GESCHÄFTSBERICHT 2011

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf
Für Clevermieter©

Grundlagen der Gesellschaft	Seite 4	INHALT
Organe der Gesellschaft	Seite 4	
Lagebericht	Seite 5	
Jahresabschluss		
1. Bilanz	Seite 18	
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 20	
3. Anhang	Seite 23	
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 35	

GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Gründung der Gesellschaft	09.07.1931	
Handelsregister	12.08.1931 als AG 29.12.1956 als GmbH	HRB 7259 in Köln HRB 928 in Düsseldorf
Gesellschaftervertrag	01.01.2001 – letzte Fassung	
Abschlussprüfer	Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Düsseldorf	
Sitz der Gesellschaft	Gladbacher Straße 95, 40219 Düsseldorf	
Stammkapital	5,2 Mio. EUR	
Gesellschafter	Erzbistum Köln Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Hille & Müller GmbH Rhein-Lippe Wohnstättengesellschaft mbH Hein, Lehmann Trenn- und Fördertechnik GmbH	

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat	Finanzdirektor Hermann Josef Schon, Köln, Vorsitzender Geschäftsführer Dipl.-Hdl. Werner Dacol, Köln, stellv. Vorsitzender Sparkassendirektor a. D. Wilhelm Esser, Düsseldorf, bis 30.06.2011 Bert-Peter Consoir, Viersen ab 01.10.2011 Dipl.-Math. Edith Fieger, Düsseldorf Oberrechtsrat Klaus Mogge, Köln
Geschäftsführer	Manfred Franck, Grevenbroich Thomas Hummelsbeck, Düsseldorf

Die Rheinwohnungsbau ist seinerzeit mit dem Auftrag gegründet worden, zur Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungskreise beizutragen. Hierzu gehört die Bereitstellung von Wohnungen zu fairen Preisen mit einer ausgewogenen Belegungsstruktur. Die Rheinwohnungsbau wird in Form einer GmbH geführt. Sie hat ihren Sitz in Düsseldorf. Ihre Organe sind Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung. Die beiden großen Geschäftsfelder des Unternehmens sind der Bau von gesellschaftseigenen Mietwohnungen sowie die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Der gesamte Wohnungsbestand beträgt zurzeit 6.190 Wohnungen, aufgeteilt in 4.828 Wohneinheiten in Düsseldorf, 1.136 in Duisburg und 226 in Berlin. Die Betreuung des Düsseldorfer wie auch des Duisburger Besitzes erfolgt durch die Verwaltung in Düsseldorf. Der Berliner Besitz wird durch eine in Berlin ansässige Verwaltungsgesellschaft betreut.

Auch in 2011 hat es in unserem Unternehmen keine nennenswerten Leerstände oder hohe Forderungsausfälle gegeben. Das konsequente Forderungsmanagement zeigt hier den positiven Einfluss auf die Entwicklung der Mietforderungen und die auf niedrigem Niveau liegenden Forderungsausfälle. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 weiter kräftig gewachsen. Die gute konjunkturelle Lage spiegelt sich auch am Arbeitsmarkt wider. Für das Jahr 2012 wird mit einer zwar abgeschwächten, aber dennoch deutlichen Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet. Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise weiterhin kaum betroffen war, ist auch im kommenden Jahr nicht mit Problemen zu rechnen. Vor allem in den größeren Ballungsgebieten steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand. Beides eröffnet Mieterhöhungsspielräume. Wohnungspolitik findet, wie in den letzten Jahren, zurzeit nur eingeschränkt statt. Das Zinsniveau ist nach wie vor niedrig und für die Wohnungswirtschaft weiterhin als angenehm zu bewerten.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zählt mit Köln und der sog. Rheinschiene zu den nahezu ausgeglichenen Wohnungsmärkten mit stabilem Nachfrageverhalten. Strukturelle Vermietungsprobleme sind hier derzeit nicht erkennbar. In der Stadt Duisburg sieht die Situation anders aus. Hier ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang festzustellen. Allerdings ist der Duisburger Süden nicht so sehr davon betroffen. Aufgrund dessen sind auch hier aktuell noch keine größeren Vermietungsprobleme zu erkennen. Der Berliner Bestand liegt in Berlin-Neuwestend, einer bevorzugten Wohngegend. Auch hier sind zurzeit keine Vermietungsprobleme festzustellen.

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Anzahl Wohneinheiten

Fertiggestellte Modernisierungsmaßnahmen führten in 2011 zu entsprechenden Mietanpassungen. Außerdem werden durch Fertigstellung von neuen Wohnungen (83 WE im Jahre 2011) Mietsteigerungen generiert. Bei Mietpreiserhöhungen ist jedoch der Anstieg der Betriebskosten zwingend zu berücksichtigen, da bei einer Vermietung die Gesamtmiete ausschlaggebend ist. Besonders dem Bereich der Energiekosten ist auf Grund der Kostensteigerungen und der durch die langen und kalten Winter 2010/2011 verursachten hohen Verbräuche Rechnung zu tragen. Allerdings führen die Investitionen in den Wärmeschutz insgesamt zu einer Reduzierung der Energieverbräuche und damit der Heizkosten.

Durch Qualitätsverbesserung einzelner Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln (die wir auch zukünftig durchführen werden) und auf Grund nachhaltiger Entwicklung größerer Areale, die bis zum Abriss und anschließender Neubebauung führen kann, kommt es zu einer nach wie vor günstigen Geschäftsentwicklung.

Mit einem Jahresüberschuss von 4.259 TEUR liegt das Jahresergebnis über dem im Wirtschaftsplan 2011 prognostizierten Ergebnis. Dies liegt in erster Linie an geringeren Instandhaltungskosten. Außerdem haben wir Tilgungszuschüsse der KFW und Zuschüsse des Landes NRW zu Solarsiedlungen erfolgswirksam vereinnahmt. Einzelheiten zum Jahresüberschuss sind der Ertragslage zu entnehmen.

NEU- UND AUSBAUTÄTIGKEIT

Düsseldorf-Garath/Nordwest
Ausgestattet mit dem Solarsiedlungssiegel des Landes Nordrhein-Westfalen für die ersten 122 Wohnungen entstehen hier bis Ende 2013/Anfang 2014 voraussichtlich insgesamt 187 neue Wohnungen in 3 Bauabschnitten. Als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs in 2006 wird dieses Projekt von den Trägern des 1. Preises gemeinsam entwickelt. Das Büro Druschke & Grosser aus Duisburg zeichnet für das städtebauliche Konzept verantwortlich und hat den ersten Bauabschnitt zwischen Lüderitzstraße und Josef-Maria-Olbrich-Straße mit 8 Gebäuden und 57 Wohnungen in 2009 fertiggestellt. Nach Abbruch der 5 Wohngebäude des zweiten Baufeldes im Frühjahr 2010 konnten in 8 Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit 65 Wohnungen mit und ohne öffentliche Förderung ab August 2011 sukzessive bis Jahresende bezogen werden. Planerisch für diesen Bauteil sowie auch den dritten Bauabschnitt sind HGMB Architekten aus Düsseldorf verantwortlich.

