Wohnungsbauunternehmen an ihrer Stelle gemacht hätten, da sie große Potenziale in dem Quartier sah.

Im Jahr 2002 fasste die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH dann den endgültigen Entschluss, das Quartier unter möglichst authentischer Beibehaltung der Außenfassaden umfassend zu modernisieren. Ziel war dabei: „AUS ALT MACH NEU“ bei Verbindung von Tradition und Moderne sowie Beibehaltung des Charakters einer Arbeitersiedlung der 20er-Jahre. Gleichmaßen sollte das Konzept einer Gartenstadt durch begrünte Innenflächen entstehen.

Die Modernisierung durch die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH fand in fünf Bauabschnitten von 2006 bis 2012 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 12 Mio. € statt. Im Zuge dessen wurde das Grummer Karree nachhaltig aufgewertet. Zu den unternommenen Maßnahmen zählt die umfassende energetische Sanierung der Häuser, von den gedämmten Fassaden über neue Fenster bis zur Heizung. Ebenso führten der Neuzuschnitt und die Neuausstattung der Wohnungen zu einer offenkundigen Verbesserung des gesamten Erscheinungsbildes.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Neugestaltung des großzügigen Innenhofes gelegt. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH ließ dort zunächst zwei Tiefgaragen errichten, da der Parkraum im gesamten Viertel zwischen Castroper Straße und A 40 knapp bemessen ist. Über den Tiefgaragen entsteht zurzeit ein einladender, begrünter Innenhof mit in Erdgeschosslage angelegten Mietergärten, der zudem barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen erschließt.

Das stimmige Gesamtkonzept zur Neugestaltung des Grummer Karrees überzeugte denn auch die strengen Richter beim Bauherrenpreis. „Die Jury war der Meinung, dass diese Wiederbelebung für den ganzen Stadtteil einen wichtigen Impuls darstellt, und hofft, dass mit der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts die architektonischen Bemühungen weitere Früchte tragen“, so das Urteil.

Bei dem Projekt Wohnpark Hiltroper Landwehr würdigte die Jury des Deutschen Bauherrenpreises in ihrer Anerkennung in erster Linie das Ineinandergreifen von Architektur und Zweck der kombinierten Wohn- und Pflegeeinrichtung: eine moderne, zurückhaltende Formensprache ohne kostspielige Details und eine besondere Sorgfalt bei der Planung von Wohnungen und Freiflächen im Hinblick auf die jetzige Nutzung der Anlage.

Mit dem Grummer Karree und dem Wohnpark Hiltroper Landwehr sind somit zwei Projekte der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH ausgezeichnet worden, die in besonderer Weise dem Selbstverständnis des Unternehmens entsprechen.



Der alte Hof



Der neue Hof



Das Tor



Die begrünten Außenflächen



Die Vorderansicht



Die Preisverleihung

STANDORTENTWICKLUNG

Unsere Strategie und ihre Umsetzung

Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH steht für innovative Projekte, mit einem Bestand von rund 12.400 Wohnungen für wirtschaftliche Stärke sowie für soziale Verantwortung und prägt seit nunmehr 96 Jahren den Bochumer Immobilienmarkt. Das Zusammenwirken von Bestandsentwicklung, Modernisierung und Neubau ist Kern unserer Strategie. In der Umsetzung bauen wir vor allem auf nachhaltige Rendite durch betriebswirtschaftliche Optimierung, wertschöpfende Investitionspolitik und Kommunikation mit den Kunden. Wohnen ist Grundbedürfnis. Soziale Verantwortung ist Teil unserer Corporate Identity. An der Umsetzung dieser nachhaltigen Ziele arbeiten wir im Rahmen einer mittelfristigen Strategie und unterschiedlichen Quartiersbausteine.

Freigrafendamm: exklusive Wohnungen im Herzen Altenbochums



Der Standort Freigrafendamm/Liebfrauenstraße zeichnet sich vor allem durch die gute Infrastruktur und den attraktiven Alleencharakter aus. Die umgebende gepflegte Bebauung stammt überwiegend aus den 30er- bis 60er-Jahren. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH hält in Altenbochum hochwertige Wohnungsbestände. Mit der Errichtung von zwei barrierefreien Mehrfamilienhäusern auf dem Eckgrundstück Freigrafendamm/Liebfrauenstraße runden wir die Investitionen der vergangenen Jahre ab. Mit Realisierung des I. Bauabschnitts entstanden 14 Wohnungen auf 1.120 m², eine Gewerbeeinheit und 17 Stellplätze, die seit Sommer 2011 komplett vermietet sind. Im geplanten II. Bauabschnitt sollen dann elf weitere Wohnungen auf 935 m² und zehn Stellplätze folgen. Durch den bereits vorhandenen Mieter „Familien- und Krankenpflege“ wird auch in Altenbochum Servicewohnen großgeschrieben.

Quartier Kornharpen: Abschluss der Maßnahmen im Teilbereich Im Hole durch Transformation einer 50er-Jahre-Siedlung



