Geschäftsbericht 2018

Rheinwohnungsbau
meine Heimat

Inhalt

Vorwort
Seite 04

Herzlich willkommen
Seite 06

Unsere Digitalisierungsstrategie
Seite 08

Arbeiten in der Zukunft
Seite 10

Quartiersmanagement
Seite 14

Digital ausbilden
Seite 18

Digital weiterbilden
Seite 20

Analoger Service vor Ort
Seite 22

Lagebericht
Seite 27

Jahresabschluss
Seite 39

Bilanz zum 31.12.2018
Seite 40

Gewinn- und Verlustrechnung
Seite 42

Anhang für das Geschäftsjahr 2018
Seite 45

Bestätigungsvermerk
Seite 56

Bericht des Aufsichtsrates
Seite 59

Vorwort

Liebe Mieter, Freunde und Geschäftspartner!

Können Sie sich noch ein Leben ohne Digitalisierung vorstellen? Ohne Smartphone und ohne Computer? Wahrscheinlich nicht. Die Digitalisierung bestimmt mittlerweile unseren Alltag – im privaten wie im beruflichen Bereich. Informations- und Kommunikationstechniken entwickeln sich in einem rasanten Tempo und wir müssen Schritt halten.

Und das gilt nicht nur für die Big Player auf den Weltmärkten, das gilt auch für uns lokale und nationale Wohnungsunternehmen. Es stellt sich die Frage, wie und in welchem Umfang die Digitalisierung unsere Branche beeinflusst. Schon heute gibt es Veränderungen: Die Anforderungen an unsere Service-Leistungen steigen, intelligente Gebäude und individualisiertes Wohnen sind auf dem Vormarsch, neue Kundenansprachen via Social Media sind gefragt.

Digitalisierung ist und bleibt ein zentrales Thema. Als Geschäftsführer ist es meine Aufgabe, eine digitale Strategie zu entwerfen und das Unternehmen in die richtigen Bahnen zu lenken. Das bedarf allerdings der Mitwirkung aller Rheinwohnungsbau-Mitarbeitenden. In unserem diesjährigen Geschäftsbericht stelle ich Ihnen deshalb digitale und analoge Heimatgeschichten vor. Auf unserer Reise zwischen Kulturwandel und Umsetzungsbeispielen werden Sie einige unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennenlernen, wie zum Beispiel Thomas Harry Strecker und Stefan Terlinden. Sie erklären die Veränderung des Informations- und Kommunikationsaustausches im Team anhand der Einführung unserer Kollaborations-Plattform.

Analog geht es weiter mit unserer Quartiersmanagerin Claudia Wußmann und dem Leiter der Vermietungsabteilung Bernd Litges, die über den hohen Stellenwert von persönlichem Kontakt und nachbarschaftlichem Miteinander berichten. Die Ausbildungsleiterin Franziska Klingen informiert über unsere neue Stellenarchitektur, die weit über den klassischen immobilienkaufmännischen Bereich hinausgeht. Maren Windbergs und Alexander Peritjatko werden gerade am EBZ zu Projektleitern mit Digitalkompetenz ausgebildet. Ein Gespräch mit Andreas Hühne, Hauswart, und Ralf Hincke, technischer Prokurist, bildet den Abschluss unserer Heimatgeschichten.

Bei allen digitalen Neuerungen möchte ich aber eines betonen: Wir werden uns weiterhin im sozialen Bereich engagieren, das integrative Wohnen fördern, in der Stadtteilentwicklung arbeiten, Nachbarschaften stärken sowie zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum schaffen – damit möglichst viele Menschen eine Heimat finden, in der sie sich richtig zu Hause fühlen.

So, und jetzt lade ich Sie herzlich ein, mitzuerleben, wie sich unsere digitale Strategie mit Leben füllt.

Düsseldorf, 26. März 2019
Die Geschäftsführung

Thomas Hummelsbeck

Ob offline oder online: herzlich willkommen in unserer Heimat

Ich bin der festen Überzeugung, dass eine Digitalisierungsstrategie nur erfolgreich ist, wenn sie von der Unternehmensleitung aktiv und mit voller Überzeugung betrieben wird. Dieses Thema kann und darf nicht delegiert werden. Nur so wird die Ernsthaftigkeit, mit der die Unternehmensleitung diesen Prozess betreibt, glaubhaft von den Mitarbeitenden wahrgenommen.

Genauso entscheidend für den Erfolg ist es, das gesamte Team mit seinen unterschiedlichen Fähigkeiten, Talenten, aber auch Bedenken mitzunehmen. Deshalb muss dieser Prozess, wie bei uns im Unternehmen, weit verzweigt angelegt werden, damit auch untereinander kommuniziert wird und niemand „auf der Strecke bleibt". Wichtig ist es außerdem, bewährte analoge Prozesse erst einmal auf die Notwendigkeit der Digitalisierung intensiv zu prüfen, denn nicht alles und jedes muss im ersten oder zweiten Step digitalisiert werden.

Bei uns schreitet die Digitalisierung voran und es werden immer mehr Veränderungen sichtbar. Es gibt zahlreiche Projekte, die sich bereits wesentlich auf die unterschiedlichen Arbeitsprozesse ausgewirkt haben. Zum Beispiel die papierlose Mieterakte: Wo früher über 7.000 Mieterakten in einem Akten-Paternoster untergebracht waren, befindet sich heute ein voll funktionsfähiger Bildschirmarbeitsplatz. Keine Akte muss mehr gesucht oder kann versehentlich an falscher Stelle abgelegt werden. Zudem kann jeder Mitarbeitende jederzeit auf alle Informationen rund um das individuelle Mietverhältnis zugreifen.

Der Mensch steht aber nach wie vor im Mittelpunkt – und das wird auch immer so bleiben. Es sind lediglich die Prozesse, die wir mit digitaler Hilfe effizienter gestalten, um so auch mehr Zeit für die individuelle Betreuung unserer Kunden zu haben.

Digitale Pläne und digitale Möglichkeiten

Alle Ziel- und Strategieformulierungen müssen authentisch von den Führungskräften getragen werden – wir müssen Vorbilder sein und ein Bewusstsein für die Notwendigkeit des Wandels schaffen.

Neues Arbeiten
Die Digitalisierung bringt ein völlig neues Arbeitsumfeld und neue Herausforderungen für die Mitarbeitenden mit sich: Kommunikations- und Selbststeuerungskompetenz ist gefragt, die Digitalkompetenz muss erweitert werden, immer mehr Apps, Programme und Softwares müssen bedient werden. Eine Akzeptanz für Veränderung kann dabei nur entstehen, wenn Vorgesetzte engagiert und dynamisch die entsprechenden technischen, personellen und mentalen Voraussetzungen schaffen. Letzteres funktioniert aber nur, wenn diejenigen, die den Wandel maßgeblich durchführen, also die Mitarbeitenden selbst, involviert sind und Ziele mitdefinieren können. Das Gießkannensystem hat spätestens hier ausgedient.