Düsseldorf-Garath/Nordwest

Der dritte und letzte Bauabschnitt mit voraussichtlich 65 Wohnungen, davon 12 mit öffentlicher Förderung, entsteht an der Josef-Maria-Olbrich-Straße auf einem Gelände, wo sich bis zum 2. Quartal 2012 noch 112 Wohnungen in 4 Hochhäusern des Baujahres 1965 befinden. Diese wurden bis Ende 2011 komplett leer gezogen. Die im Architektenwettbewerb entwickelte städtebauliche Lösung beseitigt somit auch konsequent ein architektonisches Relikt der 60er Jahre. Mutig und sicherlich für die alten Bundesländer nicht alltäglich werden so Immobilien vom Markt genommen, die weder den städtebaulichen noch den Wohnansprüchen heutiger Zeit gerecht werden. Eine Entscheidung, die quer durch alle politischen Lager Zustimmung hervorrief.

Neben der Schaffung eines breiten Angebotes an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Zuschnitten stand primär die Erstellung möglichst vieler barrierefreier Wohnungen im Fokus. So können über 90 % aller neuen Wohnungen ohne Hindernisse erreicht werden. Dieser Weg wird selbstverständlich auch innerhalb der Wohnungen weiter begangen, und so sind bodengleiche Duschen und barrierefreie Zugänge zu den Balkonen Standard. Nach übereinstimmender Meinung aller am Projekt direkt und indirekt Beteiligten wird dieses Quartier ein Meilenstein in der städtebaulichen Entwicklung des Standortes Düsseldorf-Garath/Nordwest sein und sich auch hinsichtlich der Mietpreise weiter in Richtung des benachbarten Stadtteils Düsseldorf-Urdenbach entwickeln. Die Anmeldung des 3. Bauabschnitts beim landeseigenen Nachfolgeprojekt der „50 Solarsiedlungen“, nämlich den „100 Klimaschutzsiedlungen“ ist erklärtes Ziel. Die Eingangskriterien für die Aufnahme in das Landesprojekt werden gut erfüllt, und so sind wir nicht ohne Stolz, wenn wir auf die Verwirklichung dieses ökologisch wie ökonomisch anspruchsvollen Projekts schauen.

Mit der Umsetzung des 3. Bauabschnittes werden dann auch die Außenanlagen der verbliebenen und zwischen 2007 – 2009 umfassend sanierten 188 Bestandswohnungen überwiegend neu gestaltet.

Düsseldorf-Eller/Lierenfeld – Schlesisches Viertel

Leicht zeitversetzt zu den Planungen in Garath-Nordwest entwickelten wir ein zweites, größeres Baugebiet an der Stadtteilgrenze Düsseldorf-Eller/Lierenfeld. Ebenfalls nach Durchführung eines städtebaulichen Architektenwettbewerbs entstanden zwischen Mitte 2009 und Frühjahr 2011 auf dem ehemaligen Gelände des Stadtwohnheimes an der Breslauer Straße 27 öffentlich geförderte Wohnungen im Rahmen des betreuten Wohnens, geeignet auch für behinderte ältere Menschen, 10 frei finanzierte familiengerechte Mietwohnungen, 14 Einfamilienhäuser als Bauträgermaßnahme sowie eine Tiefgarage mit 31 Plätzen. Alle Wohnungen und Häuser sind nun schon lange bezogen, und die offizielle Einweihung mit Nachbarschaftsfest konnte im Mai 2011 bei strahlendem Sonnenschein gefeiert werden.

Auf dem zweiten Baufeld im Dreieck Schlesische Straße/Breslauer Straße/Liegnitzer Straße errichten wir in zwei Bauabschnitten 65 Wohnungen, von denen 11 Wohnungen bereits im August 2010 bezogen wurden. Durch Aufstockung des verbleibenden Bestandes an der Breslauer Straße 24 – 36 entstanden in 2009 bereits 6 attraktive Dachgeschosswohnungen. 6 kleine Wohnungen dieser Häuserzeile sind im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes abgebrochen und nicht ersetzt worden.

Im Sommer 2011 erfolgte der Abbruch der verbliebenen 7 Häuser, und nachdem im November 2011 endlich die Baugenehmigungen vorlagen, begannen wir mit dem Neubau der letzten 48 Wohnungen in diesem Quartier. Ergänzt wird die Wohnbebauung durch zwei Tiefgaragen mit 51 Stellplätzen.

Die Gesamtinvestition einschließlich Einfamilienhäuser beläuft sich auf etwa 20 Mio. EUR. Der Zeitplan sieht eine Umsetzungsdauer bis Frühjahr 2013 vor.

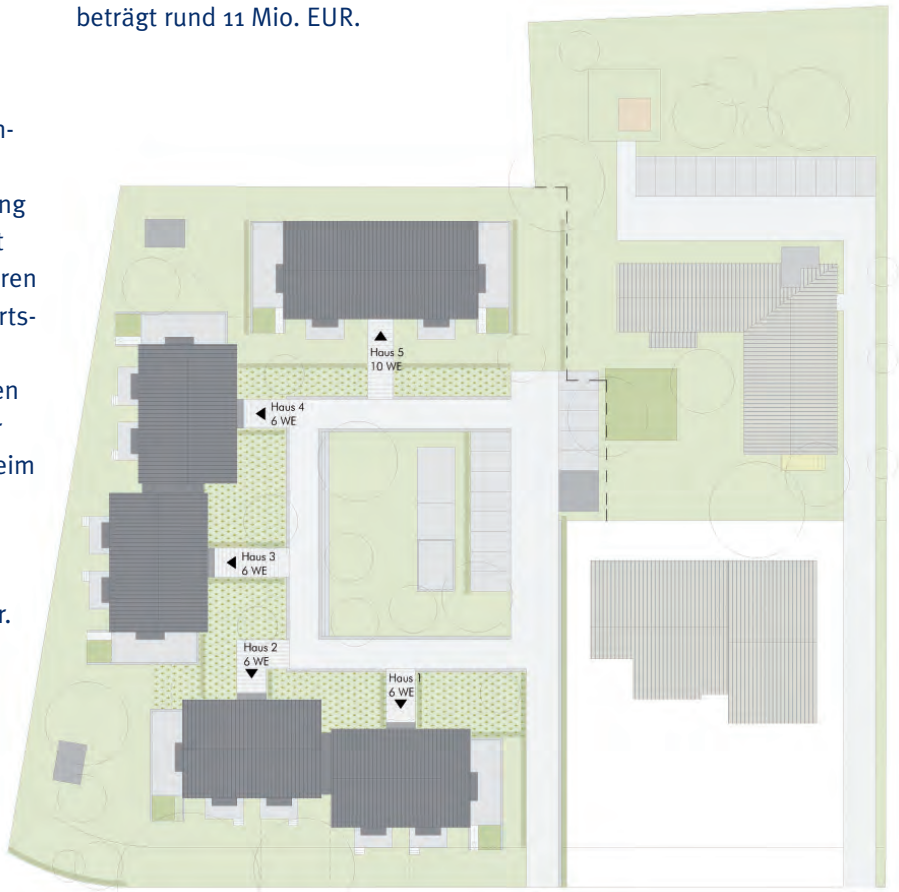
3. Bauabschnitt, Düsseldorf-Eller/Lierenfeld

