## GESCHÄFTSBERICHT 2015



## Daten & Fakten

## Unternehmensentwicklung im Überblick

TEUR	2011	2012	2013	2014	2015
STAMMKAPITAL	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200
RÜCKLAGEN	53.474	56.184	59.472	61.349	62.727
JAHRESÜBERSCHUSS	4.259	4.270	4.848	3.437	2.937
BILANZSUMME	206.737	217.524	229.376	265.882	303.408
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	38.303	40.024	41.067	41.934	42.504
BAULEISTUNGEN	21.973	23.433	29.563	50.764	54.504
ANZAHL					
WOHNUNGEN	6.190	6.093	6.138	6.124	6.145
MITAPREITER	53	5/	5/	58	56



Bestandsentwicklung 2015

Wangeroogestraße

BLICK PUNKT

Düsseldorf-Lierenfeld Unterbacher Straße

Düsseldorf-Benrath Telleringstraße

**对** Neubau

**对** Neubau

## Inhalt

VORWORT.

BLICKPUNKT	04
GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	20
ORGANE DER GESELLSCHAFT	20
LAGEBERICHT	21
JAHRESABSCHLUSS	35
<b>对</b> BILANZ ZUM 31.12.2015	36
<b>对</b> GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	38
→ ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015  ———————————————————————————————————	41
BESTÄTIGUNGSVERMERK	50
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	51

.02

Düsseldorf Kuthsweg

**对** Neubau

## Vorwort

## LIEBE MIETER, FREUNDE UND GESCHÄFTSPARTNER,

"BLICKPUNKT" – so lautet der Titel unseres Geschäftsberichts 2015. Neben erfreulichen Kennzahlen, positiven Fakten und der detaillierten Berichterstattung aus den einzelnen Handlungsfeldern geben wir Ihnen in diesem Jahr erstmals in einem mehrseitigen Imageteil Einblick in unser soziales Engagement – als ein Schwerpunktthema unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Sie erfahren in Wort und Bild welche Angebote wir für integratives Wohnen schaffen, wie wir Nachbarschaften stärken und wo wir im Bereich der Stadtteilentwicklung aktiv sind. An dieser Stelle auch ein Ausblick: Der Imageteil hat Fortsetzungscharakter und wird fester Bestandteil unserer zukünftigen Geschäftsberichte.

Fortsetzung verlangt auch eines der beherrschenden Düsseldorfer Themen: zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Es entspricht unserem Auftrag und unserem Selbstverständnis, hier nachhaltige Lösungen zu bieten. So hatte der Bereich "Neubau" bei uns im Jahr 2015 einen Stellenwert, der sich in einem Wort zusammenfassen lässt: Rekordbautätigkeit.

Über 300 Wohnungen waren an vier Standorten in Düsseldorf im Bau. Das Investitionsvolumen lag bei 40 Millionen Euro.

Ein Beispiel: unser Neubauprojekt RKM 740 – Rheinkilometer 740 in Düsseldorf-Heerdt. 115 Wohnungen haben wir hier entlang der Pariser Straße realisiert. Entstanden ist ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen und Wohnformen, darunter Sozialwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Hinzu kommen eine Tagespflege für Senioren, zwei Wohngruppen für Menschen mit Demenz und zwei Großtagespflegen für "U3"-Kinder. Die ersten Mieter sind im Frühjahr 2016 eingezogen.

Dass wir Quartiersentwicklung nicht im Alleingang betreiben, zeigt unser Engagement im Rahmen des Pilotprojekts "Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier". Zukunftsorientierte Akteure vernetzen sich, um gemeinsam neue Konzepte zu entwickeln und die Attraktivität von Wohnquartieren für jedes Alter sicher zu stellen. Wir sind Teil des Netzwerkes – im Fokus steht unser Quartier in Düsseldorf-Lichtenbroich, für das wir neue Perspektiven erarbeiten.

Perspektiven, die nur geschaffen werden können, wenn unser solides Fundament steht und die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens stimmt. Wir haben konsequent den Weg des Wirtschaftens mit Augenmaß weiterverfolgt und mit Leidenschaft das fortgesetzt, wofür wir stehen: Wir bauen, erhalten, entwickeln nachhaltig – und das immer mit Blick auf die bunte Vielfalt an Menschen, die bei uns ihr Zuhause finden.

Düsseldorf, den 23. März 2016 Die Geschäftsführung

Thomas Hummelsbeck

(Vorsitzender)

Manfred Franck



## Worauf es uns ankommt

✓ UNSERE UNTERNEHMENSSTRATEGIE IST AUF NACHHALTIGKEIT AUSGERICHTET – SOZIAL, ÖKONOMISCH UND ÖKOLOGISCH. DAS PRÄGT UNSER DENKEN UND FINDET AUSDRUCK IN UNSEREN HANDLUNGSFELDERN.

## **对 WIR ERÖFFNEN FREIRAUM**

In unseren Quartieren wohnen Tür an Tür Familien, Paare, Alleinerziehende, Studenten, Singles, Menschen mit Behinderung und Demenzerkrankte.

Als Mitglied des KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V. und unserem Gesellschafterauftrag entsprechend bieten wir ihnen unabhängig von Alter, Religion, Herkunft, Lebenssituation oder Einkommen ein individuelles Zuhause in einem angenehmen Wohnumfeld. Wir schaffen Angebote für integratives Wohnen, stärken Nachbarschaften, bieten Raum für Gemeinschaft und Kontakt.

Partner an unserer Seite sind kirchliche und karitative Einrichtungen, mit denen wir gemeinsam spezielle Wohnkonzepte erarbeiten und realisieren. Beispiele aus diesem Bereich möchten wir Ihnen auf den Folgeseiten vorstellen. Machen Sie sich selbst ein Rild!



## **➢ WIR ERHALTEN RAUM**

Mehr als 12.000 Menschen sind bei uns zuhause. Mittels kontinuierlicher Bestandssanierungen sichern wir langfristig die hohe Wohnqualität, leisten einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz, fördern das Miteinander und geben heute schon Antwort auf die demografische Entwicklung. Grundsätzlich zielen unsere Modernisierungen darauf ab, den Stand eines Neubaus zu erreichen.



## **对 WIR SCHAFFEN RAUM**

Als modernes Wohnungsunternehmen und engagierter Projektentwickler konzentrieren wir uns darauf, innovative Neubaukonzepte und zukunftsfähige Wohnformen für breite Schichten der Bevölkerung zu realisieren. Immer im engen Dialog mit der Kommune und politischen Vertretern, um gemeinsam die soziale und städtebauliche Entwicklung zu gestalten.

# RKM740: Lebendiges Miteinander aller Generationen

✓ UNSER ANSPRUCH IST ES, LEBENSRÄUME FÜR ALLE ALTERSSTUFEN UND UNTERSCHIEDLICHSTE WOHNBEDÜRFNISSE ZU SCHAFFEN. WIR UNTERSTÜTZEN INTEGRATION UND DAMIT HARMONISCHE, STABILE NACHBARSCHAFTEN. EIN GUTES BEISPIEL DAFÜR IST UNSER NEUBAUPROJEKT "RKM740" IN DÜSSELDORF-HEERDT.

In bevorzugter Lage am Rhein haben wir entlang der Pariser Straße insgesamt 115 Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Senioren realisiert. Darunter Sozialwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.

Über diesen Wohnmix hinaus umfasst das Angebot eine Tagespflege für Senioren, zwei Wohngruppen für Menschen mit Demenz und zwei Großtagespflegen "U3" für jeweils neun Kinder. Unser Partner bei diesen Projekten ist die Diakonie Düsseldorf.

## Tagespflege für Senioren

## TAGSÜBER GUT BETREUT – ABENDS IM EIGENEN ZUHAUSE

Die Tagespflege ist ein Begegnungsort für ältere Menschen, mit und ohne Demenz, die sich zu Hause einsam fühlen oder bedingt durch ihre Demenz Unterstützung im Alltag benötigen.

Ein sechsköpfiges Team aus Betreuungs- und Pflegekräften bietet 15 Menschen von montags bis freitags ein sehr vielfältiges Tagesprogramm mit Gymnastik, Spaziergängen, Spielen, Gedächtnistraining und gemeinsamen Mahlzeiten. Nach einem abwechslungsreichen Tag in Gesellschaft bringt ein Fahrdienst die Senioren abends zurück ins eigene Zuhause.