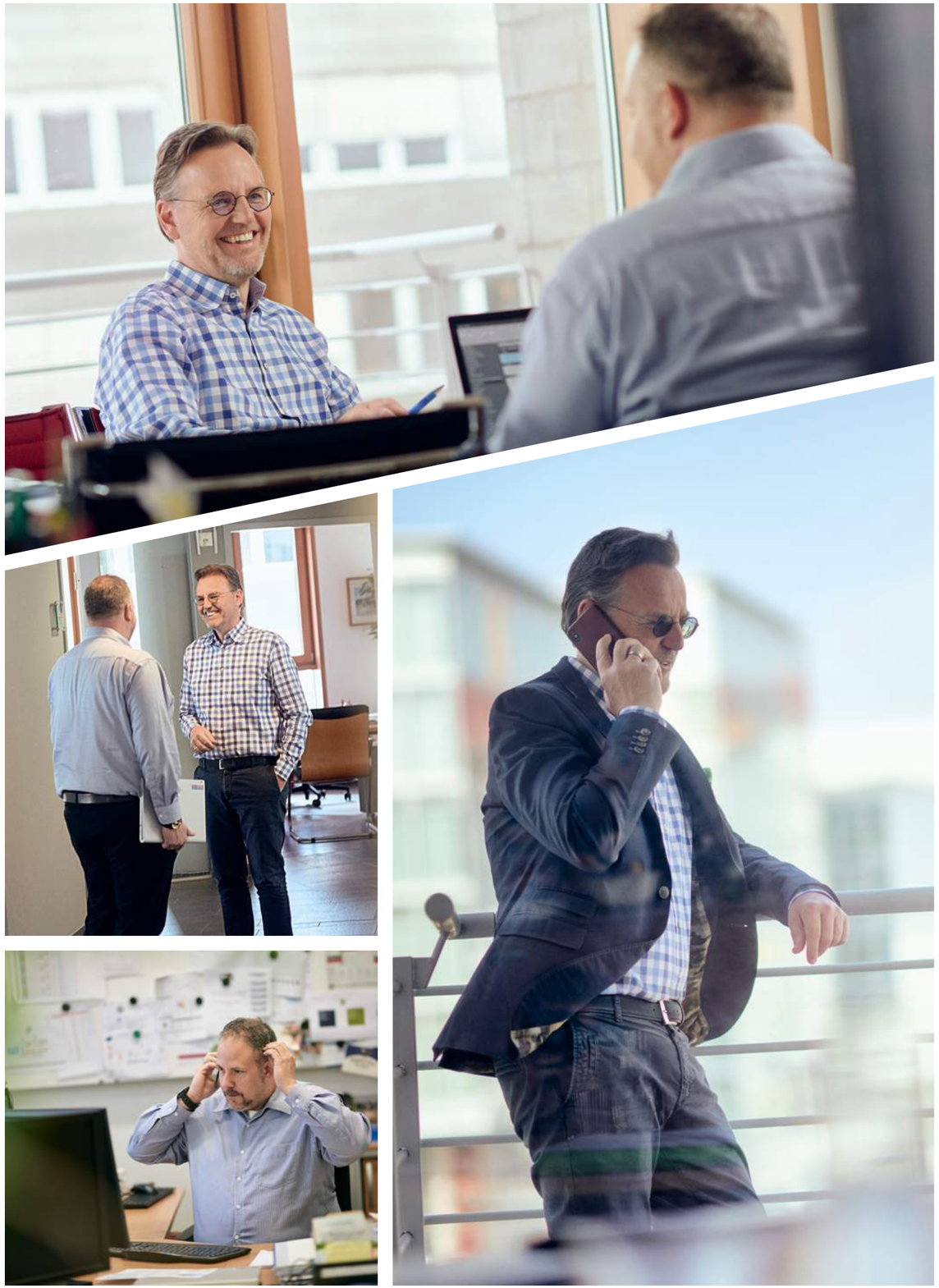
Gemeinsam besser
Digitalisierung bedeutet auch, Wissen zu vernetzen. Das ist ein überaus positiver Effekt, der bei der Gestaltung des Wandels genutzt werden kann. Getreu dem Motto „Digitalisierung ist Teamsport" haben wir einen Workshop mit Mitarbeitenden unterschiedlicher Generationen durchgeführt. Am Anfang stand dabei die Frage: Für wen oder was benötigen wir eine digitale Lösung und was ist der Nutzen für Mitarbeiter und Mieter und somit für das ganze Unternehmen? Es ist wichtig, zunächst eine Basis für die weiteren Schritte zu schaffen und nicht einfach loszulaufen. Entstanden ist so eine Multi-Projekt-Management-Organisation, in der eine klare Vision formuliert wurde. Aus der Mitte der Belegschaft sind konkrete Handlungsvorschläge für die Themen entstanden, die letztendlich über den Erfolg der Transformation unseres Unternehmens mitentscheiden.

Erste Ergebnisse
Ein Highlight des Workshops war die Identifizierung des Teams mit der Digitalisierungs-Mission: Von der Basisfrage „Warum brauchen wir eine digitale Transformation?" bis hin zu den Leitwerten, die aus dem Gedanken des Wandels heraus entstanden sind und die Lust auf die Zukunft und die gegenwärtigen Projekte machen. Ein herausragendes Projektbeispiel von vielen ist sicherlich die Anpassung unserer Kundenkommunikation. Dazu zählt eine Mieter-App, die es künftig ermöglicht, mit wenigen Schritten beispielsweise Schadensmeldungen zu übermitteln oder Formulare abzurufen. Einher geht diese Entwicklung mit einem Aktivitäten-Management im ERP-System, das dazu dient, dass die Kommunikation auch jedem Mitarbeiter zur Verfügung steht.

Chancen
Wenn ich mir unsere im Team ausgearbeitete Nutzenwolke ansehe, ist der digitale Wandel für uns definitiv eine Chance, positive Veränderungen für unsere Mieter und auch für unser Team umzusetzen. Große Erwartungen knüpfe ich an die Digitalisierung zeitintensiver und immer wiederkehrender Arbeitsprozesse. Dadurch entsteht eine Zeitersparnis, die wieder in mehr Kundenservice oder auch in Projektarbeiten investiert werden kann. Aus dem bereits angestoßenen Digitalisierungswandel gibt es jetzt schon eine positive Bilanz: Die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeitenden ist gestiegen und das fördert die Weiterentwicklung. Natürlich werden auch unsere Mieter profitieren: Wie auf den folgenden Seiten zu sehen, werden wir ihnen neue, digitale Service-Angebote zur Verfügung stellen.

Wir setzen uns intensiv mit dem Wohnen der Zukunft auseinander und entwickeln neue, nachhaltige Wohnformen und Konzepte für unsere Mieter.