Düsseldorf-Lierenfeld
Das Quartier Unterbacher Straße/Gather Weg/Am Stuftstock/Kempgensweg wurde in den Jahren 2008 und 2009 abschließend umfassend modernisiert. 7 Gebäude erhielten keine Modernisierung, weil deren baulicher Zustand und Zuschnitt eine Sanierung nicht zulassen. Zur Arrondierung und besseren baulichen Umsetzung von Ersatzneubauten wurde in diesem Zeitraum eine weitere Immobilie am Kempgensweg erworben. In mindestens zwei Bauabschnitten sollen dort etwa 80 Neubauwohnungen unterschiedlicher Größe als Bestandsersatzmaßnahme entstehen. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Nach Zustimmung durch den Aufsichtsrat im Mai 2011 laufen nun die konkreten Planungen für den ersten Bauabschnitt auf der Unterbacher Straße. Dort werden vier Bestandsgebäude aus dem Baujahr 1938 gegen moderne und barrierefreie Neubauten ersetzt. Noch gilt es, etwa die Hälfte der Wohnungen frei zu ziehen. Der Baustart ist im Frühjahr 2013 vorgesehen.

Berlin-Lankwitz, Kiesstraße
In 2011 wurde uns ein Grundstück in Berlin-Lankwitz, Bezirk Zehlendorf, durch den Caritasverband Berlin e. V. zur Wohnnutzung angetragen. Derzeit ist es noch bebaut mit einem Bestandsgebäude aus den 20er Jahren (Monika-Stift), welches zunächst als Geburtshaus diente und später zum Kinderheim umfunktioniert wurde. Daneben entstanden auf dem Areal drei weitere, eher schlichter gebaute Häuser, die ebenfalls als Kinderheim genutzt wurden; dies zunächst durch den Grundstückseigentümer, den Orden der Vinzentinerinnen und später vom Caritasverband Berlin e. V. als Erbbauberechtigter.

Mit Wegfall der Nutzung als Kinderheim vor etwa 5 Jahren kam die Frage der Nachnutzung auf. Als auch in Berlin tätiges kirchliches Wohnungsunternehmen wurden wir auf das Grundstück aufmerksam und konnten das Planungsdezernat in Berlin-Zehlendorf mit unserem Bebauungskonzept überzeugen, auch wenn dieses die baulichen Festsetzungen überschreitet.

Nach Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages im Januar 2012 geht es nun an die zeitnahe Umsetzung. Entstehen werden 34 Eigentumswohnungen zwischen 50 bis 150 m² Wohnfläche. Das ehemalige Geburtshaus bleibt erhalten, wird kernsaniert, und dort gibt es künftig 8 großzügige Mietwohnungen, die wir in den eigenen Bestand übernehmen. Baustart ist für September 2012 geplant. Begleitet wird das Projekt durch unsere bewährten Berliner Partner, dem Büro Galandi + Schirmer – Architekten und Ingenieure, sowie der Königstadt Liegenschaften. Die Investitionssumme beträgt rund 11 Mio. EUR.



Kiesstraße, Berlin-Lankwitz

Ausbauprojekte
Wohnungszusammenlegungen und Dachgeschossausbauten finden in gemäßigter Stückzahl an verschiedenen Stellen in Düsseldorf-Unterrath sowie im Duisburger Süden statt. Hier reagieren wir auf den nach wie vor vorhandenen Nachfragedruck nach familiengerechten Drei- und Vierraumwohnungen.

Biegerfelder Weg, Duisburg-Huckingen

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Auch in 2011 wurde der Wohnungsbestand insbesondere durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf hohem Niveau in seiner Substanz verbessert. So wurden 115 Wohnungen vor Neuvermietung zum Teil umfassend modernisiert. Der hierdurch erreichte gute Ausstattungsstandard wirkt sich positiv auf das Vermietungsergebnis und mittel- bis langfristig auch auf die Mieterfluktuation aus.

Bei der Instandhaltung und Modernisierung kompletter Häuser oder Wohnanlagen verfolgen wir ganzheitliche Konzepte. So finden in der Regel keine Einzelmaßnahmen statt, sondern es werden mehrere Gewerke gebündelt. Dies spart zum einen Kosten und die Mieter werden nicht in mehreren aufeinander folgenden Jahren in der Nutzung ihrer Wohnung beeinträchtigt.

Zur Dieplade, Duisburg-Ungelsheim

Für sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden rund 8,10 Mio. EUR aufgewendet (Vorjahr 8,58 Mio. EUR). Somit konnten wir wiederum den Instandhaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr reduzieren, auch ein Ergebnis der konsequenten Bestandserneuerung durch Abriss und Neubau sowie der umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit seit dem Jahr 2000. Für die kommenden Jahre kalkulieren wir mit einem konstanten Instandhaltungsbudget von etwa 8 Mio. EUR.

Außerhalb des Instandhaltungsetats haben wir in 3 Wohnanlagen an 98 Wohnungen mit einem Gesamtaufwand von rd. 3,35 Mio. EUR umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen mit u. a. neuen Vorstellbalkonen, Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Erneuerung der Hauseingangsbereiche, Dämmung der Kellerdecken und obersten Geschossdecken sowie Installation kontrollierter zentraler Abluftanlagen durchgeführt.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Altstadtprojekt (Annaquartier)
Seit Mitte 2008 sind wir an der Umsetzung des sogenannten Altstadtprojektes beteiligt. Hier soll im Herzen der Düsseldorfer Altstadt ein Ersatzbau für das jetzige St.-Anna-Stift entstehen. Neben dem neuen Altenpflegeheim, deren möglicher Betreiber in 2011 gefunden schien, sind Wohnungen (auch im betreuten Wohnen), ein Konvent, Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage geplant. Der Rheinwohnungsbau kommt zumindest eine Mitinvestorenrolle über gut 50 % des Projektvolumens zu. Der Planungsstand ist im April/Mai 2012 bauantragsreif. Bis dahin hoffen wir die Abstimmungsgespräche mit den Beteiligten positiv abschließen zu können. Dies ist zu hoffen, damit in 2013 nach Leerzug/Umzug des Altenpflegeheims sowie der vorhandenen Mietwohnungen der endgültige Start zu diesem wunderbaren Projekt erfolgen kann.