Das Quartier Kornharpen zwischen Elbestraße, Im Hole und Havelstraße besteht aus insgesamt 544 Wohneinheiten, die überwiegend aus den 50er- und 60er-Jahren stammen. Das Quartier weist eine hohe Standortqualität auf, da es mit großzügigen Freiflächenanteilen, einer hohen Wohnqualität sowie der unmittelbaren Nähe zum Ruhrpark-Einkaufszentrum besticht. Der Teilbereich Elbestraße/Im Hole bestand aus Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, bei denen insbesondere die Ausstattung sowie die Wohnungszuschnitte den wachsenden Ansprüchen der Kunden nicht mehr genügten. Aus diesen Gründen war eine grundlegende Neuausrichtung notwendig. Die Modernisierung der Mietwohnungen mit partieller Dachgeschossaufstockung, das Niedrigenergiehaus im Hole 3 als Leuchtturmprojekt einer energetisch optimalen Modernisierung sowie der Rückbau von Bestandsobjekten mit anschließendem Neubau von Eigenheimen wurden

bereits realisiert. Im Berichtsjahr wurde mit der Umsetzung des letzten Teilabschnitts begonnen. Auf dem insgesamt ca. 3.500 m² großen Grundstück ist ein anspruchsvoller Wohnungsmix in zwei Gebäuden mit 21 Eigentums- und 23 Mietwohnungen im Bau. Diese zeichnen sich unter anderem durch ihre konsequente Barrierefreiheit sowie den vorgesehenen Servicestützpunkt für optional buchbare Dienstleistungen aus. Die Eigentumswohnungen bestehen aus 2–4-Raum-Wohnungen mit 57,5 m² bis 100 m², die zusätzlich über 17 Stellplätze in der unter dem Gebäude befindlichen Tiefgarage verfügen. Die Mietwohnungen bestehen aus 2–3-Raum-Wohnungen mit Größen von 55 m² bis 100 m². So entstehen in übersichtlichen Nachbarschaften zeitgemäße Wohnungen, die je nach Mieter- oder Kundenwunsch flexible Aufteilungsmöglichkeiten einräumen. Der Abschluss der Maßnahmen ist für Mitte 2012 geplant.



Das Quartier Egidestraße umfasst mit den weiteren Beständen Am Neggenborn, an der Unterstraße und der Alten Weststraße insgesamt 325 Wohneinheiten. Die Siedlung besteht überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen 50er-Jahre-Bauten mit Satteldächern in Zeilenbauweise und verfügt über große Freiflächen. Erster Baustein war in den vergangenen Jahren zunächst die umfassende Modernisierung der Bestandsgebäude an der Egidestraße, um deren dauerhafte Vermietbarkeit zu sichern und Spielräume für das Umzugsmanagement im Vorfeld des Abrisses anderer Gebäude zu schaffen. Die im Bestand verbliebenen nicht modernisierten Gebäude wurden bzw. werden Zug um Zug abgerissen. Sie sollen durch barrierefreie Neubauten im Eigentums- und Mietwohnungssegment ersetzt werden. Das Neubaukonzept umfasst zwei Bauträgermaßnahmen. Auf dem mit 1.217 m² etwas kleineren Grundstück entstand 2011 bereits ein viergeschossiges Gebäude mit insgesamt acht Eigentumswohnungen. In dem Gebäude sind vier 2-Raum-Wohnungen mit ca. 90 m² und vier 3-Raum-Wohnungen mit ca. 107 m² Wohnfläche angeordnet. Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug barrierefrei zu erreichen und verfügen über großzügige Terrassen bzw. Balkone, die ebenfalls barrierefrei zu erreichen sind. Das Gleiche gilt für die Ausführung der Bäder. Neben einer allge-

Egidestraße: Technologie und Lebensqualität



STANDORTENTWICKLUNG

meinen Vorgartenfläche verfügen die Erdgeschosswohnungen über einen separaten Gartenanteil. In Planung ist derzeit auf dem größeren der beiden freigeräumten Grundstücke der Bau von 2x 6 unterkellerten Reiheneigenheimen mit einer Wohnfläche von je rund 130 m².

Grummer Karree – aus Tradition wird Innovation

Das Grummer Karree liegt im Osten der Innenstadt von Bochum. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH hatte 1998 mit dem Kauf der Objekte von den Stahl- und Walzwerken Bochum 163 Wohneinheiten aus den 20er-Jahren erworben, die sich seither in einem unveränderten Zustand befanden. Mit den Objekten I. Parallelstraße 53–81, Grillparzerstraße 4 und Gottfried-Keller-Straße 18, 20 und 24 konnten bereits rund 75 % des Quartiers grundlegend modernisiert und erfolgreich vermietet werden. Aufgrund der Bewahrung des historischen



Erscheinungsbildes und der Schaffung neuer Wohnqualität wurde das Grummer Karree Anfang 2012 sogar mit dem Deutschen Bauherrenpreis im Teilbereich „Modernisierung“ ausgezeichnet. Die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) hatte den Doppelwettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012

ausgelobt. Ebenso erhielt die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH im Februar 2012 eine Anerkennung für das Bauvorhaben Hiltroper Landwehr in der Kategorie „Neubau“. Ausschlaggebend in der Bewertung waren bei beiden Auszeichnungen die Beachtung langfristiger Investitionen, Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz, vollendet durch einen hohen qualitativen Standard. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels waren zusätzlich eine bedürfnisgerechte Grundrissgestaltung und Wohnungsausstattung gefragt. Die Jury würdigte in erster Linie, dass es der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH nach jahrelanger Vernachlässigung durch die Voreigentümer des Quartiers Grummer Karree gelungen sei, barrierefreie Wohnungen in die alte Bausubstanz zu integrieren – und dabei den Denkmalschutz, obwohl dies keine behördliche Auflage war, zu berücksichtigen. Sie betonte außerdem, dass das neue Quartier den gesamten Stadtteil positiv stärkt und hervorhebt.

Im letzten Zuge werden nun die Häuser Gottfried-Keller-Straße 2–16 aufbereitet. Bis Ende des Jahres werden neben 36 modernisierten Wohnungen sechs weitere Maisonettewohnungen zwischen 93 m² und 160 m² allein im Bereich des Dachgeschosses hinzukommen. Zusätzlich sollen die Außenanlagen durch eine Gestaltung mit parkähnlichem Charakter abgerundet werden.