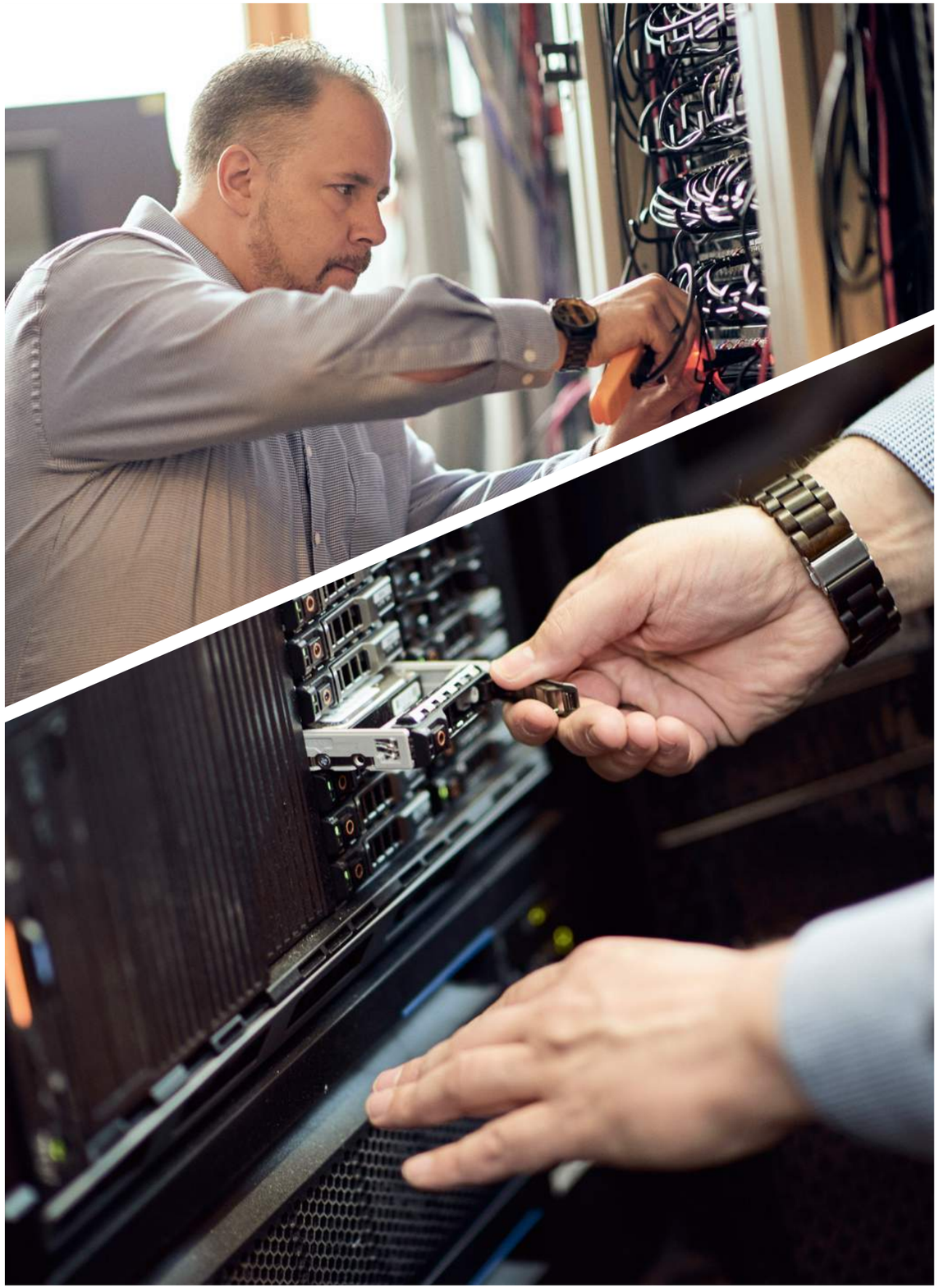
Thomas Hummelsbeck
Geschäftsführer



IT ist allumfassend

Informationstechnik klingt erst mal trocken und technisch. Doch im Transformationsprozess nimmt sie eine neue Rolle ein – sie ist Gestalter, sie ist treibende Kraft des Wandels im digitalen und im analogen Bereich.

Thomas Harry Strecker
Prokurist



Informationstechnik im Wandel der Zeit

Das Thema Digitalisierung nimmt derzeit den wohl wichtigsten Stellenwert in der täglichen EDV-Arbeit ein. Wir müssen viele Arbeitsabläufe überdenken und Gewohntes infrage stellen, wenn wir den Transformationsprozess vorantreiben wollen. Natürlich fangen wir nicht bei null an, aber der Anspruch an die Hardware ist in den letzten zehn Jahren enorm gewachsen. Wir haben eine gute Basis, weil wir uns für die großen Anbieter wie Apple, Microsoft oder auch Dell entschieden haben. Mit Microsoft als Betriebssystem sowie dem flächendeckenden Einsatz von Wodis Sigma als Mieterdatenbank sind wir weiter als manch andere mittelständische Wohnungsunternehmen. An dieser Entwicklung ist Thomas Harry Strecker seit 1980 beteiligt. Er hat von Anfang an den IT-Bereich bei der Rheinwohnungsbau betreut und weiterentwickelt.

Herr Strecker, wie hat sich die Informationstechnik verändert?
Wir haben uns zu einer Informationsgesellschaft entwickelt. Die Quantität der Kommunikationskanäle und der Informationsinhalte steigt rasant. Die IT versucht, durch eine maßgeschneiderte Auswahl an Kommunikationssystemen den effizienten Umgang und das Filtern der Informationen zu unterstützen, und zwar themen- und zeitangepasst. Zu Beginn war die IT nur für Kernprozesse gedacht, also Buchführung, Mieterdaten und Mietabbuchung. Stück für Stück hat sie aber alle Arbeitsbereiche erobert: zum Beispiel Nebenkostenabrechnungen, Mietverwaltung, technische Auftragsschreibung, Serienbriefschreibung, digitale Akten. Heute ist die IT allumfassend, viele Arbeitsabläufe sind ohne sie gar nicht mehr möglich – man denke nur an Telefonanlagen, Gebäudezugänge, Zeiterfassung, Buchung von Sitzungsräumen oder auch Urlaubsplanung. Alle Prozesse des beruflichen Alltags sind mittlerweile IT-gesteuert oder zumindest IT-unterstützt. Zudem nimmt die IT eine neue Rolle im Unternehmen ein. Sie wird zum Ideengeber für neue Geschäftsmodelle sowie Projekte und zum Treiber hinsichtlich der Mitarbeiterakzeptanz im Bereich Medien und Softwares. Diese neuen Aufgaben sind allerdings nur im engen Austausch mit anderen Abteilungen wie der Personalentwicklung zu erfüllen. So gesehen ist die IT heute in jeder Organisationseinheit fest verankert.