## Großtagespflege "U3"

## "GEMEINSAM MIT DEN KINDERN DIE WELT ENTDECKEN"

Das Betreuungskonzept der Großtagespflege für Kinder unter 3 Jahren konzentriert sich darauf, die Entwicklung der Kinder in einem kleinen, überschaubaren Rahmen zu fördern. Darüber hinaus gilt es, die Erziehung und Bildung in der Familie zu unterstützen und den Eltern zu helfen, Beruf und Kindererziehung besser miteinander zu vereinbaren.

Maximal neun Kinder je Großtagespflege werden von jeweils zwei ausgebildeten Tagespflegepersonen betreut. So ist es möglich, individuell auf die Bedürfnisse der Kleinen einzugehen. Viel Platz zum Spielen, Entdecken, Essen und Schlafen eröffnet sich in den je 85 m² großen Räumlichkeiten. Zudem laden ein großzügiger Außenbereich und die nahe liegenden Rheinwiesen zum Toben unter freiem Himmel ein.

#### Wohngruppen für Menschen mit Demenz

## UNTER DEM DACH DES RKM740: 2 WGS FÜR MENSCHEN MIT DEMENZ

Zwei familiäre Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz haben ebenfalls ihren Platz unter dem Dach des RKM740. Bis zu zehn betroffene Menschen leben hier in einer gemeinsamen Wohnung. Dabei hat jedes Mitglied ein eigenes Zimmer und damit einen persönlichen Rückzugsort. Die Gemeinschaftsräume wie Küche und ein Wohn- und Esszimmer mit Loggia stehen allen Bewohnern offen.

Für eine Betreuung rund um die Uhr und die entsprechende Pflege sorgt die Diakonie. Ziel ist es, Menschen mit Demenz die Möglichkeit zu geben, weiterhin wie in der eigenen Wohnung zu leben und ihnen gleichzeitig alle notwendige Unterstützung zu bieten.



# Düsseldorf-Lierenfeld: Mehr als wohnen

✓ IM KUTHSWEG 16-20 SIND 41 – ÜBERWIEGEND ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE – MIETWOHNUNGEN ENTSTANDEN. DARUNTER GROSSZÜGIGE FAMILIENWOHNUNGEN UND BARRIEREFREIE 2-ZIMMERWOHNUNGEN FÜR SENIOREN. DIE KINDERTAGESSTÄTTE "ZAUBERSTERNE" IST EBENFALLS TEIL DES NEUBAUPROJEKTES, EBENSO ACHT APARTMENTS MIT INTENSIVER BETREUUNG FÜR MENSCHEN MIT ERWORBENEN HIRNSCHÄDEN.

## "Im Mittelpunkt steht bei uns das Miteinander."

## Bilingualer Kindergarten "Zaubersterne"

65 Kinder im Alter von vier Monaten bis zu sechs Jahren füllen unseren Neubau am Kuthsweg 16 a mit Lachen und Leben. Darunter auch fünf Kinder mit körperlichen und geistigen Behinderungen "Das pädagogische Konzept, das alle Zaubersterne-Kitas verfolgen, ist sehr vielschichtig", erklärt die Leiterin, Frau Hanning. "Wir möchten für die Kinder einen gesunden, vielfältigen Lebensraum und Lebensrhythmus schaffen, indem sie ihre Spielbedürfnisse leben können."

Dazu gehört auch ausreichend Bewegung mit Kreisspielen, Tanz und Toben. Die Kita Zaubersterne versteht sich darüber hinaus als Haus voller Sprache. Vorlesen und gemeinsames Erzählen fördern die Sprachentwicklung der Kinder. Darüber hinaus lernen sie Englisch als neue Sprache kennen.

"Im Mittelpunkt steht bei uns das Miteinander: gemeinsam lachen, voneinander lernen, und Freude erleben", so Frau Hanning.

Zaubersterne e.V. ist eine gemeinnützige Institution und Träger von zehn bilingualen, integrativen Kindertageseinrichtungen. Die Hauptverwaltung hat ihren Sitz in Duisburg, gegründet wurde der Verein 2008.

## In der Gemeinde leben: intensive Betreuung

Acht Apartments werden im Kuthsweg von Menschen mit erworbenen Hirnschäden bewohnt. Initiator ist die "In der Gemeinde Leben gGmbH" (IGL), die mit fünf pädagogischen Fachkräften vor Ort eine intensive Betreuung anbietet.

Ziel ist es, dass die Menschen möglichst selbstständig wohnen und leben, gleichzeitig aber die individuelle Unterstützung erhalten, die sie brauchen und wünschen. "Um das zu gewährleisten, erstellen wir zusammen mit jedem Bewohner und seinem gesetzlichen Betreuer einen konkreten Plan für den Alltag", so Frau Kathrin Rox, Koordinatorin der Wohngruppe im Kuthsweg. "Bei welchen Aktivitäten ist Hilfe gefragt – beim Kochen, im Haushalt oder beim Einkaufen? Welche Stärken können gefördert, welche neuen Kompetenzen erlernt werden?"

Die Menschen haben so die Möglichkeit, sich weiterzuentwickeln, ihr Selbstvertrauen zu stärken und in einem entspannten Umfeld ihr Leben zu genießen.

## Eine Kiste voller Kinderglück

✓ KIKI – DIE KINDERKISTE-UNTERRATH HAT BEREITS IM JAHR 2009 ERÖFFNET. BIS ZU 9 KINDER IM ALTER VON EIN BIS DREI JAHREN ERLEBEN HIER AUF 84 m² SPASS, HERAUSFORDERUNG UND JEDE MENGE ABWECHSLUNG. IM MITTELPUNKT STEHEN DAS SPIELERISCHE LERNEN UND DIE GANZHEITLICHE ENTWICKLUNG EINES JEDEN KINDES. FRAU CHRISTINA SCHINDEL UND FRAU CHRISTINE NETTELMANN, LEITERINNEN DER KIKI, BERICHTEN ÜBER DIE ANFÄNGE, IHRE ARBEIT UND IHRE ERFAHRUNGEN MIT DER RHEINWOHNUNGSBAU.

## Frau Schindel, wie ist die Idee entstanden, eine KIKI zu gründen?

Bereits während des Studiums war für mich klar, dass ich unbedingt etwas mit Kindern machen möchte. Gemeinsam mit einer Freundin, die ebenfalls Soziale Arbeit und Erziehung studierte, entwickelte ich das Konzept und gemeinsam haben wir es auch in die Tat umgesetzt.

## Wie sind Sie auf die Räumlichkeiten hier aufmerksam geworden?

Bei einem Spaziergang entdeckte ich den Zettel im Fenster eines Reisebüros, der den anstehenden Auszug ankündigte. Ich habe mich nach dem Vermieter erkundigt und bin so bei der Rheinwohnungsbau gelandet. Zum Glück! Schon das erste Telefonat mit Herrn Litges von der Kundenbetreuung hat mir Hoffnung auf eine Zusage gemacht. Tja, und jetzt sind wir seit fast sieben Jahren hier.

#### Wie haben die Nachbarn auf die KiKi reagiert?

Von Anfang an positiv. Der Zusammenhalt hier ist unglaublich. In unseren Urlaubszeiten, wenn die KIKI geschlossen ist, mähen die Nachbarn sogar den Rasen in unserem Garten für uns.

## Wie sieht ein "ganz normaler" Tagesablauf bei Ihnen aus?

Zwischen 7.30 Uhr und 8.45 Uhr werden die Kinder gebracht. Anschließend treffen wir uns zum Morgenkreis. Danach gibt es ein gemeinsames zweites Frühstück. Ab 9.30 Uhr stehen freies Spiel und die gezielte Förderung auf unserem Programm.



Christine Nettelmann und Christina Schindel

Was verstehen Sie unter "gezielter Förderung"? Gezielte Förderung beinhaltet Lauftraining, Krabbeltraining und auch das Sprachtraining.

#### Und wie geht der Tag weiter, Frau Nettelmann?

Mit dem gemeinsamen Mittagessen – hier legen wir Wert auf eine warme, ausgewogene Mahlzeit. Danach ist Mittagsruhe und anschließend sind spielen, toben, gärtnern, erfinden ... angesagt. Bis 16.30 Uhr holen die Eltern ihre Kinder wieder ab.

## Gibt es auch gemeinsame Veranstaltungen mit den Kindern und den Eltern?

Ja, sehr viele – wir laden regelmäßig zu Bastelund Backtreffen ein, veranstalten Sommerfeste mit der ganzen Nachbarschaft, feiern Karneval und Weihnachten zusammen. "Die Kinder kennen weder Vergangenheit noch Zukunft, und – was uns Erwachsenen kaum passieren kann – sie genießen die Gegenwart.