Parallel zum Bau der Ruhr-Universität startete 1961 die Errichtung der Hustadt als Universitätsrahmenstadt. Ein typisches Beispiel für verdichtete Großsiedlungen der späten 60er- und beginnenden 70er-Jahre. Mithilfe des integrativen Förderprogramms „Stadtumbau West“ werden die Anliegen von Städte- und Wohnungsbau miteinander verzahnt und zukunftsweisende Lösungen für das Wohnquartier entwickelt. Nach erfolgreicher Umgestaltung des Brunnenplatzes wurde im Juni 2011 eines der deutschlandweit ersten Übungsgelände für die aufkommende Trendsportart Parkour eröffnet. Bei Parkour geht es darum, unter Überwindung von Hindernissen den kürzesten Weg von A zum selbst gewählten Ziel B zu nehmen. Viele Interessierte von außerhalb und jugendliche Bewohner der Hustadt nutzen die Parkourfläche seither regelmäßig. Die Hustadt hat bereits jetzt eine neue Adresse erhalten und konnte als

Zukunftsperspektiven der Wohnsiedlungen der 60er-/70er-Jahre



Quartier nach außen geöffnet werden. Zusätzlich wurden im Rahmen der Wertsicherungsstrategie die Objekte Hustadtring 39–59 im Jahr 2011 durch individuelle Farbkonzepte und Fassadenanstriche aufgewertet und die Müllstandorte flächendeckend neu gestaltet. Diese Strategien setzen wir 2012 konsequent fort. In unmittelbarer Zukunft sind die Errichtung des Hustadt-Tores und die Umgestaltung des Hufeland-Platzes geplant.

**Laerfeld:
Wertsicherung garantiert**



Das Quartier Laerfeld umfasst insgesamt 804 Wohneinheiten. Es besticht vor allem durch seine hohe Standortqualität, die Nähe zur Innenstadt sowie dem Ruhrpark-Einkaufszentrum einerseits und die guten Erholungsmöglichkeiten durch die unmittelbare Nähe zum Ümminger See als Naherholungsgebiet andererseits. Im letzten Jahr wurde mit der Modernisierung des Quartiers begonnen, die sich bis ins Jahr 2015 fortsetzen wird. Zu den Maßnahmen der Neugestaltung des Quartiers gehören ein abschnittsweiser Fassadenanstrich, ein Fensteraustausch, die Balkonsanierung, die Neugestaltung der Eingangsbereiche, eine neue Beleuchtung sowie die Erneuerung der Dächer. Zudem werden die Außenanlagen qualitativ aufgewertet, indem Mietergärten und eine Regenwasserkopplung errichtet werden. Als Abrundung dieser Maßnahmen folgt der Bau von Stellplätzen.

**Die Flüssesiedlung mit
neuem Gesicht**



Nach der Modernisierung der Häuser Ennepestraße 25–29 und Aggerstraße 49 wurde die abschnittsweise geplante Aufwertung der Flüssesiedlung 2011 mit dem Objekt Ennepestraße 34 fortgeführt.

In diesem Zusammenhang erfolgten die energetische Sanierung der Fassade, die Erneuerung der Dächer, ein Austausch der Fensterverglasung sowie eine Umstellung von einem Einrohr- auf ein Zweirohrheizsystem, das zur deutlichen Senkung der Heizkosten beitragen wird. Zusätzlich wurden die Balkone saniert bzw. erneuert, die Außenanlagen aufgewertet und die Haustüranlage sowie Wohnungseingangstüren ausgetauscht.

**Die Sonnenleite strahlt
wieder ...**

Das Quartier Sonnenleite besteht rd. 350 Wohneinheiten und wurde/wird umfassend saniert, um dem Standort einen neuen Charakter zu verleihen. Zur Aufwertung des Quartiers erfolgten ein Anstrich der

Fassaden, der Austausch der Fenster, die Neugestaltung der Eingangsbereiche sowie die Erneuerung der Dächer. Zudem wurden die vorhandenen Tiefgaragen neu gestaltet und die Außenanlagen aufgewertet. Im Zuge der Neuvermietung kam dabei einer teilweisen Erneuerung der Wohnungsausstattungen eine besondere Bedeutung zu.



Die Objekte Birkhuhnweg 1, 3 und 5 umfassen insgesamt 56 Wohneinheiten und wurden im letzten Jahr nach dem Vorbild des Quartiers „Sonnenleite“ aufbereitet. In den Häusern wurden eine Erneuerung der Dächer und Haustüren, ein Anstrich der Balkone und Fenster sowie die teilweise Ersetzung von Glasbausteinen in den Fassaden durchgeführt.



... mit dem Birkhuhnweg als Ergänzung

Der Bestand der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH liegt in Höntrop bei insgesamt rd. 660 Wohneinheiten, die in den nächsten Jahren Zug um Zug modernisiert werden. Bis 2015 soll das gesamte Quartier aufgewertet werden, wobei mit der Modernisierung des Schlehenweges bereits im Jahre 2011 begonnen wurde. Zu den energetischen Maßnahmen der Modernisierung gehören die Fassadendämmung, der Austausch der Ölheizung sowie der Austausch der Fenster. Zudem folgen abschnittsweise Fassadenanstriche, eine Balkonsanierung bzw. -erneuerung, die Instandsetzung der Hauseingangstüren, Briefkästen, Klingeln und Außenleuchten sowie die Veränderung der Hauszugänge und Malerarbeiten im Treppenhaus. Dieser gestalterische Ansatz dient dabei der ganzheitlichen Aufwertung des Quartiers. Der weiteren Aufbereitung liegt ein Freiraumansatz zugrunde, der die Errichtung von Müllstandorten, die Neugestaltung der Außenanlagen, die Instandsetzung bzw. Neuordnung der Stellplätze sowie die Errichtung von Mietergärten vorsieht.