Welchen Ansatz verfolgt die IT bei der Rheinwohnungsbau?
Die IT soll unsere Prozesse schlanker und direkter gestalten. Unnötige manuelle Prozessschritte sollen vermieden werden, um den Mitarbeitern Zeit zu geben, sich auf die Kernaufgaben zu konzentrieren. Lästige, standardisierte Arbeiten sollen nach Möglichkeit wegfallen, damit die Mitarbeiter entlastet werden. Zudem soll das Arbeiten in Teams ortsunabhängig und flexibler gestaltet werden, um eine auf Zukunft ausgerichtete Arbeitsumgebung zu schaffen. Durch die Einbindung von mobilen Endgeräten sind Mitarbeiter jederzeit informiert und in den Prozess involviert – dadurch ergeben sich viel mehr Möglichkeiten und Freiräume. Zum Beispiel mobiles Arbeiten: Jeder entscheidet selbst, wo er arbeitet – ob zu Hause oder im Office. Die IT ermöglicht 24/7 und ortsunabhängig den Zugriff auf Informationen. So können auch private Interessen mit den Anforderungen der Arbeitswelt in Einklang gebracht werden und es entsteht ein gesundes Gleichgewicht. Durch die Möglichkeit des mobilen Arbeitens wird ein flexibles Arbeitszeitmodell notwendig, das den Spagat zwischen selbstbestimmter Arbeitszeit und Kundenservice schaffen soll.

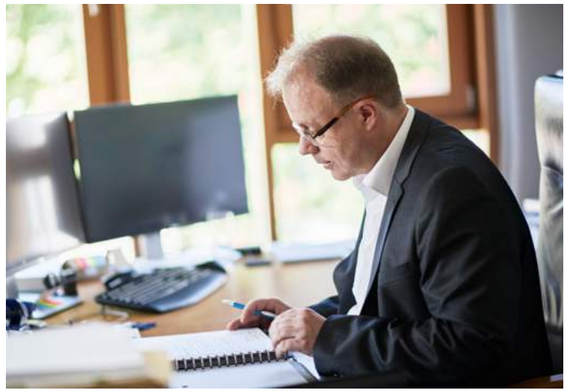
Das Projekt ist ein gutes Beispiel, um die Verkettung von Prozessen zu verdeutlichen, die durch die Digitalisierung entstehen. Bei alldem dürfen der persönliche Kontakt und Austausch jedoch nicht in den Hintergrund treten. Die analoge Teamkommunikation und der analoge Mieterservice sollen nicht ersetzt, sondern ergänzt werden – schließlich steht hinter der Digitalisierung und der Mobilität am Ende immer noch der Mensch.

Elektronische Datenverarbeitung
Stefan Terlinden, Teamleiter der EDV-Abteilung, gehört schon seit August 2007 zum Rheinwohnungsbau-Team. Eines der umfangreichsten Digitalisierungsprojekte, das er maßgeblich vorantreibt, ist die Einführung einer Team-Kollaborations-Plattform von SharePoint Online.

Herr Terlinden, was bedeutet Digitalisierung für die EDV?
Für die EDV ist die Digitalisierung ein Kernprozess. Der Wunsch, mehr Arbeitsabläufe durch rechnergesteuerte Systeme zu automatisieren und Geschäftsprozesse zu optimieren, bringt ein ständiges Lernen und die Weiterentwicklung eines jeden Mitarbeiters mit sich.

Welche Entwicklungen der EDV ergeben sich aus Ihrer Sicht?
Das Thema Digitalisierung hat derzeit den wohl wichtigsten Stellenwert in der täglichen EDV-Arbeit, deshalb müssen wir viele Arbeitsabläufe überdenken und Gewohntes infrage stellen. Die größte Herausforderung empfinde ich in der „Mitnahme" der Mitarbeiter. Das wird durch das ständige Wechseln der Anwendungen und die immer schnelleren Entwicklungen von Online-Diensten erschwert. Zudem wird ein gezieltes Informations- und Wissensmanagement immer wichtiger. Dieses kann aber nur durch neue Kommunikationsstrategien und Schulungssysteme aufgebaut werden.

Wie begegnen Sie dieser Aufgabe? Können Sie ein Best-Practice-Beispiel nennen?
Vor zirka einem Jahr haben wir das Thema Kollaboration neu betrachtet und das alte Intranet auf den Prüfstand gestellt. Wir haben uns dann gegen eine Verlängerung der bisherigen Software entschieden und stattdessen den Clouddienst SharePoint Online als Plattform für unser neues Intranet gewählt. Dieses ambitionierte Produkt konnten wir nur mit der Implementierung der Verwaltungssoftware Coffee-Net umsetzen. Hieraus ergibt sich das größte interdisziplinäre Projekt im Rahmen der Digitalisierung, das ich seit meiner Zeit bei der Rheinwohnungsbau umsetzen darf – vom Hauswart über die Unternehmenskommunikation bis hin zur Betriebskostenabteilung sind alle mit an Bord. Unser Intranet ZION (Zentrales Informations- und Organisations-Netzwerk) verlagert die Kommunikation des Unternehmens über die Gebäudegrenzen hinaus. Mit den Vorteilen der Cloud sind wir unabhängig vom Standort und können alle gleichzeitig an unseren Dokumenten arbeiten. Informationen werden gezielt veröffentlicht, über eine Chatfunktion können auch funktionale Informationen schnell geteilt und kommentiert werden. Aus der Bringschuld, Wissen, Informationen und Dokumente zu teilen, ist die Holschuld jedes Einzelnen geworden: Mitarbeitende sind nun verantwortlich für die Bereitstellung von Informationen aus ihrem Bereich. Das klassische Intranet wird somit um den Social-Media-Gedanken erweitert – jeder im Unternehmen ist für den Content wichtig.



Gemeinsame Interessen machen solidarisch

Heimat hat auch immer was mit Menschen zu tun. Niemand wird sich in einer anonymen Wohnumgebung ohne persönliche Beziehungen heimisch fühlen. Nachbarn und Begegnungen sind ein wichtiger Aspekt in der Bildung und Schaffung von Quartieren. Als Wohnungsbauunternehmen haben wir eine Verantwortung unseren Mietern gegenüber, die wir in unterschiedlichen Bereichen übernehmen – wie zum Beispiel in der Entwicklung von Wohnquartieren.

Bernd Litges
Abteilungsleiter Vermietung

Digitalisierung geht nur persönlich

Über Quartiere und nachbarschaftliche Beziehungen

1990 hat Claudia Wußmann bei der Rheinwohnungsbau als Auszubildende angefangen. Sie war erst in der Finanzbuchhaltung tätig, arbeitete rund 20 Jahre in der Kundenbetreuung und Vermietung und hat seit 2018 die Stelle als Quartiersmanagerin inne.

Frau Wußmann, was ist genau die Aufgabe der Quartiersmanagerin?
Die eine Aufgabe gibt es eigentlich nicht, ich bin in ganz unterschiedlichen Bereichen aktiv. Das fängt bei der Analyse der Stärken und Schwächen von Wohnquartieren an, geht über die Entwicklung von Verbesserungsstrategien bis hin zur Gewinnung und Vernetzung von Partnern für die Quartiersarbeit. Alles führt letztendlich zu dem Ziel, Mehrwerte für Mieter zu schaffen.