(Jean de la Bruyère)



## Rheinwohnungbau engagiert sich bei dem Projekt "Garath 2.0"

→ "GARATH IST EIN GRÜNER STADTTEIL, DER INTERESSANT IST FÜR JUNGE FAMILIEN UND ALLE
GENERATIONEN. WIR WOLLEN MITNICHTEN ALLES NEU MACHEN, ABER NEUE ANSTÖSSE FÜR EINE
POSITIVE ENTWICKLUNG GEBEN." SO LAUTETEN DIE WORTE VON OBERBÜRGERMEISTER THOMAS GEISEL
IM MAI 2015 BEI DER AUFTAKTVERANSTALTUNG ZUM START DES STADTTEILPROJEKTES GARATH 2.0
WAS HEISST DAS KONKRET UND UND WAS IST SEITDEM AUF DEN WEG GEBRACHT WORDEN?

Ziel ist es, den Stadtteil für die nächsten Jahrzehnte im Sinne des Stadtteilentwicklungs-konzepts 2025+ zukunftsfähig zu machen. Da gilt es zunächst, Herausforderungen, Chancen und Handlungsfelder zur Stärkung des Stadtteils zu benennen sowie Förderinstrumente und Förderprogramme aufzuzeigen. Dabei stehen unterschiedliche Themen im Fokus wie Wohnen, Bildung und Kultur, Nahversorgung, Begegnung/Kommunikation, Architektur.

## Wer ist am Prozess beteiligt?

Beteiligt sind die Bewohnerinnen und Bewohner, zudem Akteure aus Garath (z. B. Kirche, Jugendamt, Einzelhandel) sowie Vertreter aus der Politik und den Fachressorts der Verwaltung. Zur weiteren Unterstützung wurde ein externes Expertenteam ins Boot geholt: das Planungsbüro StadtRaumKonzept GmbH aus Dortmund und das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft. "Wir haben bewusst jemanden von außerhalb engagiert – wegen des anderen Blickwinkels", so Brigitte Kugler vom Stadtplanungsamt, welches den gesamten Prozess koordiniert.

## Auch die Rheinwohnungsbau ist Teammitglied

Als "Stadtteilkenner" und Vermieter von insgesamt 719 Wohnungen in Garath ist die Rheinwohnungsbau ebenfalls aktiv. Und das bereits seit vielen Jahren. Ein kurzer Rückblick: "Neben der aufwändigen Bestandssanierung von 188 Wohnungen, haben wir die Solarsiedlung in Garath gebaut – eines der größten Solarsiedlungsprojekte europaweit", erklärt Manfred Franck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau. "Neben den energetisch herausragenden Aspekten stand für uns die Stadtteil-"Auffrischung" im Vordergrund.

Entstanden ist so ein Mix aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum sowie unterschiedlichste Wohnformen und Wohnungstypen."

In direkter Nachbarschaft zur Solarsiedlung liegt die Klimaschutzsiedlung der Rheinwohnungsbau. Diese steht ebenfalls im Zeichen der Weiterentwicklung des Stadtteils.

## Potenziale analysieren

Die Bestandsaufnahme im Rahmen von "Garath 2.0" ist mittlerweile abgeschlossen. Dazu gehörten unter anderem "Treppenhausgespräche" mit den Bewohnern. Hier ging es darum herauszufinden, wo der Schuh drückt und was die Menschen an ihrem Garath schätzen. Gleichzeitig wurde eine Identitätswerkstatt ins Leben gerufen. Auch hier waren die Bewohner gefragt: "Was bedeutet für dich zu Hause?" oder "Was kennzeichnet das von dir erwünschte Garath?" Die Antworten übersetzte ein Karikaturist in Bilder. Unter dem Motto: "Garath ist ein Dorf, in dem sich viele Menschen kennen, gemeinsam etwas unternehmen und sich gegenseitig helfen." ist so das Titelmotiv entstanden.

#### Garath neu positionieren

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wird nun eine Strategie für die gemeinsame Zukunftsvorstellung entwickelt. Dabei geht es beispielsweise darum, mehr Raum für Ältere, Familien und Studenten zu schaffen, das Angebot der Freizeitstätte auszubauen und eine bessere Vernetzung der unterschiedlichen Träger im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur zu erreichen. Gefolgt letztlich von dem Wunsch, mit dem negativen Außenimage von Garath "aufzuräumen".



## "Raum für eigene Ideen und ein eigenes Lebenskonzept"

✓ INTERVIEW MIT MARKUS HUNZ, TEAMLEITER FÜR DIE WOHNGEMEINSCHAFT JUNGER MENSCHEN
MIT BEHINDERUNG IN DÜSSELDORF-GARATH

Düsseldorf-Garath. Seit 2012 ist in unserer Solarsiedlung in der Lüderitzstraße 41 eine Wohngemeinschaft junger Menschen mit Behinderungen zuhause. Wir treffen den Teamleiter Markus Hunz von der Evangelischen Stiftung Hephata Wohnen und sprechen mit ihm über integratives Wohnen, die Besonderheiten der Wohngruppe und seine Aufgaben als Betreuer.

Herr Hunz, wie viele junge Menschen leben hier? In der Wohngemeinschaft leben neun junge Menschen im Alter von 26 bis 34 Jahren mit unterschiedlichen Formen der geistigen Behinderung und unterschiedlich hohem Hilfebedarf. Wir sind acht Betreuer in Teilzeit, die hier im Wechsel vor Ort sind, von nachmittags 15.30 Uhr bis 9 Uhr am nächsten Morgen.

## Was ist das Besondere an der Wohngruppe?

Wir verfolgen ein elternunabhängiges Lebenskonzept. Das heißt, wir bieten den jungen Menschen den sozialen Rahmen und die individuelle Unterstützung, um sich von den Eltern lösen und eigene Lebensvorstellungen entwickeln zu können. Dazu gehört, dass jeder in seiner eigenen Wohnung lebt und wir bereits am Anfang im sogenannten Trialog – also dem gleichberechtigten Gespräch zwischen Eltern, Bewohnern und uns – Dinge gemeinsam festgelegt haben. Zum Beispiel, dass die Eltern mit dem Einkauf und der Wäsche ihrer "Kinder" nichts mehr zu tun haben. Die Mieter lernen hier, eigenverantwortlich zu handeln. Natürlich immer mit der Hilfe, die der Einzelne benötigt.

## Wie ist das Verhältnis der jungen Leute untereinander?

Sehr vertraut. Sie kennen sich mit einer Ausnahme schon aus der Mosaikschule – eine Förderschule für geistige Entwicklung in Düsseldorf und sie verbindet dadurch eine gemeinsame Geschichte.

#### Wer hat die Wohngemeinschaft ins Leben gerufen?

Entstanden ist die WG aus einer Elterninitiative.

Die Evangelische Stiftung Hephata hat den Prozess im Kontakt mit Behörden und der Wohnungsbaugesellschaft unterstützt. Von der Idee bis zum Einzug in dieses Quartier hat es rund sechs Jahre gedauert.

Die Rheinwohnungsbau war und ist für uns dabei ein engagierter, offener Partner und fairer Vermieter.

So hatten die Mieter beispielsweise Mitspracherecht bei der farblichen Gestaltung der einzelnen Wohnungen zum Erstbezug.

## Wie sieht der typische Tagesablauf der Bewohner aus?

Es gibt hier kein festes Programm. Morgens werden die Bewohner – die wir übrigens als unsere Kunden bezeichnen – zu den unterschiedlichsten Zeiten abgeholt, einige sind auch sogenannte Selbstfahrer, und gehen tagsüber ihrer Arbeit in der WfaA (Werkstatt für angepasste Arbeit) nach. Ab 16.00 Uhr trudeln die Ersten wieder ein, kommen kurz zur Begrüßung ins Büro und gestalten den Rest des Tages nach ihren Wünschen oder Notwendigkeiten. Einkäufe müssen erledigt werden, andere gehen zum Zumba-Kurs oder zum Kegeln in die Freizeitstätte Garath. Wichtig ist uns, dass die WG und wir als Betreuer nicht als "eigene und ausschließliche Welt" betrachtet werden, sondern Kontakte nach außen aufgebaut und gepflegt werden. Zudem legen wir Wert darauf, als "Menschen der Gemeinde mit Kaufkraft" wahrgenommen zu werden. So erledigen wir unsere Einkäufe überwiegend hier in Garath und gehen auch mal in "Moni´s Altstadt"-Kneipe.