Höntrop nimmt Fahrt auf



Laerfeld +++ Quartier Laerfeld +++ Quartier Laerfeld +++ Quartier Laerfeld +++ Quartier Laerfeld +++ Quartier

EIGENTUMSMASSNAHMEN

Wohnen zur Miete und Wohneigentum sind für uns keine Gegensätze. Vielmehr bietet die laufende, zukunftsorientierte Umstrukturierung unserer Wohnquartiere die große Chance, die unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten unserer Kunden auch im Segment Wohneigentum innerhalb bestehender Wohnquartiere zu berücksichtigen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien im Rahmen behutsamer Privatisierung wie auch für die Integration von Neubaumaßnahmen im Bauträgersgeschäft als Segment der Quartiersentwicklung.

Quartiersergänzungen sichern Erfolg

Gerade dadurch, dass wir unsere Neubauangebote sehr passgenau in attraktiven Bestandsquartieren mit intakter Infrastruktur und gepflegtem Wohnumfeld positionieren können, haben wir uns als Bauträger ein eigenständiges Profil im Wettbewerb sichern können. Auch aktuell sind wir in mehreren Quartieren mit sehr differenzierten Angeboten am Markt.

Nachdem wir im Jahr 2010 einen erfolgreichen Auftakt in unserem stadtparknahen Premiumquartier Küppersstraße vermelden konnten, wurde das Berichtsjahr 2011 konsequent dazu genutzt, die Alleinstellungsmerkmale dieser Maßnahme weiter herauszuarbeiten und zu betonen.

Küppersstraße

Für alle Besucher und Interessenten des Quartiers sind die Einmaligkeit der Lage, die herausragende Architektur, die Qualität und die Ausstattungsvielfalt leicht erkennbar. Aufgrund dieser Fakten und eines weiter hohen Engagements des Verkaufsteams ist es gelungen, neun weitere Eigentumswohnungen des I. Bauabschnitts im Berichtsjahr zu veräußern und zu übergeben.

Der II. Bauabschnitt Küppersstraße mit insgesamt 14 Einheiten konnte – wie erwartet – ebenfalls am Markt überzeugen. Hier sind sieben Wohnungseinheiten im Berichtsjahr verkauft und an die Erwerber übergeben worden.



EIGENTUMSMASSNAHMEN

Bei der Erstellung dieses Geschäftsberichtes waren bis auf eine Wohnung alle bereits erfolgreich veräußert.

Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach diesem Premiumprodukt laufen alle Vorarbeiten für den Beginn und Vermarktungsauftritt des III. und letzten Bauabschnitts auf Hochtouren.

Im Hole In unserem Quartier „Im Hole“ haben wir in den Vorjahren Reiheneigenheime und Doppelhaushälften auf Abrissgrundstücken errichtet. Mit dem letzten der insgesamt fünf Bauabschnitte mit vier Einheiten wurde planmäßig begonnen, und er wurde konsequent vermarktet; So konnten wir alle Eigenheime im Laufe des Geschäftsjahres 2011 an zufriedene Käufer übergeben und die Maßnahme insgesamt erfolgreich schließen.

2010 haben wir unter Beachtung unserer positiven Erfahrungen aus der Maßnahme „Hiltroper Landwehr“ mit der Konzeptionierung von zwei Gebäuden mit 21 Eigentumswohnungen und 23 Mietwohneinheiten begonnen. Das Büro TOR 5 Architekten hat unter unserer Federführung großzügige 2–4-Raum-Wohnungen für ein wichtiges Nachfragesegment, nämlich für „Best Ager“, entwickelt.

Wir sind mit den Eigentumswohnungen im Frühjahr 2011 an den Markt getreten und konnten aufgrund der differenzierten und flexiblen Grundrisse sowie einer sehr aktiven Kundenbetreuung bereits elf der 21 Wohnungen veräußern. Geplant sind die hieraus resultierenden Übergaben im II. Quartal 2012. Aufgrund der für den Immobilienmarkt positiven Rahmenbedingungen einerseits, aber auch und gerade wegen der durch die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH am Standort „Im Hole“ geschaffenen baulichen Qualitäten andererseits sind wir sicher, auch weitere Kunden für diese Baumaßnahme zu gewinnen.

Wir streben für 2012 den weitgehenden Abschluss der Vermarktung an.

Egidestraße Bereits im Jahr 2003 war ein umfassendes Entwicklungskonzept für unser Quartier Egidestraße in Bochum-Langendreer erarbeitet worden. Dieses Konzept sieht eine Diversifizierung des klassischen Nachkriegsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen sowie eine Kombination von Mietobjekten und Eigentumsmaßnahmen vor.

In einem ersten Schritt wurden zunächst die Objekte an der Egidestraße umfassend modernisiert, um eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen. Außerdem haben wir die mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Bestandsgebäude im Bereich Egidestraße 1–11 ungerade und Egidestraße 6, 8 und 10 zurückgebaut, um Platz für Neues zu schaffen. Dabei sind die Grundstücksflächen der Egidestraße 6–10 für den Mietwohnungsbau vorgesehen. Vis-à-vis, nämlich auf den Grundstücken der Egidestraße 1–11, sollen zwei Bauträgermaßnahmen realisiert werden.

Die acht Eigentumswohnungen in der Egidestraße 9 sind von unserem eigenen Architektenteam projektiert worden. Die Wohnungen gliedern sich in vier 2-Raum-Wohnungen mit jeweils rd. 90 m² sowie vier 3-Raum-Wohnungen mit jeweils rd. 106 m² Grundfläche. Die bewährten Grundrisse sind großzügig gestaltet; alle Wohnungen sind durch einen Aufzug barrierefrei zu erreichen und verfügen über großzügige Terrassen bzw. Balkone. Die Ausstattung mit Fußbodenheizung, Parkett und elektrischen Rollläden sowie die hochwertige Sanitärausstattung runden das Angebot ab. Einen besonderen Kaufanreiz bildet das eigene Blockheizkraftwerk, das die Wohnungen mit Wärme und Strom versorgt. Im Berichtsjahr konnten wir bereits drei Wohnungen an Erwerber verkaufen und übergeben.