Düsseldorf-Lichtenbroich
Für das unternehmenseigene Areal in Düsseldorf-Lichtenbroich, Sermer Weg/Volkardeyer Weg, wurde in 2010 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. In diesem ging es um die Perspektiven für diesen Standort, an dem sich u. a. 240 ehemals öffentlich geförderte Ein- und Zweiraum-Wohnungen befinden. Jeweils Erstplatzierte des Wettbewerbes wurden das Büro Hector 3 sowie HGMB Architekten, beide aus Düsseldorf. Die Weiterbearbeitung der Planungsvorschläge ergab ein Gesamtkonstrukt aus Kernsanierung der Bestandsgebäude, teilweisem Abriss von Bestandsgebäuden und anschließender Errichtung von Erweiterungsbauten bis hin zum Komplettabriss einiger weniger Häuserzeilen zwecks Entwicklung von Neubauten. Erhalten bleibt die „grüne Zone“ in der Mitte des Quartiers, die ihm eine große Qualität gibt. Neben der Schaffung eines breiteren Wohnungsmixes mit zeitgemäßen Grundrissen sowie der energetischen Sanierung der Gebäude stand die Herstellung möglichst vieler barrierefreier Wohnungen im Mittelpunkt. Insgesamt wächst nach aktueller Planung die momentane Gesamtwohnfläche um ca. 24 % bei gleichzeitig reduzierter Anzahl an Wohnungen. Dies ist dem deutlich differenzierterem Wohnungsmix geschuldet bis hin zu 12 Einfamilienhäusern, die im Zuge der Gesamtentwicklung entstehen sollen.

Gebaut wird in zwei Abschnitten ab 2015. Bis dahin müssen die Mieter der Wohnungen des ersten Bauabschnittes umgesetzt sein. Kein einfaches Unterfangen, wenn man bedenkt, dass nicht wenige Mieter seit Bauerstellung vor über 40 Jahren dort wohnen. Das Gesamtinvestment beträgt voraussichtlich 25,5 Mio. EUR. Bis Ende 2018 soll das Projekt abgeschlossen sein.

Düsseldorf-Heerdt
In 2010 nahm die Rheinwohnungsbau an einem Bieterverfahren für ein großes, weitestgehend unbebautes Areal rund um das Dominikus-Krankenhaus in Düsseldorf-Heerdt teil. Leider bekam seinerzeit ein anderer Grundstücksentwickler den Zuschlag, allerdings suchte dieser einen Partner für den Mietwohnungsbau im Rahmen der Gesamtentwicklung. Da dies unser Kerngeschäft ist und wir gut gelungene Projekte gerade aus jüngster Vergangenheit vorweisen können, kam es schnell zur grundsätzlichen Übereinkunft einer Zusammenarbeit. Inzwischen sind die Verhandlungen sehr weit fortgeschritten, und wir gehen davon aus, an diesem schönen Projekt mitwirken zu können. Das für uns vorgesehene Baufeld umfasst etwa 15.000 m² Bruttogeschossfläche für etwa 150 Wohnungen (teilweise mit öffentlicher Förderung) zuzüglich einer Großtagespflegestelle für Kinder. Politisch ist das Projekt bereits durch die Bezirksvertretung abgesegnet. Nun bedarf es noch des städtebaulichen Vertrages sowie dem gesicherten Baurecht über den noch zu erstellenden Bebauungsplan. Der Projektentwickler sieht einen Baustart bereits für Anfang/Mitte 2013 vor.

Neben der Mietwohnbebauung sind hochwertige Eigentumswohnungen, ein Ärztehaus sowie ein Wohnhochhaus an der Pariser Straße geplant. Ergänzt wird die Entwicklung durch eine Quartiersgarage, die gleichzeitig den Bedarf des Krankenhauses deckt, sowie einem neuen Konvent für die Schwestern des Dominikanerordens.

Areal rund um das Dominikus-Krankenhaus, Düsseldorf-Heerdt

Die Rheinwohnungsbau ist permanent auf der Suche nach bezahlbaren Grundstücken in Düsseldorf, um die gestiegene und weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können. Allerdings ist das Angebot überschaubar und häufig mit exorbitanten Preisvorstellungen ausgestattet. So werden wir unsere Geschäftspolitik, Flächenreserven auf eigenen Grundstücken durch maßvolle Verdichtung zu nutzen, konsequent fortsetzen. Im Rahmen des nachhaltigen Portfoliomanagements ist auch der Zukauf geeigneter Wohnungsbestände im Blickfeld. Allerdings zeigt dieses Marktsegment in Düsseldorf wie auch in Berlin nach wie vor Überhitzungserscheinungen und häufig erreichen uns Kaufofferten mit unrealistischen Preisvorstellungen.

Insgesamt ist für die Region Düsseldorf eine günstige Entwicklung festzustellen, da trotz der Auswirkungen des demografischen Wandels die Rheinmetropole nach verschiedenen wissenschaftlichen Statistiken mit einer weiteren Zuwanderung rechnen darf. Dies gilt im Übrigen auch für Berlin. Die von der Stadt Düsseldorf in Auftrag gegebene Expertise „Düsseldorf 2020+“ zeigt einen Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 von mindestens 20.000 Wohnungen. Auf Basis der Baufertigstellungen der letzten Jahre rechnen die Experten mit einer Unterdeckung von etwa 14.000 Wohnungen. Dies wird zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes führen und das mittelpreisige Segment unter Druck setzen.

Duisburg als zweites großes Standbein unseres Unternehmens mit einem Wohnungsbestand von 1.136 WE zeigt indes ein völlig anderes Bild. Geprägt von riesigen Haushalts- und Imageproblemen geht die Gesamtbevölkerungszahl kontinuierlich zurück. Der Sozialatlas Duisburgs zeigt allerdings eine sehr uneinheitliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen. So sind die südlichen Stadtteile, in denen unsere Wohnungsbestände liegen, deutlich weniger betroffen als andere Bereiche. Trotz allem ist es erforderlich, diese Teilmärkte genau im Auge zu behalten, um auf veränderte Entwicklungen schnell reagieren zu können. Größere Investitionen in die Wohnungsbestände schließen sich derzeit aufgrund eines sehr begrenzten Mieterhöhungsspielraumes, zum Beispiel bei energetischen Maßnahmen, nahezu aus. Natürlich halten wir den Bestand in Duisburg-Süd nach wie vor auf hohem Niveau instand; so werden vor Neuvermietung nicht selten bis zu 30.000 EUR in die komplette Neugestaltung einer Wohnung investiert, aber umfassende Projektentwicklungen wie in Düsseldorf lassen sich wirtschaftlich nicht darstellen. Die günstige Lage zur nahen Stadtgrenze Düsseldorfs lässt die Annahme zu, dass diese Wohnquartiere von einem zunehmend engeren Markt in Düsseldorf profitieren.

Berlin als dritter Standort der Rheinwohnungsbau erlebt im Wohnungsbau seit etwa zwei Jahren eine wahre Renaissance. Sowohl Mietwohnprojekte wie auch Eigentumsmaßnahmen können derzeit sehr erfolgreich umgesetzt werden. Die deutliche Anhebung der Vergleichsmieten in Berlin um bis zu 12 % erzeugt bei vielen institutionellen Investoren hohe Renditeerwartungen in der nahen Zukunft. So ist es nur folgerichtig, dass die Rheinwohnungsbau auch in Berlin aktiv die Entwicklung und Vergrößerung ihres Wohnungsbestandes angeht.

FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Bei insgesamt 465 Mieterwechseln im Jahre 2011 beträgt die Fluktuationsquote 7,5 % und ist nach wie vor auf niedrigem Niveau stabil. Weiterhin war in diesem Jahr, wie in den letzten Jahren, wiederum die Umsetzung von Mietern innerhalb unserer Wohnanlagen gefordert. Insgesamt wurden 51 Umsetzungen abgewickelt. Diese führen im Bereich der Verwaltung zu einem größeren Aufwand als eine Neuvermietung, da die Umsetzmieter auf unseren Wunsch hin ihre Wohnung verlassen und somit intensiv betreut werden müssen. Es ist uns gelungen, alle Umsetzungen im Einvernehmen mit den Bewohnern und ohne Inanspruchnahme anwaltlicher oder gerichtlicher Hilfe zu realisieren.

In einer erstmals seit 30 Jahren durchgeführten Bauträgermaßnahme in Düsseldorf waren zum Ende des Jahres alle 14 Häuser verkauft worden. Der Vertrieb wurde durch die Abteilung Kundenbetreuung durchgeführt.

Die Leerstandsquote zum Stichtag ist mit 1,3 % weiterhin nicht besorgniserregend, da diese Leerstände weitestgehend auf durchzuführende Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Die vermietungsbedingte Leerstandsquote liegt bei ca. 0,3 %. Mit durchschnittlichen Instandhaltungskosten von 20,14 EUR/m² Wohnfläche und ca. 13,7 Mio. EUR, die den Herstellungskosten zugeordnet werden, sind unsere Investitionen in den Bestand nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 28,4 % (Vorjahr 27,6 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres beträgt 12,1 Mio. EUR (Vorjahr 11,8 Mio. EUR). Die Liquidität ist gesichert.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Kündigungen im Personalbereich sind weiterhin rar. Wir beschäftigen in allen Bereichen langjährige Mitarbeiter, die zum Teil schon ihre Ausbildung bei der Rheinwohnungsbau absolviert haben. Wir bilden auch nach wie vor aus. Weiterbildung und Fortbildungsmaßnahmen werden von uns positiv begleitet und gefördert. Durch Teilnahme an Seminaren werden die Mitarbeiter ständig über Neuerungen informiert. Neben der Kundenfindung ist die Kundenbindung ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie. Unser kundennaher Service führt nach unserer Kenntnis zu einer sehr hohen Mieterzufriedenheit. Dies zeigt sich auch bei den Neuvermietungen. Nach Aussage unserer Neukunden kommen diese zu einem großen Teil auf Empfehlung unserer Mieter zur Rheinwohnungsbau.

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Das in 2011 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	2.700	2.419	281
Finanz- und Beteiligungsergebnis	80	33	47
Neutrales Ergebnis	1.536	3.764	-2.228
Ergebnis vor Steuern	4.316	6.216	-1.900
Steuern v. Einkommen und Ertrag	-57	-16	-41
Jahresüberschuss	**4.259**	**6.200**	**-1.941**

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses gegenüber dem Vorjahr resultiert aus um 866 TEUR gestiegenen Sollmieten sowie aus dem Rückgang der Instandhaltungskosten um 540 TEUR. Demgegenüber hat sich der Zinsaufwand um 143 TEUR und der Personalaufwand um 158 TEUR erhöht. Außerdem ist die Abschreibung um 401 TEUR gestiegen und die Bestandsminderung ist um 292 TEUR höher.

Das positive Ergebnis im neutralen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Vereinnahmung von Tilgungs- und anderen Zuschüssen in Höhe von insgesamt 816 TEUR und aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 628 TEUR.

FINANZLAGE

Die Herkunft, das Volumen und die Fristigkeit des Kapitals sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt. Ein Restdarlehen in Höhe von 2.000 TEUR ist bereits zugesagt und kommt im ersten Quartal des Jahres 2012 zur Auszahlung. Außerdem sind noch 2.636 TEUR an öffentlichen Mittel zur Auszahlung bereit. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres beträgt 12,1 Mio. EUR (Vorjahr 11,8 Mio. EUR). Die Liquidität ist gesichert.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,8 Mio. EUR auf 206,7 Mio. EUR erhöht. Bei Zugängen von 14,0 Mio. EUR und Abschreibungen von 8,1 Mio. EUR erhöhte sich das Anlagevermögen um 5,9 Mio. EUR. Das Umlaufvermögen nahm um 2,1 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund des Abgangs der Grundstücke mit unfertigen Bauten 1,0 Mio. EUR und Senkung der flüssigen Mittel um 0,1 Mio. EUR sowie der Senkung der Sonstigen Vermögensgegenstände um 0,9 Mio. EUR ab.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1,8 Mio. EUR. Die Rückstellungen sanken um 1,2 Mio. EUR und die Rücklagen stiegen um 2,7 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 28,4 % (Vorjahr 27,6 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital nahezu vollständig gedeckt.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Insgesamt schätzt die Geschäftsführung die Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes als gut ein.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Bestandsgefährdende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Eine Verwendung von wesentlichen aktiven Finanzinstrumenten findet nicht statt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die wesentlichen passiven Finanzinstrumente stellen die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 115.984 TEUR dar.

Das nennenswerteste Risiko besteht in der Klumpenbildung der Zinsfestschreibung in einer Hochzinsphase. Im Rahmen eines aktiven Zinsmanagements werden die Prolongationstermine und -volumen überwacht und gegebenenfalls in Phasen des Niedrigzinses über Forward-Darlehen abgesichert.

Die Mietforderungen sind nach wie vor besonders zu beobachten, jedoch ist die Entwicklung dieses Bereiches in unserem Unternehmen als sehr günstig anzusehen. Die direkte Ausbuchung von Forderungen ist nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau. Zusätzlich bestehen Risiken in der Entwicklung der Baupreise für die noch nicht vergebenen Bauleistungen in Lierenfeld.

Hinsichtlich der Bauträgermaßnahme in Lierenfeld bestehende Absatz- und Preisrisiken existieren nicht mehr, da alle Häuser bis zur Jahresmitte 2011 verkauft wurden.

Aufgrund der konsequenten Verbesserung sowie Erhaltung unserer Wohnungsbestände treffen wir auf eine stabile Nachfrage. Städtebauliche Entwicklungen erschließen voraussichtlich neues Kundenpotential.

Nach den für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 aufgestellten Wirtschaftsplänen kann mit einer nach wie vor positiven Entwicklung gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung des noch auszuzahlenden Restdarlehens und der noch abzurufenden öffentlichen Mittel sowie der geplanten geldrechnungsmäßigen Überschüsse aus der Wirtschaftsplanung 2012 und 2013 ist die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen gesichert. Außerdem gibt es mittlerweile Zusagen zu neuen Darlehen.