#### Welche Pflichten haben die Bewohner?

Jeden Mittwoch ist Mieterversammlung. Hier wird besprochen, welche gemeinsamen Aktivitäten durchgeführt werden, wann gekocht wird, ob der Kehrwochenplan eingehalten wurde.



Ganz alltägliche Dinge, die das Zusammenleben betreffen. In diesem Rahmen ist auch unser "buntes Jahresplakat" entstanden, das den Bewohnern Orientierung über das ganze Jahr gibt. Hier wird zum Beispiel auch unser Ausflug mit dem Zug ins Phantasialand eingetragen, der demnächst ansteht. Moderiert wird die Mieterversammlung übrigens von Sabrina, einer Bewohnerin mit Autismus Spektrum. Vor dem Hintergrund ihrer Behinderung ein sehr großer Entwicklungsschritt, für den ich sie sehr bewundere.

#### Wie ist das Verhältnis zu den Nachbarn?

Ich würde es als ganz normale Nachbarschaft und damit als gelungene Integration bezeichnen. Die Menschen hier sind freundlich und höflich, leben aber im respektvollen Abstand zueinander. Genau so begegnet man dieser Wohngemeinschaft.

Herr Hunz, vielen Dank an Sie und an alle Hausbewohner, die uns so offen empfangen haben.
Wir wünschen Ihnen alles Gute für die Zukunft.

## Der Nachbarschaftstreff: das Norberthaus in Düsseldorf-Garath

→ DIE AKTIVE GESTALTUNG DES GESELLSCHAFTLICH-SOZIALEN UMFELDES UNSERER MIETER UND DAS TOLERANTE ZUSAMMENLEBEN LIEGEN UNS AM HERZEN. DER GRUND, WARUM WIR IM ZUGI DER QUARTIERSERNEUERUNG 2009 DAS EHEMALIGE PFARRZENTRUM NOBERTHAUS IN DER JOSEF-KLEESATTEL-STRASSE 2 GEKAUFT HABEN.

Gemeinsam mit dem Caritasverband Düsseldorf e.V. betreiben wir hier seitdem einen Nachbarschaftstreff für Jung und Alt mit Sozialberatungsstelle, großem Veranstaltungssaal, dem Café "Mittendrin", Ausstellungen, Fitness-, und Freizeit-Kursen. Darunter auch ein Deutsch-Sprachkurs für Flüchtlinge.

"Das hilft den Zuflucht suchenden Menschen bei ihrem Start in der neuen Heimat", so Gisela Hohlmann vom Caritasverband Düsseldorf e.V. "Wir wünschen uns, dass das kostenlose Angebot – neben dem Spracherwerb – auch die persönlichen Kontakte zu den neuen Nachbarn im Stadtteil verbessert."

## Kinderhospiz Regenbogenland

☐ DAS KINDERHOSPIZ REGENBOGENLAND IST EIN HAUS FÜR KINDER, DIE WEGEN EINER UNHEILBAREN ERKRANKUNG ODER EINER SCHWEREN BEHINDERUNG NUR EINE EINGESCHRÄNKTE LEBENSERWARTUNG HABEN. DEN KINDERN UND IHREN FAMILIEN WIRD DABEI GEHOLFEN, DIE IHNEN NOCH VERBLEIBENDE ZEIT GEMEINSAM MÖGLICHST ERFÜLLT UND POSITIV ZU GESTALTEN.



## Pilotprojekt "Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier".

**对** IM NOVEMBER 2015 FAND DIE AUFTAKTVERANSTALTUNG FÜR DAS PILOTPROJEKT "AUDIT GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER" IN DÜSSELDORF STATT. ZUKUNFTSORIENTIERTE AKTEURE VERNETZEN SICH, UM GEMEINSAM DIE ATTRAKTIVITÄT VON WOHNQUARTIEREN FÜR JEDES ALTER UND JEDE LEBENSSITUATION SICHER ZU STELLEN. DIE RHEINWOHNUNGSBAU IST TEIL DES

Als nachhaltig agierendes Wohnungsunternehmen sehen wir unsere Aufgabe darin, Wohnraum zu schaffen, der allen Generationen mit ihren individuellen Anforderungen ein entsprechendes Zuhause und Wohnumfeld bietet. Dazu gehört auch, dass ältere Menschen bei zunehmend eingeschränkter Mobilität möglichst lange in ihren Wohnungen leben können.

## Vier Handlungsfelder – viel Potenzial

Im ersten Schritt haben wir unser Quartier in Düsseldorf-Lichtenbroich unter die Lupe genommen, um mögliche Potenziale in den vier relevanten Handlungsfeldern aufzudecken.

Auf Grundlage dieser Mikro-Standortanalyse, die wir im Sermer Weg und im Volkardeyer Weg mittlerweile abgeschlossen haben, konnten wir konkrete Handlungsbedarfe bestimmen und Wege zur Umsetzung aufzeigen.

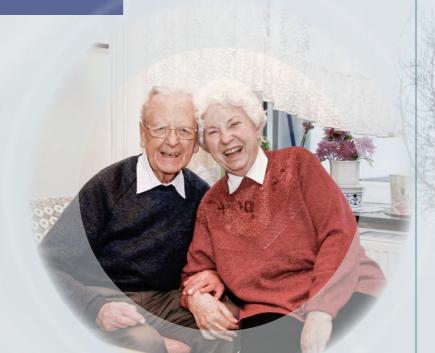
So im Handlungsfeld "Wohnen": Im Zuge unseres Maßnahmenkonzeptes, das bis 2020 eine Kombination aus Neubau, Umbau und Erweiterung vorsieht, verbessern wir die Wohnqualität nachhaltig. Mit Konzentration auf das Handlungsfeld "Soziale Infrastruktur" werden wir darüber hinaus neue Beratungs-, Unterstützungs- und Freizeitangebote schaffen – für Mieter aller Altersklassen. Dabei kooperieren wir mit sozialen Trägern vor Ort.

STEUERUNG, VERNETZUNG **UND NACHHALTIGKEIT** 

**WOHNUNGSQUALITÄT** 

WOHNUMFELD

**GESTALTUNG DES SOZIALEN MITEINANDERS** 



## Vorteile des Audits

Die Teilnahme am Audit bedeutet, dass wir in Kooperation mit relevanten Partnern und den Bewohnern selbst, Ziele verbindlich vereinbaren, konkrete Maßnahmen definieren und sorgfältig realisieren. Insbesondere der Wissens-Transfer zwischen den Beteiligten ist dabei von großem Vorteil. Bei erfolgreichem Durchlaufen des mehrjährigen Prozesses erhalten wir das Zertifikat "Generationengerechtes Wohnen im Quartier". Damit erzielen wir eine "objektive", nach außen hin kommunizierbare Qualität unserer Arbeit, die das positive Image des Quartiers mit prägt.





# Grundlagen und Organe der Gesellschaft

## **GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT**

Gründung der Gesellschaft 09.07.1931

Handelsregister

12.08.1931 als AG HRB 7259 in Köln 29.12.1956 als GmbH HRB 928 in Düsseldorf

Gesellschaftervertrag
01.01.2001 – letzte Fassung

Abschlussprüfer Domus AG

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 Wohnen GmbH
- 7 Hein, Lehmann Trenn- und Fördertechnik GmbH

## **ORGANE DER GESELLSCHAFT**

#### **Aufsichtsrat**

- Dipl.-Kfm. Hermann Josef Schon, Köln, Finanzdirektor, Vorsitzender
- Dipl.-Hdl. Werner Dacol,Köln, Geschäftsführer, stellv. Vorsitzender
- Dipl.-Kfm. Bert-Peter Consoir, Viersen, Wirtschaftsprüfer
- Dipl.-Math. Edith Fieger,Düsseldorf, Selbständig
- Dr. Martin Günnewig,Köln, Stabsabteilungsleiter

#### Geschäftsführer

- Thomas Hummelsbeck, Düsseldorf, Vorsitzender
- Manfred Franck, Grevenbroich



## Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die Rheinwohnungsbau hat ihren Sitz in Düsseldorf und wird als GmbH geführt. Die Organe der GmbH sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Gegründet wurde sie mit dem Auftrag, zur Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungskreise beizutragen. Hierzu gehört die Bereitstellung von Wohnungen zu fairen Preisen mit einer ausgewogenen Belegungsstruktur. Der Bau von gesellschaftseigenen Mietwohnungen sowie die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes sind die beiden großen Geschäftsfelder des Unternehmens; kleinere Bauträgermaßnahmen finden ergänzend statt.