Wo liegt in Zeiten der Digitalisierung die Herausforderung für eine Quartiersmanagerin?
Die Herausforderung liegt eigentlich darin, die digitale und die persönliche Welt in Einklang zu bringen. Denn gerade im Bereich Quartiersmanagement ist die persönliche Ansprache unerlässlich und lässt sich durch keine E-Mail wirkungsgleich ersetzen. Auch das Vernetzen aller Akteure setzt persönliche Kontakte voraus. Die digitale Kommunikation ist natürlich wichtig – sie ist ein unverzichtbares Werkzeug bei der Terminabstimmung, Informationsweitergabe und schnellen Meinungsbildung.

Worin besteht Ihrer Meinung nach die größte Verantwortung einer Quartiersmanagerin?
Ich glaube, es ist ganz wichtig, machbare Ziele zu setzen. Es hat keinen Sinn, zu hohe Erwartungen zu wecken und diese dann womöglich zu enttäuschen. Man muss sich immer bewusst machen, dass Quartiersmanagement ein Marathon ist und kein Sprint – die Ziele entwickeln sich mit dem Prozess weiter.

Bernd Litges ist Leiter der Vermietungsabteilung und so natürlich in das Thema Quartiersmanagement involviert.

Herr Litges, hat sich die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter verändert?
Ja, die zunehmende Individualisierung in der Gesellschaft spiegelt sich auch in der Beziehung beziehungsweise Kommunikation wider. Jeder macht sein Ding. Das Denken an die Gemeinschaft lässt immer weiter nach. Die Interessen des Einzelnen dominieren. Wer sich nicht artikulieren kann, bleibt auf der Strecke. Durch die starke berufliche Einbindung der Bewohner wird der Vermieter auch zum Anbieter wohnbegleitender Dienstleistungen, zum Beispiel bei der Paketannahme oder bei Mobilitätsangeboten.

Welche Veränderungen haben ihre Ursache in der Digitalisierung?
Soziale Netzwerke schaffen keine persönlichen Kontakte, oft führen sie sogar zum Abbau derselben. Man kennt sich aus dem Netz, aber der persönliche Kontakt nach Feierabend wird immer weniger. Jeder ist busy, und das von früh bis spät.

Warum hat die Rheinwohnungsbau die Stelle der Quartiersmanagerin geschaffen?
Die Rheinwohnungsbau hat keine überforderten Nachbarschaften in anonymen Großwohnsiedlungen, wie man sie aus der Presse kennt. Das liegt daran, dass wir solche Großwohnquartiere nie gebaut haben und auf die Auswahl unserer Bewohner große Sorgfalt legen. Wir sehen aber auch die Entwicklungen in der Gesellschaft. In Zeiten der Individualisierung und Anonymisierung braucht es Anlässe, Menschen miteinander in Kontakt zu bringen. Wer sich persönlich kennt, hat weniger Konflikte mit dem Nachbarn oder kann sie meist selbst lösen. Gemeinsame Interessen machen solidarisch.

Welches Ziel verfolgt die Rheinwohnungsbau?
Wir möchten Menschen vernetzen, indem wir Räume und Gelegenheiten zur Begegnung, zur Freizeitgestaltung oder zum gesellschaftlichen Engagement bieten. Die Interessen der Bewohner bestimmen den Prozess. Hier soll kein Standardprogramm für alle Häuser der Rheinwohnungsbau entwickelt werden. Jede Nachbarschaft hat andere Themen und Bedürfnisse. Partizipationsmodelle bei der Gestaltung des eigenen Wohnumfelds sind für Mieter und Vermieter von Vorteil.

Unsere Kooperationspartner: Andrea Faust (links), Leitung Zentrum Plus der Diakonie in Lichtenbroich, und Anne-Katrin Schmidt (rechts) ,Quartiersmanagerin der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft.

Eine Investition in die Zukunft

Ausbildung im Wandel

Franziska Klingen ist 27 Jahre alt und seit über sieben Jahren bei der Rheinwohnungsbau. Nach ihrer dreijährigen Ausbildung hat sie sich zur Betriebswirtin weitergebildet und ist in erster Linie im Bereich Kundenbetreuung und Vermietung tätig. Nachdem sie die Ausbildereignungsprüfung abgelegt hat, ist sie seit August 2018 auch in der Ausbildungsleitung aktiv.

Frau Klingen, Sie haben ja selbst Ihre Ausbildung bei der Rheinwohnungsbau absolviert – was hat sich im Laufe der Zeit verändert?
Die Ausbildung ist deutlich breiter gefächert als zu meiner Zeit. Es gibt jetzt Ausbildungskooperationen, zum Beispiel mit der Joseph-Stiftung in Bamberg und der AACHENER GRUNDVERMÖGEN. Hier können unsere Azubis andere Unternehmen, deren Kerngeschäft und andere Arbeitsweisen kennenlernen, natürlich auch Kontakte knüpfen und sich vernetzen. Zusätzlich arbeiten sie einen Monat bei einem Hauswart, um auch das ganze Spektrum eines Wohnungsbauunternehmens kennenzulernen. Es gibt Feedback-Gespräche nach jeder Ausbildungseinheit, in der Ausbildungsbeauftragter und Azubi sich gegenseitig bewerten, und eine Azubi-Checkliste, in der man nachlesen kann, was die Azubis in den einzelnen Abteilungen lernen. Nach der Ausbildung gibt es individuelle Möglichkeiten der Weiterbildung bis hin zum Studium.

Wieso bildet die Rheinwohnungsbau neuerdings nicht nur in den Ausbildungsberufen für Immobilienkaufleute, sondern auch im Bereich Systemadministrator aus?
Die Digitalisierung lässt sich aus unserem Alltag nicht mehr wegdenken. Ganz im Gegenteil – sie schreitet voran. Deshalb brauchen wir Nachwuchskräfte, die in diesem Bereich fit sind, brauchen Leute, die unser Unternehmen kennen, damit wir möglichst viele Aufgaben selber lösen können und nicht ständig Experten von außerhalb hinzuziehen müssen.

Ausbildung 2.0

Oder ist es schon Ausbildung 3.0? Egal, wir müssen auf jeden Fall mit der Zeit gehen und uns den neuen Anforderungen anpassen. Wer für die Zukunft gerüstet sein will, kommt ohne Systemadministratoren nicht mehr aus.

Franziska Klingen
Ausbildungsleiterin

Im Bereich Digitalisierung bilden wir aus und weiter

Digitalisierung erleichtert nicht nur in vielen Bereichen die Arbeit, sie erweitert auch den Aufgabenbereich der Mitarbeitenden und schafft neue Tätigkeitsfelder. Damit wir bestens gerüstet sind, nehmen zwei aus unserem Team an einer Weiterbildung am EBZ teil, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, und absolvieren das Förderprogramm Projekt- und Digitalkompetenz. Denn eines ist klar: Bei immer komplexeren Arbeitsabläufen brauchen wir Experten, die den Herausforderungen des digitalen Wandels kompetent begegnen.