Unser Unternehmen ist ein erfahrener und leistungsstarker Partner in der Wohnungswirtschaft, der seine Bestände ständig pflegt und weiterentwickelt. Die in unser Portfolio fallenden Wohnungsmärkte entspannen sich auch in Zukunft. Dieser Situation wird das Unternehmen durch Innovationen, Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Wohnanlagen begegnen. Insbesondere durch den eingeschlagenen Weg, für sanierungsbedürftige Wohnungsbestände mittels Architektenwettbewerben zukunftsfähige Lösungen zu finden, versprechen wir uns langfristigen Erfolg auf einem zunehmend umkämpften Wohnungsmarkt.

Neben der Qualitätsverbesserung einzelner Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln richten wir unseren Fokus auf die nachhaltige Entwicklung größerer Areale. Dies kann die umfangreiche Sanierung und Modernisierung vorhandener Wohnungsbestände bedeuten, aber auch, wenn technisch und wirtschaftlich sinnvoll, zum Abriss und anschließender Neubebauung führen. Hilfreich bei der Bewältigung dieser Aufgabe ist eine umfangreiche technische Datensammlung, die wir in 2004/2005 durch eine Bestandsaufnahme sämtlicher Häuser unseres Unternehmens erhalten haben. Außerdem wird unser seit einigen Jahren praktiziertes Marketingkonzept immer wieder angepasst.

Mit einem qualifizierten und engagierten Team an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird unser Unternehmen auch zukünftig den Ansprüchen der Kunden gerecht und sich selbstbewusst den Anforderungen des Wettbewerbs stellen.

Düsseldorf, den 29. März 2012

Die Geschäftsführer

Franck Hummelsbeck

JAHRESABSCHLUSS

1. BILANZ ZUM 31.12.2011

Aktivseite	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		68.512,72	45.682,73
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.663.761,31		164.271.722,39
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.417.606,23		3.538.436,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.623,93		392.963,12
Anlagen im Bau	2.222.178,87		13.770.408,59
Bauvorbereitungskosten	530.979,40	188.232.149,74	457.136,79
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,51	0,51
Anlagevermögen insgesamt		188.300.662,97	182.476.350,13
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.019.983,11
Unfertige Leistungen	10.340.222,76	10.340.222,76	10.380.814,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	75.602,34		83.473,54
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	102.075,05		582.291,50
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		450.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	224.703,23	402.380,62	171.967,44
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.498.224,25		7.716.755,11
Bausparguthaben	139.165,94	7.637.390,19	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		37.900,00	43.600,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.453,35	31.617,66
		206.737.009,89	**202.956.852,94**

Passivseite	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.200.000,00	5.200.000,00
II. Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.600.000,00		2.600.000,00
Bauerneuerungsrücklage	44.084.000,00		41.384.000,00
Andere Gewinnrücklagen	6.790.000,00	53.474.000,00	6.790.000,00
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	987,69		401,77
Jahresüberschuss	4.259.388,75		6.199.585,92
Einstellung in Rücklagen	2.700.000,00	1.560.376,44	5.159.000,00
Eigenkapital insgesamt		60.234.376,44	57.014.987,69
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	8.234.868,00		8.234.868,00
Steuerrückstellungen	111.221,70		111.221,70
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.191.667,00		1.820.000,00
Sonstige Rückstellungen	399.569,79	9.937.326,49	959.710,39
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.159.007,56		73.182.884,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.011.632,04		41.034.719,37
Erhaltene Anzahlungen	11.652.666,82		11.188.368,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.638.069,47		4.324.142,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.101.279,89		5.020.940,80
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 361,91 EUR	2.651,18	136.565.306,96	65.009,35 (26.071,58)
		206.737.009,89	202.956.852,94

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2011 BIS 31.12.2011

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		38.302.584,06	37.436.533,28
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken		1.425.937,58	3.298.160,00
Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.060.574,80	-768.890,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		513.245,12	655.300,36
Sonstige betriebliche Erträge		1.699.080,96	3.973.846,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.817.635,55		18.347.771,84
- Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	222.902,93	18.040.538,48	2.251.636,63
Rohergebnis		22.839.734,44	23.995.541,57
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	2.982.517,22		2.824.228,92
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	818.967,49	3.801.484,71	811.619,85
davon für Altersversorgung: 280.458,19 EUR			(283.170,86)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.141.895,35	7.741.421,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.915.119,62	1.824.293,58
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3,15		36,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	80.445,85	80.449,00	32.587,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.771.937,75	3.629.133,76
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.289.746,01	7.197.468,04
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		56.669,50	15.796,24
Sonstige Steuern		973.687,76	982.085,88
Jahresüberschuss		4.259.388,75	6.199.585,92
Gewinnvortrag		987,69	401,77
Einstellung in Gewinnrücklagen		2.700.000,00	5.159.000,00
Bilanzgewinn		**1.560.376,44**	**1.040.987,69**

UNTERNEHMENS-ENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

	2007 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2010 TEUR	2011 TEUR
Stammkapital	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200
Rücklagen	42.856	44.431	45.615	50.774	53.474
Jahresüberschuss	10.739	1.991	2.224	6.200	4.259
Bilanzsumme	157.188	169.978	192.334	202.957	206.737
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.361	35.435	35.102	37.437	38.303
Bauleistungen	16.076	30.534	29.930	26.515	21.973
	2007 Anzahl	2008 Anzahl	2009 Anzahl	2010 Anzahl	2011 Anzahl
Wohnungen	6.150	6.189	6.227	6.162	6.190
Mitarbeiter	53	51	52	53	53

BAULEISTUNGEN

	2007	2008	2009	2010	2011
Instandhaltung/ Modernisierung	5.033.562	4.965.228	4.493.387	4.670.312	3.504.728
Aufwand für Leerwohnungen	4.827.287	4.843.586	4.485.725	4.088.866	4.739.562
Gebäude	6.215.634	20.725.341	20.950.486	17.755.768	13.729.024
	16.076.483	30.534.155	29.929.598	26.514.946	21.973.314