Zum 31.12.2015 betrug der gesamte Wohnungsbestand 6.145 Wohnungen, davon 4.732 Wohneinheiten in Düsseldorf, 1.127 in Duisburg, 234 in Berlin und 52 in Meerbusch. Die Betreuung des Düsseldorfer wie auch des Duisburger und Meerbuscher Besitzes erfolgt durch die Verwaltung in Düsseldorf. Die Berliner Immobilien werden durch eine in Berlin ansässige Verwaltungsgesellschaft betreut. Auch in 2015 hat es in unserem Unternehmen keine nennenswerten Leerstände oder hohe Forderungsausfälle gegeben.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2015 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 1,7% höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Die gute konjunkturelle Lage spiegelt sich auch am Arbeitsmarkt wider. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2015 wieder einen neuen Höchststand.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2015 bei 6,1%. Für das Jahr 2016 wird mit einer im weltweiten Vergleich weiterhin positiven Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Dies gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Vor allem in den größeren Ballungsgebieten steigen die Haushaltszahlen, der Wohnungsleerstand sinkt und dies führt zu Angebotsengpässen. Beides eröffnet Mieterhöhungsspielräume, wobei die Auswirkung der bundespolitisch beschlossenen Mietpreisbremse abzuwarten bleibt. Das Zinsniveau für Fremdmittel ist auf historisch niedrigem Niveau und für die Wohnungswirtschaft somit als sehr positiv zu bewerten.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zählt zu den nachfragestarken Wohnungsmärkten. In Teilmärkten gibt es deutliche Nachfrageüberhänge auf die auch politisch, wie z.B. durch deutliche Verbesserung der Förderbedingungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau, reagiert wird. In Duisburg sieht die Situation anders aus: Hier ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang festzustellen. Allerdings ist der Duisburger Süden davon nicht so stark betroffen. Die Kündigungen liegen hier jedoch auf Grund der Altersstruktur der Mieter über dem Durchschnitt der Rheinwohnungsbau. Dennoch sind aktuell keine größeren Vermietungsprobleme erkennbar. Der Berliner Bestand liegt in Berlin-Neuwestend, einer bevorzugten Wohngegend. Auch hier gibt es zurzeit keine Vermietungsschwierigkeiten.



Abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen führten in 2015 zu entsprechenden Mietanpassungen. Durch die Fertigstellung neuer Wohnungen (25 Wohneinheiten im Jahre 2015) werden Mietsteigerungen generiert. Bei Mietpreisanpassungen auf Grundlage des § 558 BGB ist der Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten zwingend zu berücksichtigen, da bei einer Vermietung immer die Gesamtmiete ausschlaggebend ist. Besonders dem Bereich der Energiekosten ist nach wie vor Rechnung zu tragen. Erhebliche Investitionen in die energetische Modernisierung unserer Gebäude, pro Jahr werden ca. 200 Wohneinheiten umfassend modernisiert, führen zu einer dauerhaften Reduzierung der Energieverbräuche und damit der Heizkosten.

Durch Qualitätsverbesserung einzelner Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln und auf Grund nachhaltiger Entwicklung größerer Areale kommt es zu einer nach wie vor günstigen Geschäftsentwicklung.

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.937 liegt das Jahresergebnis über dem im Wirtschaftsplan 2015 prognostizierten Ergebnis. Dies liegt in erster Linie an höheren Umsatzerlösen und an der Steigerung der sonstigen Erträge. Die Abschreibungen erhöhten sich auf Grund von Investitionen in den Bestand und in Neubaumaßnahmen. Einzelheiten zum Jahresüberschuss sind der Ertragslage zu entnehmen.





## IN 2015 FERTIGGESTELLTE NEUBAUMASSNAHMEN

Düsseldorf-Lierenfeld, Unterbacher Straße (I. BA)

Im Rahmen des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau: Abriss von zwei Mehrfamilienhäusern und anschließende Neubebauung mit insgesamt 25 Wohnungen. Für 21 Wohnungen wurden öffentliche Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen beantragt.

#### Düsseldorf-Benrath, Telleringstraße

Im Rahmen des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau wurden drei Mehrfamilienhäuser abgerissen und anschließend entstanden dort sechs Einfamilienhäuser als Eigentumsmaßnahme.

## LAUFENDE BAUMASSNAHMEN

Düsseldorf-Lierenfeld, Kuthsweg 16 – 20

Das im Zuge eines Bieterverfahrens von der Stadt Düsseldorf erworbene Grundstück wird mit 40 Mietwohnungen, davon 29 öffentlich geförderten, sowie einer 4-zügigen Kita bebaut.

Düsseldorf-Heerdt, Pariser Straße | Kribbenstraße (Am Dominikus-Krankenhaus)

Auf insgesamt rund 32.000 m² Grundstücksfläche entsteht seit Mitte 2014 ein völlig neues Wohnquartier in unmittelbarer Rheinnähe. Im Jahr 2012 erwarben wir vom Projektentwickler eine Teilfläche, auf der 95 Mietwohnungen (davon 50 öffentlich geförderte), zwei ambulante Wohngruppen

für Demente (ebenfalls öffentlich gefördert), eine Tagespflege für Senioren sowie eine Großtagespflege für Kinder (U 3), eine Gewerbeeinheit und 20 Eigentumswohnungen errichtet werden. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit insgesamt 122 Stellplätzen.

Düsseldorf-Lierenfeld, Unterbacher Straße (II. BA)

Im Rahmen des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau: Abriss von zwei Mehrfamilienhäusern und anschließende Neubebauung mit insgesamt 16 Wohnungen. Für 12 Wohnungen werden öffentliche Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen beantragt.

Düsseldorf-Unterrath, Wangeroogestraße 18-30

Im Rahmen des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau: Abriss von sieben Mehrfamilienhäusern und anschließende Neubebauung mit insgesamt 57 frei finanzierten Mietwohnungen.

Düsseldorf-Lichtenbroich, Sermer Weg | Volkardeyer Weg (I. BA)

Im Zuge einer mehrjährigen Quartierserneuerung mit derzeit 240 Wohnungen (1- und 2-Raum-Wohneinheiten) startete in 2015 der erste Bauabschnitt mit Abriss eines Bestandsgebäudes und anschließender Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus. Die entstehenden 20 neuen Mietwohnungen sind alle mit öffentlichen Mitteln gefördert und primär für ältere Bewohner aus dem Quartier vorgesehen. Gleichzeitig erfolgt der umfangreiche Um- und Ausbau einer Gebäudezeile mit 24 Wohnungen.



Weitere vier Häuserzeilen werden zum Teil abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die verbleibenden Gebäude werden so wie im I. Bauabschnitt kernsaniert. Das Bauvolumen umfasst voraussichtlich 97 Wohnungen (Neubau und Bestand).

Düsseldorf-Lierenfeld, Kempgensweg | Am Stufstock (III. BA)

Im Rahmen des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau: Abriss von sechs Mehrfamilienhäusern und anschließende Neubebauung mit insgesamt 40 Wohnungen. Für einen Großteil der Wohnungen werden öffentliche Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen beantragt.



Die Gesamtaufwendungen für die Instandhaltung von Gebäuden und Wohnungen im Zuge der planmäßigen Instandhaltung, der ungeplanten Instandhaltung sowie der Einzelmodernisierung von Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln betrugen ohne Versicherungsschäden insgesamt rund 7,7 Mio. EUR (Vorjahr: 7,95 Mio. EUR).

Zusätzlich wurden in vier Wohnanlagen insgesamt 29 Häuser mit 198 Wohneinheiten umfassend modernisiert.

Weiterhin fanden in Duisburg-Süd sowie in Düsseldorf-Unterrath gezielt Wohnungszusammenlegungen sowie Dachgeschossausbauten in geringem Umfang statt.





## **PROJEKTENTWICKLUNGEN**

Düsseldorf-Altstadt, Anna-Quartier

Bestandsersatz eines Altenpflegeheimes durch Neubau und Schaffung von 86 Pflegeplätzen in acht Hausgemeinschaften. Weiterhin entstehen auf dem Areal 25 Mietwohnungen, vier Gewerbeeinheiten sowie 60 Tiefgaragenplätze. Eine gültige Abrisssowie Baugenehmigung liegt vor. Baubeginn voraussichtlich in 2017.

## Düsseldorf-Lichtenbroich, Sermer Weg | Volkardeyer Weg

Weiterführung des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau durch Abriss weiterer Mehrfamilienhäuser und anschließendem Neubau sowie parallelem Umbau von Bestandswohnungen in zwei Bauabschnitten. Errichtung von voraussichtlich 60 frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie zwölf Einfamilienhäusern als Eigentumsmaßnahme. Start des 3. Bauabschnittes ist für Herbst 2018 geplant.