Für die Fortsetzung unseres Bauträgergeschäfts im Jahr 2012 haben wir begonnen, die Weichen zu stellen. Innerhalb unseres Quartiers Egidestraße haben wir als abschließende Bausteine die Errichtung von 2x 6 Reiheneigenheimen mit einer Wohnfläche von jeweils 136 m² projektiert. Sehr bewusst haben wir dabei Grundrissvariationen gewählt, die sich mit ihren Raum- und Flächenangeboten insbesondere an junge Familien wenden. Es ist beabsichtigt, mit den ersten sechs Häusern im ersten Halbjahr 2012 an den Markt zu treten.

Über die drei vorgestellten Quartiere hinaus konnten wir die laufenden Reiheneigenheimmaßnahmen Bernsteinweg und Schürener Straße sowie die Eigentumswohnungsmaßnahme Rhönstraße komplett am Markt platzieren und somit erfolgreich abschließen.

Von den Anfang 2011 noch vorhandenen sieben Eigentumswohnungen an der Immanuel-Kant-Straße haben wir im Berichtsjahr vier Wohnungen verkauft und übergeben, sodass wir auch hier unmittelbar vor dem positiven Maßnahmenende stehen.

EIGENTUMSMASSNAHMEN

Modernisierung vor Privatisierung

Auch die Privatisierung von Bestandswohnungen hat von der „Flucht in Betongold“ profitiert. So konnte im Berichtsjahr der erfolgreiche Abverkauf unserer Privatisierungsobjekte weiter fortgesetzt werden. Es ist unserem Verkaufsteam trotz gestiegener Grunderwerbsteuer gelungen, insgesamt acht Wohnungen an der Havel- und Ennepestraße sowie in unseren Großsiedlungen Sonnenleite und Auf dem Backenberg an neue Eigentümer zu übergeben. Darüber hinaus haben wir drei weitere Zweifamilienhäuser in der Aggerstraße und der Gerther Landwehr veräußert, sodass diese Sparte wiederholt einen nicht unerheblichen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten konnte.



Es hat sich für uns bewährt, leer stehende Wohnungen vor einem Verkauf zu modernisieren, um so die Vorzüge einer neubauähnlichen Wohnung für potenzielle Käufer verdeutlichen zu können. Das Maßnahmenpaket umfasst dabei die Erneuerung der Badezimmer, der Innentüren und Elektroleitungen, die Verlegung von Parkett bzw. Fliesen sowie das Tapezieren und Streichen der Wände bzw. Decken. Die dadurch entstandenen Kosten werden durch einen erhöhten Kaufpreis abgedeckt.

Portfoliooptimierung

Weiterhin sind wir bestrebt, unsere Quartiere durch Zukäufe zu ergänzen und somit zu stärken und auf der anderen Seite Objekte, die keinen unmittelbaren Quartierszusammenhang aufweisen, nicht zu unserer Standortentwicklungsstrategie passen und nicht wirtschaftlich erneuert werden können, zu veräußern.

Im vergangenen Jahr haben wir in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen eine weitere Liegenschaft an einen privaten Investor mit langfristigem Anlagehorizont veräußert.

Veräußerung von Baugrundstücken an Direkterwerber ohne Architektenbindung

Auch der vor zwei Jahren begonnene Verkauf von unbebauten Grundstücken im Deutschen Reich wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich fortgesetzt. Weitere Flächen im Deutschen Reich, die durch Rückbau frei geworden waren, wurden in Einzelgrundstücke

aufgeteilt und mit einer Gestaltungssatzung ohne Bauträgerbindung an private Häuslebauer vermarktet. Inzwischen ist in diesem Segment der Ausverkauf erfolgt, sodass wir aufgrund des großen Erfolges weitere Grundstücke in diesem Flächenbereich identifiziert haben, die nunmehr sukzessive dem Markt zugeführt werden.

Mehrere Akquisitionswege sollen einen Beitrag zum externen Wachstum leisten, um unsere Quartiere durch Zukäufe zu erweitern. So haben wir den Informationsaustausch mit anderen Bestandshaltern vor Ort vertieft, spezielle Angebotssoftware eingekauft, gezielt Nachbarn angesprochen und unser Ankaufinteresse bei Maklern und in Printmedien hinterlegt. Bei der gegenwärtigen Marktlage und den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürfen auch angesichts von wieder steigender Nachfragekonkurrenz die Erwartungen nicht zu hoch gesteckt werden.



BETREUUNG UND OBJEKTMANAGEMENT

Verwaltung von Mietwohnungsbeständen für Dritte

Im Geschäftsjahr 2011 ist es der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH erneut gelungen, die in den Vorjahren eingeleitete positive Entwicklung des Geschäftsfeldes „Verwaltung von privaten Wohnungsbeständen“ trotz der Wettbewerbssituation fortzusetzen.

Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH bewirtschaftete zum 31. Dezember 2011 im Bereich der Fremdverwaltung 2.087 Wohnungen, 1.209 Stellplätze bzw. Garagen und 44 sonstige Einheiten.

WEG-Verwaltung

Unsere ganzheitliche Betreuung im kaufmännischen und technischen Bereich, die ein Alleinstellungsmerkmal auf dem hart umkämpften Teilmarkt der Wohnungseigentumsverwaltung darstellt, ist für uns ein wertvolles Instrument, dem wir eine anhaltend hohe Weiterempfehlungsquote verdanken. So konnten wir im Berichtsjahr drei weitere Wohnungseigentümergeinschaften mit über 100 Wohnungen und rund 80 Garagen einwerben. Im Rahmen unseres begleitenden Konsolidierungsprozesses ist eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 21 Wohnungen planmäßig ausgeschieden.