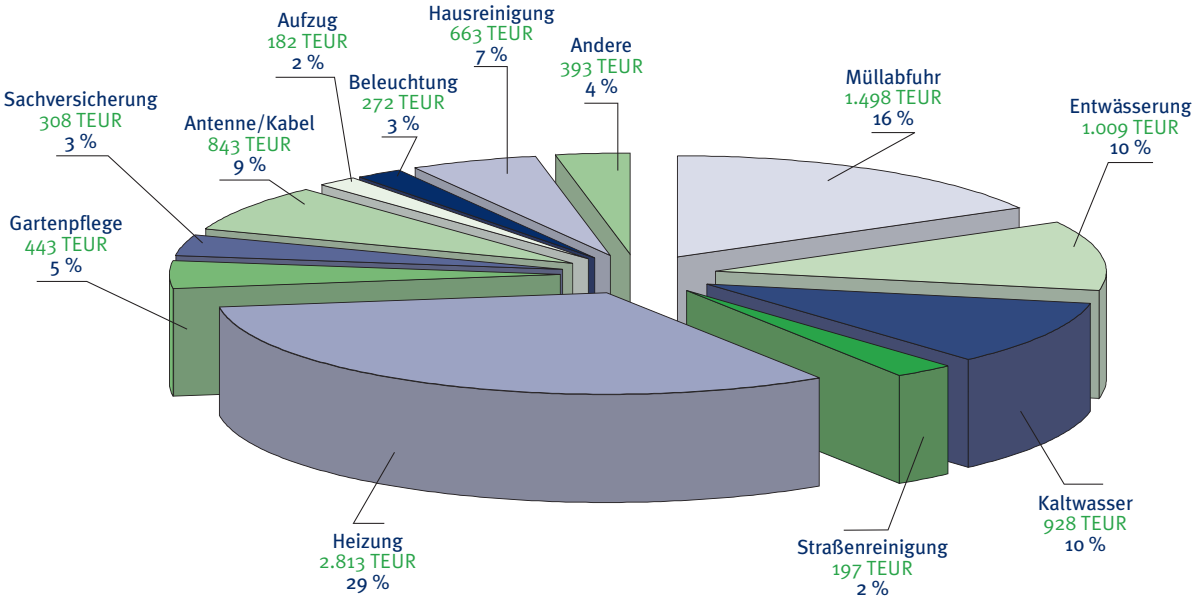
JAHRESABSCHLUSS

AUFWENDUNGEN FÜR DIE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2007	2008	2009	2010	2011
Betriebskosten	8.486	8.944	9.519	9.562	9.550
Instandhaltung	9.861	9.809	8.979	8.759	8.244
Grundsteuer	960	951	949	981	972
	19.307	**19.704**	**19.447**	**19.302**	**18.766**

BETRIEBSKOSTEN 2011

Die Gesamtbetriebskosten belaufen sich auf 9.550 TEUR.



3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Der Jahresabschluss für 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Es wurden sämtliche durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzt (BilMoG) geänderten Vorschriften angewendet.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2011 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert.

A. ALLGEMEINE ANGABEN

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ANLAGEVERMÖGEN

Bewertungsmethoden
Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung von 33 1/3 %. Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Zugänge
Für Sachanlagenzugänge in 2011 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf der Basis der Vollkosten bewertet.

Abschreibungen
Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden generell wie folgt vorgenommen:

– Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:
Die Buchwerte der bis einschließlich 1990 fertiggestellten Wohnbauten wurden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von einheitlich 50 Jahren abgeschrieben. Bei allen Objekten des Althausbestandes, die einen hohen Modernisierungsstand erreicht haben, wurde die der Abschreibung zugrunde liegende Restnutzungsdauer auf 15 Jahre ab 01.01.1988 verlängert.

Um ein besseres, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, werden seit 2001 umfassend modernisierte Objekte, deren Restnutzungsdauer unter 15 Jahren lag, einheitlich auf eine neu festgesetzte Restnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Für die seit 2004 kernsanierten bzw. seit 2008 umfassend modernisierten Objekte wurde die Restnutzungsdauer neu eingeschätzt und auf 30 Jahre verlängert.

Bei den 1991 bis 1993 fertiggestellten Wohnbauten und dem in 1993 mit Besitzübergang zum 1. Januar 1994 erworbenen Mietobjekt sowie dem in 2003 erworbenen Mietobjekt wird ein Abschreibungssatz von 2 % zugrunde gelegt.

Die ab 1994 fertiggestellten Mietobjekte wurden gemäß den steuerlichen Vorschriften nach § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 EStG degressiv abgeschrieben. Hierbei wurde vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht. Dabei beträgt für das Geschäftsjahr 2011 die Mehrabschreibung gegenüber der linearen Abschreibung rd. 51 TEUR.

Die ab 1990 erstellten Garagen und Außenanlagen werden mit 4 % bzw. 10 % linear abgeschrieben. Nachträglich erworbene Pachtgaragen werden auf 5 Jahre abgeschrieben.

Die ab 2006 fertiggestellten Mietobjekte werden mit 2 % linear abgeschrieben.

– Bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten wird der im Geschäftsjahr 2006 fertiggestellte Verwaltungsneubau mit 3 % abgeschrieben.

– Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in Anlehnung an die steuerliche AfA-Tabelle über eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 16 Jahren abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 EUR und 1.000,00 EUR netto wird ein Sammel-Posten gebildet, der jahresgenau auf 5 Jahre abgeschrieben wird.

Wertaufholungen nach § 253 Abs. 5 HGB waren nicht erforderlich.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, sonstige Ausleihungen zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen
Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Umlageausfallwagnis – ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu tatsächlichen Kosten abzüglich einer Wertkorrektur für Leerstand.

Wertberichtigungen auf Forderungen
Ausfallrisiken wurde durch Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Mietforderungen aus beendeten Mietverhältnissen werden mit 75 %, Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen werden mit 50 % wertberichtigt. Eine Forderung aus Baukosten wurde mit 75 % wertberichtigt, für die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände ist eine Pauschalwertberichtigung von 3 % gebildet. Sämtliche Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Uneinbringliche Forderungen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung voll abgeschrieben.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, sind abgegrenzt worden. Sie werden nach der Zinsfestschreibungszeit (10 Jahre) abgeschrieben. Die Abschreibungen werden unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ erfolgswirksam ausgewiesen.

Außerdem wurden Ausgaben abgegrenzt, die die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

LATENTE STEUERN

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungskosten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden.

Im Falle einer Steuerentlastung würde vom Aktivierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich aufgrund der hohen steuerlichen Buchwerte des Sachanlagevermögens ein – nicht bilanzierter – Aktivüberhang bei den latenten Steuern.

RÜCKSTELLUNGEN

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Der Ansatz erfolgte in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung notwendigen Erfüllungsbeträge.

Pensionsrückstellungen
Für die Verpflichtung aus den vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen im vollen Umfang gebildet. Die Rückstellungen werden durch einen versicherungsmathematischen Gutachter auf Basis des modifizierten Teilwertverfahrens bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschafts- und Rentenentwicklung ermittelt worden.

Der bei der Abzinsung verwendete Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins ermittelt, der einer unterstellten Restlaufzeit von 15 Jahren entspricht. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung liegen folgende Annahmen zugrunde:

	31.12.2011
Rechnungszinssatz	5,13 %
Anwartschaftstrend	3,00 %
Rententrend	2,00 %

Nach Anwendung des BilMoG ergibt sich ein niedrigerer Bewertungsansatz als nach HGB a.F. Vom Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wurde Gebrauch gemacht, da die heutige Rückstellungshöhe spätestens bis zum Jahr 2024 wieder erreicht wird.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung
Sie sind entsprechend § 249 Abs. 2 HGB a. F. für geplante Instandhaltungsmaßnahmen, die 2012 bis 2013 zur Ausführung gelangen, gebildet. Gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHBG wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese zukünftig nicht mehr zulässige Rückstellung beizubehalten. Den Rückstellungen wurden 628 TEUR entnommen.

Sonstige Rückstellungen
Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten und für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB gebildet.