Düsseldorf-Unterrath, Wangeroogestraße | Syltstraße | Spiekeroogstraße

Weiterführung des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau ab Mitte 2017 durch Abriss weiterer Mehrfamilienhäuser und anschließendem Neubau sowie parallelem Umbau und Sanierung von Bestandswohnungen.

## Ausblick

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 ach 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 weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes führen und das mittelpreisige Segment unter Druck setzen. Gegengesteuert wird seit Juni 2013 mit dem im Rat beschlossenen Konzept "Zukunft. Wohnen". Feste bzw. teilweise variable Quoten für geförderten und preisgünstigen Wohnraum sollen zu einer Entspannung bei der Grundstückspreisentwicklung führen.

Im Zuge größerer Projektentwicklungen, in welchen die Quote für geförderten und preisgedämpften Wohnraum zu erfüllen ist, erreichen uns zunehmend Anfragen von nicht bestandshaltenden Grundstücksentwicklern für joint ventures.

Ein weiterer, wichtiger Aspekt der zu einer deutlichen Verknappung preiswerten Mietwohnraums führen wird, ist der ungebrochene Zustrom von Flüchtlingen. Anerkannte Asylbewerber befinden sich auf Wohnungssuche und treffen auf ein ohnehin geringes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen. Umso mehr sind die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen in der Pflicht, durch entsprechende Neubaumaßnahmen, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, zusätzlichen und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Aber auch die Kommunen sind hier gefragt, denn nur mit stringenten und zügigen Genehmigungsprozessen ist diese Aufgabe zu lösen.

Duisburg als zweites großes Standbein unseres
Unternehmens mit einem Wohnungsbestand von
1.127 Wohneinheiten 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. Umfassende
Projektentwicklungen wie in Düsseldorf lassen sich
wirtschaftlich derzeit jedoch nicht darstellen. Die
günstige Lage zur nahen Stadtgrenze Düsseldorfs
lässt die Annahme zu, dass diese Wohnquartiere
von einem zunehmend engeren Markt in Düsseldorf
künftig profitieren.

In Berlin, dritter Standort der Rheinwohnungsbau, gibt es einen deutlichen Nachfrageüberhang an preisgünstigem Wohnraum. Dies ist das Ergebnis der starken Wohnraumnachfrage insgesamt, häufig ausgelöst von internationalen Investoren sowie zugewanderter, zahlungskräftigerer Klientel. Sowohl Mietwohnprojekte wie auch Eigentumsmaßnahmen können derzeit sehr erfolgreich in Berlin umgesetzt werden. So ist es nur folgerichtig, dass die Rheinwohnungsbau auch in Berlin aktiv die Entwicklung und Vergrößerung ihres Wohnungsbestandes im Blick hat. Gebremst wird die Portfolioerweiterung vom Preisanstieg sowohl für Grundstücke, wie auch Bestandsimmobilien.





Bei insgesamt 398 Mieterwechseln im Jahre 2015 beträgt die Fluktuationsquote 6,5 % und ist nach wie vor auf niedrigem Niveau stabil. Weiterhin war in 2015, wie auch in den letzten Jahren, wiederum die Umsetzung von Mietern innerhalb unserer Wohnanlagen im Zusammenhang mit Bestandsersatzmaßnahmen gefordert. Insgesamt wurden 41 Umsetzungen abgewickelt. Außerdem wurden im Geschäftsjahr 25 Neubauwohnungen vermietet.

Die Leerstandsquote zum Stichtag ist mit 1,8 % weiterhin nicht besorgniserregend, da diese Leerstände weitestgehend auf durchzuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind.

Die vermietungsbedingte Leerstandsquote liegt bei ca. 0,2 %. Mit durchschnittlichen Instandhaltungskosten von 19,48 EUR/m² Wohnfläche und ca. 46,6 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 22,4% (Vorjahr: 25,1%). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres beträgt 14,0 Mio. EUR (Vorjahr: 12,0 Mio. EUR). Die Liquidität ist gesichert.

## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wir beschäftigen in allen Bereichen überwiegend langjährige Mitarbeiter, die zum Teil schon ihre Ausbildung bei der Rheinwohnungsbau absolvierten. Zudem befinden sich regelmäßig drei bis vier junge Menschen in der Ausbildung bei uns. Weiterbildung und Fortbildungsmaßnahmen werden von uns positiv begleitet und gefördert und durch zielgerichtete Inhouseseminare ergänzt. Um den personellen Anforderungen in der Zukunft gerecht zu werden,

ist Ende 2013 ein zukunftsorientiertes Personalentwicklungskonzept verabschiedet worden, welches u. a. die Übernahme der Auszubildenden nach der Prüfung beinhaltet. Neben der Kundenfindung ist die Kundenbindung ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie. Unser kundennaher Service führt nach unserer Kenntnis und nach dem Ergebnis einer Umfrage im Frühjahr des Jahres 2012 zu einer sehr hohen Mieterzufriedenheit.



Das in 2015 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

TEUR	2015	2014	Veränderung
BETRIEBSERGEBNIS	3.503	4.355	- 852
BETEILIGUNGS- UND FINANZERGEBNIS	- 380	- 367	- 13
NEUTRALES ERGEBNIS	386	- 551	937
ERGEBNIS VOR STEUERN	3.509	3.437	72
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	- 572	0	- 572
JAHRESÜBERSCHUSS	2.937	3.437	- 500

Das Betriebsergebnis resultiert überwiegend aus den Deckungsbeiträgen der Hausbewirtschaftung (TEUR 7.965) und der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens (TEUR 677), denen um TEUR 722 höhere Personal- und Sachaufwendungen von TEUR 6.222 gegenüberstehen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Sollmieten um TEUR 811 gesteigert werden. Darüber hinaus erhöhten sich infolge der Investitionen die planmäßigen Abschreibungen um TEUR 476 und die Kapitalkosten um TEUR 416.

Die Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens ist geprägt durch den Verkauf von 4 Eigentumswohnungen und 6 Einfamilienhäusern. Das Beteiligungs- und Finanzergebnis beinhaltet insbesondere den Zinsanteil aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen von TEUR 396. Das positive neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Tilgungs- und sonstigen Zuschüssen von TEUR 423. Demgegenüber stehen u. a. Abbruchkosten von TEUR 38.

## Finanzlage

Die Herkunft, das Volumen und die Fristigkeit des Kapitals sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt. Darlehen in Höhe von 5,3 Mio. EUR sind bereits zugesagt und kommen Ende März des Jahres 2016 zur Auszahlung. Außerdem stehen 5,0 Mio. EUR an öffentlichen Mitteln und 5,2 Mio. EUR KfW-Mittel zur Auszahlung bereit. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen werden im Jahr 2016 ca. 10,6 Mio. EUR erwartet.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres beträgt 14,0 Mio. EUR (Vorjahr: 12,0 Mio. EUR). Die Liquidität ist jederzeit gesichert.

#### Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 37,5 Mio. EUR auf 303,4 Mio. EUR erhöht. Bei Zugängen von 46,6 Mio. EUR und Abschreibungen von 9,7 Mio. EUR erhöhte sich das Anlagevermögen um 36,9 Mio. EUR. Das Umlaufvermögen nahm um 0,6 Mio. EUR zu. Dies resultierte insbesondere aus der Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände um 1,4 Mio. EUR, der Senkung der Forderungen aus Verkaufsgrundstücken von 1,0 Mio. EUR, der Erhöhung der Grundstücke mit unfertigen Bauten um 1,6 Mio. EUR sowie der Erhöhung der liquiden Mittel um 0,9 Mio. EUR und der Erhöhung der unfertigen Leistungen um 0,5 Mio. EUR.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 34,7 Mio. EUR, die kurzfristigen Rückstellungen um 0,1 Mio. EUR und die Rücklagen stiegen um 1,4 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 22,4%. Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Insgesamt schätzt die Geschäftsführung die Lage des Unternehmens 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

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken, welche die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Eine Verwendung von wesentlichen aktiven sowie derivaten Finanzinstrumenten findet nicht statt. Die wesentlichen passiven Finanzinstrumente stellen die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 199.291 TEUR dar.

Das nennenswerteste Risiko besteht in der Klumpenbildung der Zinsfestschreibung in einer Hochzinsphase. Im Rahmen eines aktiven Zinsmanagements werden die Prolongationstermine und -volumina überwacht und gegebenenfalls in Phasen des Niedrigzinses, wie sie auch in 2015 herrschte, über Forward-Darlehen abgesichert. Zudem werden aktuell Darlehen mit Zinsbindung bis zum Tilgungsende aufgenommen und damit Zinsrisiken ausgeschlossen.