Bau- und Projektbetreuung

Die Objektentwicklungsgesellschaft EGR/VBW mbH ist dabei, ein Neubauprojekt im Technologiequartier Bochum zeitnah umzusetzen. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH wird dabei die Bau- und Projektbetreuung übernehmen. Das zukunftsorientierte Projekt mit dem Namen „BlueOffice“ besteht aus drei Gebäudemodulen mit je 2.000 m² vermietbarer Fläche, ist 2–4-geschossig und beinhaltet die Umsetzung von Themen wie „Bürolandschaft“, „Verbindung innen und außen“, „Wandelbarkeit/Drittverwendung“ und „Energieeffizienz/Null-Energie-Bürohaus“. Das Gebäudemodul 1, an der Lise-Meitner-Allee gelegen, wird die SchürmannSpannel AG als Mieter beziehen. Das Modul 2 soll möglichst zusätzlich im gleichen Zeitraum entstehen und weitere Mieter aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistung, Forschung und Wirtschaft aufnehmen. Zurzeit läuft ein Ausschreibungsverfahren für den Generalunternehmer, damit zeitnah mit dem Bau begonnen werden kann.

Zusätzlich wurden im letzten Jahr für die Ruhr-Universität sowie die Hochschule Bochum und ein weiteres universitätsnahes Institut die Häuser Lennerhofstraße 19–25 für eine temporäre Umnutzung der Wohngebäude in Büroflächen umgebaut und aufgewertet. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH übernahm auch hier die Bau- und Projektbetreuung. Damit ist ein erster Einstieg in die Entwicklung des Zukunftsstandortes „Campus Quartier“ Lennerhof gelungen. Das Bauplanverfahren sowie erste Objektplatzierungen für die Neubauphase sind auf dem Wege.





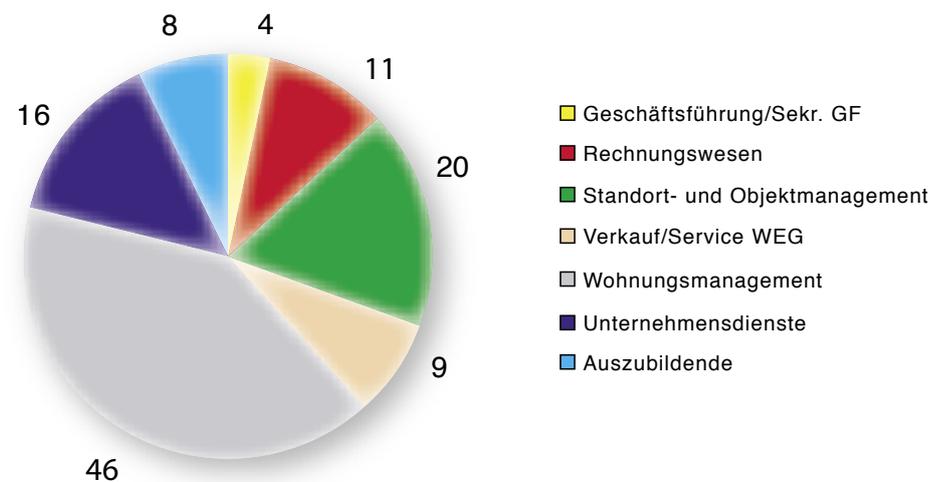
+++ Hiltroper Landwehr +++ Besondere Anerkennung +++ Deutscher Bauherrenpreis 2012 – Neubau +++

PERSONAL UND ORGANISATION

Die erreichten Geschäftsziele in allen Bereichen unseres Unternehmens sind Ergebnis der Leistung qualifizierter und motivierter Mitarbeiter.

Im Geschäftsjahr 2011 waren bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH durchschnittlich insgesamt 114 (Vorjahr 112) Mitarbeiter beschäftigt. Davon haben 18 Beschäftigte die Möglichkeit von Teilzeitbeschäftigung sowie 13 Mitarbeiter die Beschäftigung in Altersteilzeitform gewählt. Des Weiteren befanden sich zum Stichtag acht Mitarbeiter in ihrer Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Die Mitarbeiter verteilten sich auf die jeweiligen Fachbereiche wie folgt:



Verwaltungskosten Die persönlichen Verwaltungskosten sind im Berichtszeitraum um 132,7 T€ auf insgesamt 6.873,5 T€ gestiegen. Dieser 2 %-Anstieg liegt im Rahmen der tariflichen Lohnsteigerungen. Das Niveau der Personalkosten und die für den Unternehmenserfolg entscheidenden Mitarbeiterqualifikationen stehen in ausgewogenem Verhältnis. Auch für 2012 ist mit einer ähnlichen Größenordnung zu rechnen. Der Anteil der Personalkosten an den Gesamtverwaltungskosten lag mit 65,8 % (Vorjahr 64,7 %) im Branchendurchschnitt.

Die sächlichen Verwaltungskosten sind von 3.799,3 T€ im Vorjahr auf 3.566,8 T€ leicht gesunken. Die gesamten Verwaltungskosten betragen

10.440,3 T€ und haben sich demnach gegenüber dem Vorjahr (10.540,2 T€) um 99,9 T€ reduziert. Infolgedessen betragen die Verwaltungskosten je Einheit 430,27 € (Vorjahr 431,51 €).