Digitalkompetenz wird zu einem wichtigen Faktor und lässt sich aus unserem Arbeitsalltag nicht mehr wegdenken. Aber was verbirgt sich hinter dem Begriff eigentlich genau? Im Netz gibt es eine Fülle an Informationen, aber keine einheitliche Definition. Im Kern bedeutet Digitalkompetenz aber Folgendes: Wer digital kompetent ist, verfügt über technologiebezogenes Wissen und entsprechende Fähigkeiten, um mit digitalen Medien die Herausforderungen der Gesellschaft zu meistern. Keine Frage also, dass wir Digitalkompetenz brauchen, gerade in der Arbeitswelt 4.0. Deshalb ist es wichtig, Mitarbeiter über den Rand der technischen und wohnungswirtschaftlichen Fachkenntnisse hinaus weiterzuentwickeln und so die Digitalkompetenz im Unternehmen fest zu verankern. Ausgebildete Projektleiter und Fachexperten erhöhen die Dynamik, wenn es zum Beispiel um Sonderprojekte und Spezialthemen geht, die jenseits der Alltagsroutine bewältigt werden müssen. Zudem werden so weitere Entwicklungsmöglichkeiten jenseits der klassischen Führungskarriere geschaffen.

Maren Windbergs und Alexander Peritjatko nehmen an der EBZ-Akademie am Förderprogramm für Projekt- und Digitalkompetenz teil und lassen sich zu Projektleitern ausbilden. In dem sechsmonatigen Programm werden sie in den Bereichen Kommunikation, Projekt- und Change-Management unterrichtet und entwickeln zusätzlich Projekte für das eigene Unternehmen. Weil auch Teilnehmer aus anderen Wohnungsgesellschaften beteiligt sind, wird in dieser Fortbildung der Blick über den Tellerrand gefördert. Durch die Zusammenarbeit und die Projektvorstellungen der anderen lassen sich neue Einblicke gewinnen, zum Beispiel welche Anforderungen an größere bzw. kleinere Unternehmen gestellt werden. So kommt es zu einem wertvollen Wissensaustausch, den wir in Form von Leistungen und Service-Angeboten an unsere Mieter weitergeben können. Aber auch unsere Mitarbeiter werden profitieren – im Rahmen der Weiterbildung werden für ein konkretes Rheinwohnungsbau-Projekt Lösungen entwickelt und mit dem neugewonnenen Digital-Wissen umgesetzt.

Maren Windbergs hat 2015 die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Rheinwohnungsbau abgeschlossen. Sie arbeitet in der Vermietungsabteilung und studiert neben ihrer Tätigkeit an der EBZ Business School, wo sie den Bachelor in Real Estate Management anstrebt.

Alexander Peritjatko hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Rheinwohnungsbau 2016 abgeschlossen. Danach absolvierte er eine Weiterbildung zum Immobilientechniker. Alexander Peritjatko arbeitet in der technischen Kundenbetreuung und hat einen eigenen Wohnungsbestand, für den er der Ansprechpartner ist.

Die Arbeitsabläufe in der Instandhaltung und Modernisierung wären ohne Digitalisierung nicht mehr umsetzbar. Trotzdem läuft natürlich nichts ohne den Menschen.

Ralf Hincke
Prokurist

Vieles wird digital, einiges bleibt analog

Unsere Hauswarte

Die Digitalisierung wird niemals einen Hauswart ersetzen können – davon ist Ralf Hincke, seit 2008 als technischer Prokurist bei der Rheinwohnungsbau tätig, überzeugt. Denn der persönliche Kontakt lässt sich nicht digitalisieren.

Herr Hincke, wie hat sich die technische Kundenbetreuung durch die rasante Entwicklung der IT-Möglichkeiten verändert?
Der Gesamtprozess der planbaren Instandhaltung und von Modernisierungsmaßnahmen wird durch die IT unterstützt. Außerdem werden Arbeitsabläufe standardisiert, somit entsteht Transparenz. Die IT-Möglichkeiten stellen eine große Hilfe für Entscheidungen in vielen Bereichen dar. Aber am Ende sind alle IT-Maßnahmen, egal, in welcher Abteilung, auf den Kundenservice ausgerichtet.

Welchen Stellenwert haben die Hauswarte mit ihrem Service in der Digitalisierungsentwicklung?
Unsere Hauswarte sind der erste Ansprechpartner. Sie nehmen uns viele Sachen ab, weil sie quasi der Problemlöser vor Ort sind. Viele Fragen oder Anliegen erreichen uns erst gar nicht, weil sie schon beantwortet bzw. erledigt wurden. Dadurch haben unsere Hauswarte für das gesamte Rheinwohnungsbau-Team einen hohen Stellenwert – natürlich auch für die Mieter. Für uns steht der Mensch im Fokus und damit auch der persönliche Service, trotz aller Digitalisierung. Wir haben 15 Hauswarte in unterschiedlichen Quartieren.

Welches Ziel verfolgt die Rheinwohnungsbau mit der Digitalisierung?
Wir wollen das Wohnungsmanagement transparent und flexibel, sowohl für das Team als auch für die Mieter, gestalten. Die Digitalisierung kann viele Arbeitsabläufe beschleunigen und ein schneller Service ist deshalb für uns wichtig, weil eine lange Mieterverweildauer klares Unternehmensziel ist.

Andreas Hühne ist als Hauswart überall – mal am Schreibtisch, mal bei den Mietern, mal in den Grünflächen. Er ist vor Ort im Quartier.

Herr Hühne, was machen Sie genau bei der Rheinwohnungsbau? Wie kann man sich einen Tag in Ihrem Arbeitsleben vorstellen?
Mein Arbeitstag ist sehr vielfältig. Er beginnt morgens mit einer Sprechstunde, in der ich jeden Tag für unsere Mieter erreichbar bin. Des Weiteren bearbeite ich meine Voice-Mails und Faxe der verschiedenen Handwerksfirmen, die über Nacht eingegangen sind. Dann erledige ich diverse Arbeiten, wie zum Beispiel die Koordination der Handwerker für Leerwohnungen und zahlreiche Instandhaltungsaufträge. Ganz wichtig ist die regelmäßig stattfindende Überwachung der Verkehrssicherheit in und um die von mir zu betreuenden Objekte. Wohnungsvorabnahmen, Wohnungsendabnahmen sowie Wohnungsübergaben an die Mieter gehören ebenso zu meiner Tätigkeit wie Wohnungsbesichtigungen mit Interessenten. Auch habe ich mehrere Grünflächen zu bearbeiten – unter anderem zirka 20.000 Quadratmeter Rasenfläche, die in den Sommermonaten auch regelmäßig gemäht werden muss. Insgesamt betreue ich 43 Objekte in sechs verschiedenen Wohneinheiten mit insgesamt elf Tiefgaragen, zwei Parkdecks und zwei Fahrstühlen.

Wie wichtig ist Ihnen der persönliche Austausch mit den Mietern?
Sehr wichtig, weil man auf diese Weise schnell und unkompliziert auf die verschiedensten Wünsche und eventuelle Probleme eingehen kann. Der persönliche Kontakt macht vieles leichter.