Mietforderungen sind nach wie vor besonders zu beobachten, jedoch entwickelt sich dieser Bereich in unserem Unternehmen sehr günstig. Die direkte Ausbuchung von Forderungen ist nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau.

Zusätzlich bestehen Risiken in der Entwicklung der Baupreise für noch nicht vergebene Bauleistungen.

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

## Prognosebericht

Nach den für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 aufgestellten Wirtschaftsplänen kann mit einer nach wie vor positiven Entwicklung gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der noch auszuzahlenden Darlehen und der noch abzurufenden öffentlichen Mittel, der KfW-Mittel sowie der geplanten geldrechnungsmäßigen Überschüsse aus der Wirtschaftsplanung 2016 und 2017 ist die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen gesichert.

Unser Unternehmen ist ein erfahrener und leistungsstarker Partner in der Wohnungswirtschaft, der seine Bestände permanent pflegt und weiter entwickelt. Die in unser Portfolio fallenden Wohnungsmärkte zeigen zumindest in Düsseldorf und Berlin steigende Nachfrage bei konstantem oder sogar geringeren Angeboten. Wobei zumindest bei den hochpreisigen Mietangeboten in Düsseldorf aufgrund des Sättigungsgrades eine Seitwärtsbewegung festzustellen ist. Der Duisburger Markt ist hinsichtlich seiner Entwicklung und einer möglichen weiteren Entspannung zu beobachten. Dieser Situation wird das Unternehmen insbesondere durch Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Wohnanlagen begegnen.

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. Außerdem werden unsere Marketingaktivitäten immer den aktuellen Entwicklungen angepasst. So sind wir sehr erfolgreich seit 3 Jahren in den Social-Media-Netzen vertreten sowie mit einem Online-Magazin auf unserer Internetseite präsent.

Ein seit 2014 implementiertes Personalentwicklungskonzept sieht unter anderem eine zielgerichtete Verjüngung unserer Belegschaft vor. Wie viele andere Unternehmen unserer Branche, trifft uns die Demografie in den nächsten 10 Jahren erheblich und so ist im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Geschäftspolitik eine frühzeitige Weichenstellung unerlässlich. So können wir uns auch weiterhin mit einem qualifizierten und engagierten Team an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern selbstbewusst den Anforderungen des Wettbewerbs stellen.

Düsseldorf, den 23. März 2016 Die Geschäftsführung

Thomas Hummelsher

Thomas Hummelsbeck (Vorsitzender)

Manfred Franck



IAHRESABSCHLUSS	BILANZ ZUM 31.12.201
), (III(E3), (B3 CITE 633	

AKTIVA	(	Geschäftsjahr   EUR	
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
entgeltlich erworbene Lizenzen		53.277,32	88.910,74
II. SACHANLAGEN			
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.817.669,01		219.749.400,48
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.934.287,15		3.055.116,92
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.208,43		515.701,62
4. Anlagen im Bau	41.763.349,81		14.843.188,46
5. Bauvorbereitungskosten	1.557.558,39	276.481.072,79	1.423.300,68
III. FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen		0,51	0,51
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		276.534.350,62	239.675.619,41

B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.738.878,43		6.121.399,57
2. unfertige Leistungen	11.185.737,51	18.924.615,94	10.656.401,99
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	109.766,16		174.558,66
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	82.923,50		1.037.294,60
3. sonstige Vermögensgegenstände	830.529,96	1.023.219,62	2.216.460,41
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.498.467,94		5.099.854,78
2. Bausparguthaben	1.362.718,32	6.861.186,26	859.191,18
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		26.809.021,82	26.165.161,19

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	15.100,00		20.800,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	49.451,69	64.551,69	20.800,26
		303.407.924,13	265.882.380,86

PASSIVA	Geschäftsjahr   EUR		Vorjahr   EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		5.200.000,00	5.200.000,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.600.000,00		2.600.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	53.337.000,00		51.959.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	6.790.000,00	62.727.000,00	6.790.000,00
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	704,17		233,21
2. Jahresüberschuss	2.937.317,61		3.437.470,96
3. Einstellung in Rücklagen	1.378.000,00	1.560.021,78	1.877.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		69.487.021,78	68.109.704,17

B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	10.175.847,00		8.859.150,00
2. sonstige Rückstellungen	538.359,44	10.714.206,44	460.868,85

C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150.950.921,09		114.522.908,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.339.873,15		50.501.386,03
3. erhaltene Anzahlungen	12.075.738,98		12.159.724,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.348.856,49		5.697.402,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.459.935,87		5.569.017,06
6. sonstige Verbindlichkeiten	31.370,33	223.206.695,91	2.218,90
		303.407.924,13	265.882.380,86

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01.2015 – 31.12.2015		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUF
I. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.504.113,77		41.933.849,5
o) aus Verkauf von Grundstücken	4.078.981,26	46.583.095,03	9.761.264,0
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.146.814,38	- 1.048.224,4
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.082.763,21	786.599,7
4. Sonstige betriebliche Erträge		941.122,78	622.414,4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.841.248,27		18.257.015,8
o) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.987.283,89	23.828.532,16	7.759.586,8
6. ROHERGEBNIS		26.925.263,24	26.039.300,5
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.414.619,74		3.361.920,3
o) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 1.242.129,37	1.844.346,40	5.258.966,14	1.144.191,2 (549.496,72
3. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.726.402,12	9.331.452,9
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.885.599,65	2.725.446,2
10. Erträge aus Ausleihungen das Finanzanlagevermögens	2,28		2,2
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.286,03	16.288,31	6.723,9
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.423.076,50	4.985.170,4
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		4.647.507,14	4.497.845,5
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		571.774,06	- 34,9
15. Sonstige Steuern		1.138.415,47	1.060.409,5
16. JAHRESÜBERSCHUSS		2.937.317,61	3.437.470,9
17. Gewinnvortrag		704,17	233,2
18. Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage		1.378.000,00	1.877.000,0
19. BILANZGEWINN		1.560.021,78	1.560.704,1

## Zahlen

1931 Gründung 63
Mitarbeiter





2 Kundencenter



13 Servicebüros

11 davon in Teilzeit 4 davon Auszubildende

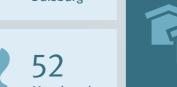


4.732
Düsseldorf

234 Berlin



**1.127** Duisburg





6.145



25 erstellte Wohnungen 2015

278
Wohnungen im Bau



6,5 % Fluktuationsquote

7,9 Mio.

€ Ausgaben Instandhaltung Bestand

406.418

m² Wohn- und Nutzfläche



1,8

% Leerstandsquote

## Anhang für das Geschäftsjahr 2015

# 303,4 Mio. € Bilanzsumme + 14,00%

2,9 Mio.

€ Jahresüberschuss

-14,5%



+ 1,4

46,6 Mio.

**€** Bauleistungen

42,5 Mio.

€ Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung



57,5 Mio.

€ Rücklagen

5,2 Mio. € Stammkapital



+ 21,1%

199,3 Mio.

€ Fremdkapital



0,5 Mio.

€ Erlösschmälerung

-9,6%

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2015 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2015

entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormVO). Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS-UND BEWERTUNGSMETHODEN

 Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

## Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Lizenzen erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung von 33 1/3 %.

#### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungsoder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen
bewertet. Für Sachanlagenzugänge in 2015 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.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden generell wie folgt vorgenommen: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Die bis einschließlich 1990 fertiggestellten Wohnbauten werden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Für die 1991 bis 1993 fertiggestellten Wohnbauten wird ein Abschreibungssatz von 2% zugrunde gelegt.

Die ab 1994 fertiggestellten Mietobjekte werden gemäß den steuerlichen Vorschriften nach § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 EStG degressiv abgeschrieben. Hierbei wird vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

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

Bei kernsanierten bzw. umfassend modernisierten Objekten wird die Restnutzungsdauer neu eingeschätzt und auf 30 Jahre festgelegt. Garagen werden mit 4% abgeschrieben. Bei Außenanlagen erfolgt die Abschreibung über 10 bzw. 15 lahre.

- 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 EUR 150,00 und EUR 1.000,00 netto wird ein Sammel-Posten gebildet, der jahresgenau auf 5 Jahre abgeschrieben wird.