Für die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH ist es eine besondere Aufgabe und Verantwortung, jungen Menschen eine fundierte und zukunftssichere berufliche Erstausbildung zu ermöglichen. Dies beginnt bereits bei interessierten Schülern, die die Möglichkeit erhalten, Betriebspraktika als Vorstufe betrieblicher Ausbildung zur Orientierungshilfe bei der Berufswahl durchzuführen. Im Geschäftsjahr 2011 hatten sechs Praktikanten die Gelegenheit, sich ein umfassendes Bild von der kaufmännischen und technischen Arbeit in der Wohnungswirtschaft zu verschaffen.

VBW bildet aus

Im Berichtsjahr starteten zwei Abiturienten bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH ins Berufsleben, auf die in den kommenden drei Jahren eine abwechslungsreiche Ausbildung zur Immobilienkaufmann wartet, in der sie alle Bereiche des Unternehmens durchlaufen werden. Sei es die Projektarbeit der Auszubildenden, die mit viel Engagement und Interesse ausgeübt wird und Fachwissen ebenso wie methodische, soziale und persönliche Kompetenzen fördert, oder der Austausch, in dessen Rahmen die Auszubildenden des zweiten Ausbildungsjahres Erfahrungen in anderen Unternehmen machen und unterschiedliche Wohnungsmärkte kennenlernen.

In jeder Abteilung stehen den Auszubildenden sogenannte Ausbildungsbeauftragte zur Seite, die nicht nur in fachlicher Hinsicht, sondern auch darüber hinaus als Ansprechpartner dienen. Die Weiterbildung dieser „Paten“ zu den Themenfeldern „handlungsorientiertes Lernen“ und „Kommunikation und Feedback fördern“ wurde im Geschäftsjahr aufgenommen und soll im Jahr 2012 aufgrund der positiven Resonanz weitergeführt werden.

Wie auch in der Vergangenheit konnten wir es ermöglichen, drei Auszu-



bildenden nach erfolgreichem Abschluss einen zeitlich befristeten Arbeitsvertrag anzubieten, der es ermöglicht, erste Berufserfahrungen zu sammeln.

Für das Ausbildungsjahr 2012 wurden nach Durchführung eines mehrstufigen Einstellungsverfahrens bereits drei neue Ausbildungsverträge abgeschlossen. Aufgrund der positiven Resonanz wurde den Auszubildenden erneut die Möglichkeit gegeben, im Rahmen von Projekten eigenständig und kreativ wohnungsmarkt- bzw. zielgruppenspezifische Produkte zu entwickeln und am Markt zu erproben.

Wir investieren in die Zukunft unserer Mitarbeiter

Nicht nur die Ausbildung sondern auch die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter ist uns wichtig und nimmt den gebotenen Stellenwert ein. So haben im Berichtsjahr zwei Mitarbeiter den Bachelor of Arts und ein Mitarbeiter den Immobilienökonom abgeschlossen.

Investition in die Zukunft unserer Mitarbeiter bedeutet für uns allerdings auch eine angemessene Alterssicherung zu bieten. Unter dem Motto „Zukunftsicherheit im Alter“ haben wir im Berichtsjahr das Versorgungsangebot für unsere Mitarbeiter verbessert. Gemeinsam mit dem Betriebsrat wurde eine betriebliche Altersversorgung verabschiedet, die es aufgrund ihrer Flexibilität den Mitarbeitern erlaubt neben dem festen Arbeitgeberanteil eigene individuelle Beiträge zur Altersvorsorge zu leisten und selbstbestimmt ab dem 60. Lebensalter zu entscheiden ob die Versorgungszusage als Einmalbetrag oder monatlich zur Auszahlung gelangt.

Organisation und Personalentwicklung gehen Hand in Hand

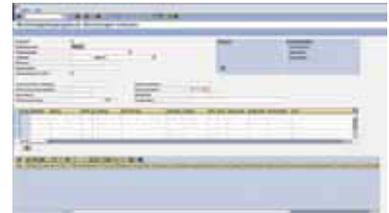
Im Rahmen der Organisationsentwicklung haben wir im Bereich Standort- und Objektmanagement im Geschäftsjahr die Kernprozesse von externen Dienstleistern prüfen lassen. Daraus resultierende Handlungsempfehlungen wurden aufgenommen, ausgewertet und im Geschäftsjahr umgesetzt. Dabei kommt den Themen Projektkontrolle und Budgetkontrolle sowie mehr Transparenz im Reporting eine zentrale Bedeutung zu. Ziel ist, eine verbesserte Steuerung der Neubau- und Modernisierungsprojekte in ablauforganisatorischer wie finanzieller Hinsicht zu gewährleisten.

IT-Projekte

Nach der erfolgreichen SAP-Migration von SAP/R3 4.7 auf die Branchenlösung SAP/ERP 6.0 RE-FLEX im November 2010 waren auch im Geschäftsjahr 2011 Anpassungen unserer Branchensoftware an neue Anforderungen nötig.

So haben z. B. die zum 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Änderungen bei der Umsatzsteuer (§ 13b UStG) eine Umkehr der Steuerschuld bei Bauleistungen zur Folge. Die auf die Bauleistung fällige Umsatzsteuer zahlt nicht mehr das ausführende Unternehmen, sondern der Bauherr. Die Umsatzsteuer ist sofort nach Erhalt der Rechnung zum nächsten Steuertermin fällig, unabhängig davon, ob die Rechnung bereits geprüft und ggf. korrigiert wurde oder nicht. Diese Anforderung setzt voraus, dass jede eingehende Rechnung nicht nur vorerfasst, sondern sofort gebucht wird.

Um diese Anforderungen erfüllen zu können, mussten wir bis Ende des Geschäftsjahres 2011 das SAP-Rechnungseingangsbuch der Immologis GmbH einführen, in dem die notwendigen Funktionalitäten zur Verfügung gestellt werden. Nach Projektstart im Oktober 2011 konnten wir fristgerecht zum 1. Januar 2012 das neue Modul einsetzen und erfüllen seitdem die Kriterien des § 13b UStG.