Welche Auswirkung hat die Digitalisierung auf Ihren Job?
Sie erleichtert die Arbeit für uns alle. Zum Beispiel die mobile Abnahme, die jetzt eingeführt wurde: Vorher mussten wir alles in Papierform und in dreifacher Ausführung erledigen. Jetzt ist es mit ein paar Klicks auf unseren iPads möglich. Wenn der Vorgang beendet ist, bekommen der Mieter, die Kundenbetreuung und die teilnehmenden Personen alles direkt per E-Mail zugesandt. Man kann auch ohne Probleme jederzeit die Wohnung in unserem Programm wieder aufrufen und zum Beispiel Änderungen nachtragen. Ich für meinen Teil empfinde es als einen wirklichen Fortschritt und eine große Erleichterung.

Bitte schön!
Meine Heimat!

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 Hein, Lehmann Trenn- und Fördertechnik GmbH

Organe der Gesellschaft

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

Geschäftsführer
Thomas Hummelsbeck, Düsseldorf
Manfred Franck, Grevenbroich (bis 31.08.2018)

Lagebericht Geschäftsjahr 2018

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 31.12.2018 betrug der gesamte Wohnungsbestand 6.239 Wohnungen, davon 4.834 Wohneinheiten in Düsseldorf, 1.124 in Duisburg, 233 in Berlin und 48 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 2018 hat es in unserem Unternehmen keine nennenswerten Leerstände oder hohen Forderungsausfälle gegeben.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag im Jahresdurchschnitt um 1,5 % höher als im Vorjahr. Gegenüber den Vorjahren hat die Wachstumsdynamik etwas nachgelassen. Die gute konjunkturelle Lage spiegelt sich nach wie vor am Arbeitsmarkt mit einem stetigen Rückgang der Arbeitslosenquote wider. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 wiederum einen neuen Höchststand und die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 bei 4,9 % (Dezember 2017 = 5,3 %). Für das Jahr 2019 wird mit einer weiterhin positiven Entwicklung der Konjunktur auf niedrigerem Niveau als im Jahre 2018 gerechnet. Die Wohnungswirtschaft steigerte seine bereinigte Bruttowertschöpfung um 1,1 % und liegt damit traditionell leicht unterhalb des Durchschnitts. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 325 Mrd. EUR. Spitzenreiter bei den Zuwächsen ist der Bereich Information und Kommunikation mit 3,7 %, dicht gefolgt von der Bauwirtschaft mit plus 3,6 %. Die Entwicklung im Baugewerbe bekommt die Wohnungswirtschaft deutlich zu spüren. So sind Engpässe in der Versorgung mit Bauleistungen ebenso wie deutliche Preissprünge zu verzeichnen. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen legte im Jahr 2018 erneut um 1,2 % auf 360.000 Einheiten zu. Dies reicht aber nach wie vor nicht aus, um den aufgestauten Nachholbedarf aufgrund zu geringer Bautätigkeit in den Jahren 2010–2017 aufzuholen. Das Zinsumfeld für Fremdmittel ist nach wie vor als sehr günstig zu bewerten. Hier bleibt die weitere Entwicklung, insbesondere innerhalb der EU, abzuwarten. Experten gehen für das Jahr 2019 nicht von wesentlich veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten aus.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zählt zu den nachfragestarken Wohnungsmärkten. In Teilmärkten gibt es deutliche Nachfrageüberhänge auf die auch politisch, wie zum Beispiel durch 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, aufgrund der Altersstruktur der Mieter, über dem Durchschnitt der Rheinwohnungsbau. Dennoch sind aktuell keine größeren Vermietungsprobleme zu verzeichnen. Der Berliner Bestand liegt in Berlin, Neu-Westend, einer bevorzugten Wohngegend. Dort ist die Mieterfluktuation mit unter 5 % die niedrigste im Wohnungsbestand und wohl auch Ausdruck der verschärften Marktlage in Berlin.

Abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen führten 2018 zu entsprechenden Mietanpassungen. Des Weiteren fanden Mietpreisanpassungen auf Grundlage des § 558 BGB per 01.09.2018 in 3.392 Haushalten statt.

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

Mit einem Jahresüberschuss von 4.603 TEUR liegt das Jahresergebnis leicht über dem im Wirtschaftsplan 2018 prognostizierten Ergebnis. Dies ist insbesondere auf einen Anstieg der aktivierten Verwaltungsleistungen sowie der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Ansonsten wurden die Annahmen des Wirtschaftsplanes erfüllt. Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund der Investitionen in den Bestand und in Neubaumaßnahmen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich moderat. Außerdem belasteten gestiegene Steuern vom Einkommen und vom Ertrag das Ergebnis. Einzelheiten zum Jahresüberschuss sind der Ertragslage zu entnehmen.

Neu- und Ausbautätigkeit

Im Jahr 2018 fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Nach dem im Jahre 2017 keine Fertigstellungen zu verzeichnen waren, konnten im Berichtsjahr insgesamt 24 Wohneinheiten fertiggestellt und den Mietern übergeben werden.

Laufende Baumaßnahmen

Düsseldorf-Lichtenbroich, Sermer Weg/Volkardeyer Weg (II. Bauabschnitt)
Weitere vier Häuserzeilen brachen wir in 2017 zum Teil ab. Diese werden nun durch Neubauten ersetzt. Die verbleibenden Gebäude erhalten eine Kernsanierung analog zum I. Bauabschnitt. Das Bauvolumen umfasst 112 Wohnungen (Neubau und Bestand) sowie eine Arztpraxis. Sämtliche Neubauwohnungen des II. Bauabschnittes entsprechen den Wohnungsbauförderbestimmungen. Hierfür erhalten wir entsprechende Landesmittel. 20 % der Wohnungen konnten bereits im Jahre 2018 den Mietern übergeben werden. Der Rest wird sukzessive bis Juli 2019 fertiggestellt.

Düsseldorf-Lierenfeld, Kempgensweg/Am Stufstock (III. Bauabschnitt)
Im Rahmen des Bestandsersatzprogrammes der Rheinwohnungsbau erfolgte im Jahre 2017 der Abriss von sechs Mehrfamilienhäusern und es konnte mit dem Bau von insgesamt 40 Wohnungen begonnen werden. Für einen Großteil der Wohnungen sind öffentliche Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen bewilligt. Die Baumaßnahme wurde bis Ende des Jahres 2018 nahezu fertiggestellt und die neuen Wohnungen konnten den Mietern im Januar 2019 übergeben werden.

Düsseldorf (Innenstadt), Oststraße/Klosterstraße
Auf dem Gelände des ehemaligen Franziskanerklosters errichtet die Pandion AG ein großes Wohnquartier sowie Büro- und Handelsflächen. Für die im Rahmen des Handlungskonzeptes „ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“ zu erbringenden Anteile geförderten Wohnraumes sind wir Partner der Pandion in diesem Projekt. Hierzu wurde eine Grundstücksteilfläche erworben, auf der 20 Mietwohnungen (gefördert und preisgedämpft), eine Großtagespflege (U-3-Betreuung) sowie Handelsflächen im Erdgeschoss entstehen. Aufgrund des verspäteten Baubeginns rechnen wir mit der Fertigstellung unseres Bauabschnittes zu Beginn des Jahres 2020.