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

#### Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

#### Grundstücke mit unfertigen Bauten

Die unter dieser Position ausgewiesenen Kosten betreffen Grundstücks- und Baukosten für den Neubau von 20 Eigentumswohnungen in Düsseldorf-Heerdt. Die Bewertung erfolgte verlustfrei zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

#### **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.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Ansatz erfolgte zu Nominalwerten. Ausfallrisiken wurde durch Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Mietforderungen aus beendeten Mietverhältnissen werden mit 75 %, Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen werden mit 50 % wertberichtigt. Forderungen aus Baukosten wurden mit 15 % bzw. 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.

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 vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen im vollen Umfang gebildet. Die Rückstellungen wurden nach einem versicherungsmathematischen Gutachten auf Basis des modifizierten Teilwertverfahrens dotiert. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Gehalts- und Rentenentwicklung ermittelt worden.

Der bei der Abzinsung verwendete Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der letzten 7 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung liegen folgende Annahmen zugrunde:

	31.12.2015	31.12.2014
RECHNUNGSZINSSATZ	3,89%	4,55%
GEHALTSTREND	3,00%	3,00%
RENTENTREND	2,00%	2,00%

#### Sonstige Rückstellungen

Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten nach § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB gebildet.

#### Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

- I. Bilanz
- 1. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

EUR	Anschaffungs-/ Herstellungs-Kosten 01.01.2015	Zugänge
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
entgeltlich erworbene Lizenzen	620.167,85	12.663,98
SACHANLAGEN		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	398.589.430,92	13.212.191,61
Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.055.153,25	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.890.342,91	111.055,61
Anlagen im Bau	14.843.188,46	32.989.911,14
Bauvorbereitungskosten	1.423.300,68	274.310,99
	420.801.416,22	46.587.469,35
FINANZANLAGEN		
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00
	70,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	421.421.654,07	46.600.133,33

Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	579.554,51	53.277,32	48.297,40
15.000,00	+ 6.209.803,07	188.178.756,59	229.817.669,01	9.338.726,15
0,00	0,00	1.120.866,10	2.934.287,15	120.829,77
150.152,83	0,00	1.443.037,26	408.208,43	218.548,80
0,00	- 6.114.219,84 + 44.470,05	0,00	41.763.349,81	0,00
0,00	- 140.053,28	0,00	1.557.558,39	0,00
165.152,83	0,00	190.742.659,95	276.481.072,79	9.678.104,72
0,00	0,00	69,49	0,51	0,00
0,00	0,00	69,49	0,51	0,00
165.152,83	0,00	191.322.283,95	276.534.350,62	9.726.402,12

- 2. In dem Posten "unfertige Leistungen" sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
EUR	Insgesamt		Vorjahr
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	109.766,16	8.322,45	10.628,38

- **4.** In dem Posten "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 5. Rücklagenspiegel

EUR		Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
GESELLSCHAFTSVERTRAGLICHE RÜCKLAGEN	2.600.000,00	0,00	2.600.000,00
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGEN	51.959.000,00	1.378.000,00	53.337.000,00
ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN	6.790.000,00	0,00	6.790.000,00

**6.** Die "Sonstigen Rückstellungen" stellen sich wie folgt dar:

	TEUR
RÜCKSTELLUNG FÜR URLAUBSRESTE U.A.	155
RÜCKSTELLUNG FÜR NOCH ANFALLENDE BAUKOSTEN UV	150
RÜCKSTELLUNG FÜR GEWÄHRLEISTUNGSVERPFLICHTUNGEN	145
RÜCKSTELLUNG FÜR JAHRESABSCHLUSS, PRÜFUNG UND AUFBEWAHRUNG	60
RÜCKSTELLUNG FÜR BETRIEBSKOSTEN	24
RÜCKSTELLUNG FÜR VERWALTUNGSKOSTEN	4
	538

- 7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- **8.** Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN		Restlaufzeit				
EUR	insgesamt (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)		über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert	Art der Sicherung
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	150.950.921,09 (114.522.908,69)	6.027.821,29 (4.656.382,92)	19.388.564,50 (15.157.038,28)	125.534.535,30 (94.709.487,49)	150.950.921,09	1
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	48.339.873,15 (50.501.386,03)	2.611.683,21 (1.306.074,52)	3.257.876,59 (5.031.119,79)	42.470.313,35 (44.164.191,72)	48.339.873,15	1
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	12.075.738,98 (12.159.724,42)	12.075.738,98 (12.159.724,42)	-	-	-	
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	5.348.856,49 (5.697.402,74)	245.780,80 (730.464,78)	-	5.103.075,69 (4.966.937,96)	5.103.075,69	1
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	6.459.935,87 (5.569.017,06)	6.459.935,87 (5.569.017,06)	-	-	-	
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	31.370,33 (2.218,90)	31.370,33 (2.218,90)	-	-	-	
	223.206.695,91 (188.452.657,84)	27.452.330,48 (24.423.882,60)	22.646.441,09 (20.188.158,07)	173.107.924,34 (143.840.617,17)	204.393.869,93	

1 – GRUNDPFANDRECHT

- II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

ERTRÄGE	TEUR
TILGUNGS- UND SONSTIGE ZUSCHÜSSE	368
ERTRÄGE FRÜHERER JAHRE	47

2. Die "Zinsen und ähnlichen Aufwendungen" enthalten mit TEUR 396 (Vorjahr: TEUR 374) den Zinsanteil der Zuführung zur Pensionsrückstellung.

## 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 § 285 Nr. 3a HGB von TEUR 17.003. Hiervon entfallen TEUR 16.862 auf begonnene Investitionsvorhaben für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, für die bereits Aufträge erteilt wurden und TEUR 141 auf abgeschlossene Leasingverträge.

Zukünftige Bauinstandhaltung, soweit nicht passiviert, kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigenoder 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	9
TECHNISCHE MITARBEITER	13	-
MITARBEITER IM REGIEBETRIEB, HAUSWARTE ETC.	15	23
	47	32

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Die "Verbindlichkeiten aus Vermietung" enthalten Mietkautionen in Höhe von TEUR 5.103 (Vorjahr: TEUR 4.967).

6. Gesamtbezüge:

	EUR
A) DES AUFSICHTSRATES	23.736,00
B) FRÜHERER MITGLIEDER DES GESCHÄFTSFÜHRUNGSORGANS UND IHRER HINTERBLIEBENEN	125.076,00

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

- 7. Für laufende Pensionen bestehen Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 1.190. Hierfür ist eine Rückstellung gebildet.
- **8.** Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und Aufsichtsratsmitglieder bestanden am Bilanzstichtag nicht.
- 9. Es wurden keine Haftungsverhältnisse für Geschäftsführung und Aufsichtsrat eingegangen.
- **10.** Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen durchgeführt.
- 11. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 32) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen.
- 12. Mitglieder der Geschäftsführung:
  - 7 Thomas Hummelsbeck, technischer Geschäftsführer | Vorsitzender
  - 7 Manfred Franck, kaufmännischer Geschäftsführer
- 13. Mitglieder des Aufsichtsrates:
  - ☐ Dipl.-Kfm. Hermann Josef Schon, Finanzdirektor, Vorsitzender
  - Dipl.-Hdl. Werner Dacol, Geschäftsführer, stellv. Vorsitzender
  - → Dipl.-Kfm. Bert-Peter Consoir, Wirtschaftsprüfer
  - → Dipl.-Math. Edith Fieger, Selbständig
  - ¬ Dr. Martin Günnewig, Stabsabteilungsleiter

Düsseldorf, den 23. März 2016 Die Geschäftsführung

Thomas Hummelsbeck

**Manfred Franck** 

(Vorsitzender)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 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 24. März 2016

DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker Sonnhoff Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

## Gewinnverteilungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 30 % (= EUR 1.560.000,00) auszuschütten und den restlichen Gewinn von EUR 21,78 auf neue Rechnung vorzutragen.

## Bericht des Aufsichtsrates

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 DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, 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 2015.

Düsseldorf, im April 2016 Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hermann J. Schon

## Impressum

#### Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf

Gladbacher Straße 95 40219 Düsseldorf Tel. 0211.49873-0 Fax 0211.49873-699 info@rheinwohnungsbau.de www.rheinwohnungsbau.de

#### Koordination und Inhalte

Thomas Hummelsbeck Thomas Harry Strecker Manfred Franck

#### Konzept, Text und Gestaltung

die hausagentur Renteilichtung 1 45134 Essen www.die-hausagentur.de

#### Fotografie

Michael Campo|Patric Colling|Michael Gernhuber| Kai Pohler|Nina Straßgütl|Stefan Völker| HGMB Architekten|Rheinwohnungsbau GmbH

#### Druck

ICS Communikations-Service GmbH