Im Berichtsjahr haben wir uns von der bislang genutzten Smart-Flotte getrennt und uns bewusst den heimischen Hersteller Opel für unsere neuen Fahrzeuge ausgesucht. Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH versteht sich auch weiterhin als starker Partner für die Stadt Bochum, ihre Bewohner und ihre Wirtschaft. Durch einen neuen Leasingvertrag stehen unseren Mitarbeitern nunmehr für die nächsten Jahre 20 werbewirksame VBW-Corsas für die Betreuung unserer Kunden und Objekte zur Verfügung.

Fahrzeugpool



An dieser Stelle möchten wir uns ganz herzlich bei unseren Mitarbeitern für das im letzten Jahr Erreichte und bei unserem Betriebsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Impulse für die Stadtentwicklung von Bochum und für das Ruhrgebiet als Ganzes sind kaum zu trennen. Unsere regionale Perspektive und Verantwortung wird vor allem in unserem Engagement bei WIR deutlich. In Kooperation mit acht anderen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet engagieren wir uns gemeinsam für eine Vielzahl regional wirksamer, innovativer, wohnungswirtschaftlicher Projekte im Revier.

VBW ist im Revier zu Hause

Wie in den Vorjahren beteiligten wir uns auch im Geschäftsjahr 2011 wieder an zahlreichen Festen und Feiern in unseren Quartieren und in ganz Bochum. Neben den schon zur Tradition gewordenen Mieter- und Stadtteilsten gab es zwei besondere Veranstaltungen:

Ballonfest Eppendorf

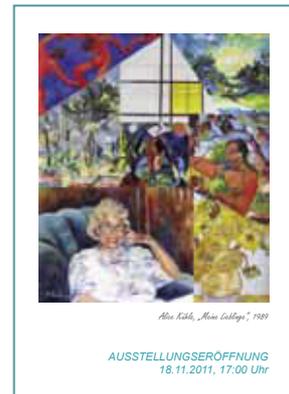
Als Eigentümerin des Grundstücks an der Vogelstraße in Wattenscheid-Eppendorf setzten auch wir im Kulturhauptstadtjahr 2010 zusammen mit den Vereinen und Verbänden aus Eppendorf ein „Schachtzeichen“. Unser Ballon schwebte in unserer Seniorenwohnanlage über dem ehemaligen Wetterschacht 3 der Zeche Engelsburg. Auf Wunsch der Eppendorfer Vereine haben wir an den großen Erfolg der Aktion aus dem Jahr 2010 angeknüpft und in bewährter Kooperation mit den Akteuren vor Ort ein „Eppendorfer Ballonfest“ ins Leben gerufen, das nun regelmäßig in unserer Siedlung stattfinden soll. Damit konnten wir eine zentrale Idee der RUHR.2010 – eine Nachhaltigkeit über das Kulturhauptstadtjahr hinaus zu schaffen – Realität werden lassen und die Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen und Institutionen im Stadtteil intensivieren.



Im Mittelpunkt des Ballonfestes stand eine Malaktion mit dem Künstler Aloys Cremers, bei der Senioren unserer Wohnanlage zusammen mit Kindern der Kita Rosendelle zwei Meter hohe Skulpturen, sogenannte dido's, bemalten, die in einer Behindertenwerkstatt erstellt werden. Der Erlös der Aktion kam der Lebenshilfe Wattenscheid zugute.

Bereits mehrfach in den letzten Jahren haben wir das Foyer unseres Verwaltungsgebäudes im Rahmen von Ausstellungen mit Bochumer Künstlern als Stätte genutzt, uns in entspannter Atmosphäre bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit zu bedanken. Im vergangenen Jahr konnten wir für diesen Anlass eine besondere Person gewinnen: Frau Alice Kühle, seit 40 Jahren Mieterin der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH in der Hustadt, präsentierte im November eine Auswahl ihrer zahlreichen Gemälde und Gedichte. Die leidenschaftliche Hobbymalerin hatte sich auf einen Artikel in unserer Mieterzeitschrift gemeldet, in dem unter den Lesern künstlerisch Aktive gesucht worden waren.

Kunstaussstellung mit VBW-Mietern



Ferner ist es mittlerweile schon gute Übung in unseren Quartieren unter Einbindung der vorhandenen Initiativen und Netzwerken gemeinsam mit Kindern die Außenbereiche neu zu gestalten und aufzuwerten. Gemeinsam mit einem Graffiti-Künstler der Initiative Pro Steinkuhl und Kinder aus unserem Quartier wurde so z.B. der Hofdurchgang und die Tiefgaragen farblich neu gestaltet. Ein Ergebnis das sich sehen lässt.

Der Reigen derartiger kulturell-sozialer Events ließe sich umfassend fortsetzen. Sie machen allesamt deutlich, dass die freiwillige Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung für uns mehr als ein Schlagwort ist.



Für weitere Informationen und Unterlagen
wenden Sie sich bitte an:
Volker Nowaczyk
Abteilungsleiter Rechnungswesen
Tel. 02 34 / 310-227
Fax 02 34 / 310-444-227
e-mail: volker.nowaczyk@vbw-bochum.de

Impressum

Herausgeber
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
Wirmerstraße 28
44803 Bochum
Telefon 02 34/31 03 10
Telefax 02 34/35 34 16
e-mail: info@vbw-bochum.de
www.vbw-bochum.de

Gesamtherstellung
Staudt Lithographie GmbH, Bochum

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die
geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet.



VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

Wirmerstraße 28

44803 Bochum

Telefon 0234/31 03 10

Telefax 0234/35 34 16

<http://www.vbw-bochum.de>

e-mail: info@vbw-bochum.de