VERBINDLICHKEITEN

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht bestand, sind ausnahmslos passiviert. Die Gliederung der Bilanz wurde – wie branchenüblich – um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	561.173,55	60.697,30	156.371,31
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315.443.942,24	11.473.390,08	764.430,08
Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.055.153,25	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.633.563,40	177.738,18	190.310,22
Anlagen im Bau	13.770.408,59	2.087.935,08	0,00
Bauvorbereitungskosten	457.136,79	167.698,96	5.171,48
	335.360.204,27	13.906.762,30	959.911,78
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	0,51	0,00	0,00
	0,51	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**335.921.378,33**	**13.967.459,60**	**1.116.283,09**

Biegerfelder Weg, Duisburg-Huckingen

Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwerte 31.12.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	396.986,82	68.512,72	37.867,31
+ 13.724.849,67	158.213.990,60	181.663.761,31	7.804.949,42
0,00	637.547,02	3.417.606,23	120.829,77
0,00	1.223.367,43	397.623,93	173.077,37
- 13.714.973,82 + 78.809,02	0,00	2.222.178,87	0,00
- 88.684,87	0,00	530.979,40	5.171,48
0,00	160.074.905,05	188.232.149,74	8.104.028,04
0,00	0,00	0,51	0,00
0,00	0,00	0,51	0,00
0,00	**160.471.891,87**	**188.300.662,97**	**8.141.895,35**

2. In der Position „Andere Finanzanlagen“ ist die Beteiligung an der Münchener Hypothekenbank eG ausgewiesen. Die Gliederung der Bilanz wurde entsprechend branchenüblich ergänzt.

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	75.602,34	4.760,01	6.038,42

5. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind wie im Vorjahr keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres TEUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres TEUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres TEUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.600	–	2.600
Bauerneuerungsrücklage	41.384	2.700	44.084
Andere Gewinnrücklagen	6.790	–	6.790

7. Der sich infolge des Beibehaltungswahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB ergebende Überdeckungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt 1.234 TEUR.

8. Die „Sonstigen Rückstellungen“ stellen sich wie folgt dar:

	TEUR
Rückstellung für Urlaubsreste u. a.	92
Rückstellung für Jahresabschluss, Prüfung und Aufbewahrung	58
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	78
Rückstellung für Verwaltungskosten	17
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	40
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	115
	400

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt (Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (Vorjahr) EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.159.007,56 (73.182.884,94)	3.099.334,45 (3.313.033,72)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.011.632,04 (41.034.719,37)	1.103.966,77 (1.023.087,33)
Erhaltene Anzahlungen	11.652.666,82 (11.188.368,29)	11.652.666,82 (11.188.368,29)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.638.069,47 (4.324.142,41)	4.638.069,47 (4.324.142,41)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.101.279,89 (5.020.940,80)	4.101.279,89 (5.020.940,80)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.651,18 (65.009,35)	2.651,18 (65.009,35)
	136.565.306,96 **(134.816.065,16)**	**24.597.968,58** **(24.934.581,90)**

1 = Grundpfandrecht, 2 = Bürgschaft

Düsseldorf-Garath/Nordwest

davon			Art der Sicherung
Restlaufzeit		gesichert	
1 bis 5 Jahre (Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (Vorjahr) EUR	EUR	
11.593.306,75 (10.945.576,28)	58.466.366,36 (58.924.274,94)	73.159.007,56	1
4.671.072,66 (4.377.390,33)	37.236.592,61 (35.634.241,71)	43.011.632,04	1
–	–	–	
–	–	4.401.363,54	2
–	–	–	
–	–	–	
16.264.379,41 (15.322.966,61)	95.702.958,97 (94.558.516,65)	120.572.003,14	

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge	TEUR
Auflösung sonstiger Rückstellungen	7
Tilgungs- und sonstige Zuschüsse	816
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	2

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die voraussichtliche Steuerbelastung für 2011 von 57 TEUR. Im Übrigen erfolgt die voraussichtliche Ausschüttung aus dem neutralen Vermögen.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

Aus der Bewirtschaftung von Erbbaugrundstücken ergeben sich folgende finanzielle Verpflichtungen:

Laufzeit	EUR/Jahr
bis 2049	1.776,64
bis 2051	764,36
bis 2064	11.815,16

2. Zum Abschlussstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 258 Nr. 3a HGB aus begonnenen Investitionsvorhaben für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 3.656 TEUR, für die bereits Aufträge erteilt wurden.

Zukünftige Bauinstandhaltung, soweit nicht passiviert, kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

Die Zahlung der Abgeltungssteuer (nach § 38 KStG) wird durch Beantragung (nach § 34 Abs. 16 KStG) der Anwendung der bisherigen steuerlichen Regelung vermieden.

3. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	In geringem Umfang Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	8
Technische Mitarbeiter	11	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	29
	45	37
Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.		

5. Gesamtbezüge:

	EUR
a) des Aufsichtsrates	22.284,00
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	118.944,00

6. Für laufende Pensionen bestehen Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen in Höhe von 1.257 TEUR. Hierfür ist eine Rückstellung gebildet.

7. Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und Aufsichtsratsmitglieder bestanden am Bilanzstichtag nicht.

8. Es wurden keine Haftungsverhältnisse für Geschäftsführung und Aufsichtsrat eingegangen.

9. Mitglieder der Geschäftsführung:
- Manfred Franck, kaufmännischer Geschäftsführer
- Thomas Hummelsbeck, technischer Geschäftsführer

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:
- Finanzdirektor Hermann Josef Schon, Erzbistum Köln, Vorsitzender
- Geschäftsführer Dipl.-Hdl. Werner Dacol, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, stellv. Vorsitzender
- Sparkassendirektor a. D. Wilhelm Esser, bis 30. Juni 2011
- Bert-Peter Consoir, ab 01. Oktober 2011
- Dipl.-Math. Edith Fieger
- Oberrechtsrat Klaus Mogge, Erzbistum Köln

Düsseldorf, den 29. März 2012

Die Geschäftsführer

Franck Hummelsbeck

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Rheinwohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Rheinwohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 30. März 2012

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Künemann
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

GEWINN-VERTEILUNGS-VORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 30 % (= 1.560.000,00 EUR) auszuschütten und den restlichen Gewinn von 376,44 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich über die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates regelmäßig über wichtige Vorgänge informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafterversammlung vorbereitet und sich dabei eingehend mit der Ausrichtung der Arbeit der Gesellschaft befasst. Ebenso hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die strategischen Positionierungen und die damit verbundenen unternehmerischen Maßnahmen eingehend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. An der Verhandlung des Aufsichtsrates über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer, die Deutsche Baurevision, teilgenommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen der Geschäftsführung im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresabschluss wie vorgelegt festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2011.

Düsseldorf, im Mai 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hermann J. Schon

Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf
Gladbacher Str. 95 . 40219 Düsseldorf
Fon | 02 11 . 49 873 - 0 . Fax | 02 11 . 49 873 - 25
info@rheinwohnungsbau.de
www.rheinwohnungsbau.de

ENDLICH ZU HAUSE