Düsseldorf-Unterrath, Syltstraße 9-15 und Wangeroogestraße 6/6 a
Im Zuge der Weiterführung des Bestandsersatzprogrammes bei der Rheinwohnungsbau erfolgte Anfang 2018 der Abriss von 4 Mehrfamilienhäusern. Mit der anschließenden Neubebauung konnte zügig begonnen werden und die 24 frei finanzierten Mietwohnungen werden voraussichtlich im Spätsommer 2019 den neuen Mietern übergeben. Parallel dazu findet der Umbau von 5 Bestandswohnungen zu größeren Wohnungen statt.

Für 2019 geplante Baubeginne

Düsseldorf-Lichtenbroich, Sermer Weg/Volkardeyer Weg (III. Bauabschnitt)
Für den 3. und letzten Bauabschnitt dieses umfangreichen Projektes konnten alle Bauanträge noch im Dezember 2018 eingereicht werden. Sobald alle Bestandsmieter aus den derzeit noch bewohnten Wohnungen in die dann fertigen Wohnungen des 2. Bauabschnittes umgezogen sind, wird mit den inneren Entkernungsarbeiten im Altbestand begonnen. Im Unterschied zu den beiden vorhergegangenen Bauabschnitten wird es keine umfangreiche Bestandssanierung geben, sondern sämtliche Gebäude werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Derzeit läuft die Prüfung unserer Bauanträge und wir sind zuversichtlich, noch in diesem Jahr mit dem Abbruch beginnen zu können. Insgesamt entstehend dort 60 frei finanzierte Mietwohnungen, 1 Wohngruppe (öffentlich gefördert) mit 14 Appartements sowie eine 4-gruppige Kita. Ergänzt wird der letzte Bauabschnitt um 12 Einfamilienhäuser im Rahmen einer kleineren Bauträgermaßnahme.

Düsseldorf-Unterrath, Wangeroogestraße/Syltstraße/Spiekeroogstraße
Mit dem Abriss dieser Häuser endet das Bestandsersatzprogramm in diesem Quartier. Sämtliche Bauanträge für die geplanten 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 frei finanzierten Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rd. 3.824 m² wurden im Dezember 2018 bzw. Januar 2019 eingereicht. Derzeit läuft die Prüfung unserer Bauanträge und wir sind zuversichtlich, noch in diesem Jahr, zumindest mit den Entkernungsarbeiten innerhalb des Altbestandes, beginnen zu können.

Berlin-Weißensee, Streustraße
Im Sommer 2016 konnten wir ein bisher gewerblich genutztes Grundstück im Stadtteil Weißensee zum Zwecke des Abrisses und anschließenden Neubebauung mit Wohnungen erwerben. Sowohl Bauvoranfrage wie auch Abrissanträge wurden nur in Teilen vom Bezirksamt Pankow positiv beschieden. Das sich hieran angeschlossene Beschwerdeverfahren zog sich weit über ein Jahr und nunmehr hat die Senatsverwaltung in unserem Sinne entschieden. Der Planungsprozess wurde darauf hin wieder in Gang gesetzt und im Jahre 2019 soll zumindest mit dem Abbruch der Bestandsgebäude begonnen werden. Vorgesehen sind dort 33 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rd. 3.000 m² im Rahmen einer Bauträgermaßnahme.

Instandhaltung und Modernisierung

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 7,6 Mio. EUR (Vorjahr: 7,3 Mio. EUR).

Zusätzlich wurden in zwei Wohnanlagen insgesamt 13 Häuser mit 82 Wohneinheiten umfassend modernisiert.

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

Projektentwicklungen

Düsseldorf–Benrath, Regerstraße
Die Stadt Düsseldorf plant, im Rahmen der Neuentwicklung der Hallenbadflächen in Düsseldorf-Benrath ein angrenzendes, für eine Wohnbebauung vorgesehenes Grundstück, an die Rheinwohnungsbau zu veräußern. Entsprechende verbindliche Absichtsbekundungen liegen beiderseits vor und derzeit wird der erforderliche städtebauliche Wettbewerb vorbereitet. Mit einer Realisierung ist sicherlich nicht vor Mitte des Jahres 2020 zu rechnen. Nach ersten Ermittlungen rechnen wir damit, etwa 10.000 m² Bruttogeschossfläche realisieren zu können.

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. Gleichwohl nutzen wir sich bietende Chancen, beispielsweise über Konzeptausschreibungen der Stadt Düsseldorf neues Projektvolumen zu generieren. Da dieses Angebot allerdings eher überschaubar, die Anzahl der Wettbewerber umso größer ist, sind die Chancen, hier zum Zuge zu kommen, nicht sonderlich groß. Wenn allerdings der Maßstab bei der Vergabe dieser Grundstücke die im Wettbewerb aufgezeigte Quartiersqualität und nicht der höchste Preis ist, so sehen wir uns in solchen Verfahren aufgrund unserer vielfältigen Expertisen gut aufgestellt und konkurrenzfähig.

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. Auf den weiteren Bevölkerungszuwachs kann der Wohnungsmarkt nur bedingt und nicht im ausreichenden Maße reagieren. Die Wohnungsfertigstellungen liegen deutlich hinter den politischen Zielen. Dies wird zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes führen und das mittelpreisige Segment unter Druck setzen. Dies gilt sowohl für Düsseldorf, als auch für Berlin. Gegengesteuert wird in Düsseldorf seit Juni 2013 mit dem im Rat beschlossenen Konzept „Zukunft.Wohnen". Feste bzw. teilweise variable Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnraum sollen zu einer Entspannung bei der Grundstückspreisentwicklung führen.

Ein weiterer, wichtiger Aspekt der zu einer deutlichen Verknappung preiswerten Mietwohnraums führt, ist der Zustrom von Geflüchteten. 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 1.124 Wohneinheiten zeigt indes ein völlig anderes Bild. Geprägt von Haushalts- und Imageproblemen geht die Gesamtbevölkerungszahl kontinuierlich zurück, wenn auch in den letzten Jahren aufgrund der Flüchtlingszuzüge weniger stark. 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 sind aufgrund eines sehr begrenzten Mieterhöhungsspielraumes, zum Beispiel bei energetischen Maßnahmen, deutlich kritischer zu betrachten. Den Bestand in Duisburg-Süd halten wir nach wie vor auf hohem Niveau instand; so werden vor Neuvermietung nicht selten bis zu 30 TEUR in die komplette Neugestaltung einer Wohnung investiert. Im Jahr 2018 haben wir eine größere Bestandssanierung mit 96 Wohnungen in 4 Häuserzeilen gestartet, die im Jahr 2019 abgeschlossen wird. Ein sich anschließender, von der Gebäudestruktur identischer Modernisierungsabschnitt mit 72 Wohnungen, in Angriff genommen. Dennoch lassen sich umfassende Projektentwicklungen, wie in Düsseldorf, wirtschaftlich allerdings momentan kaum darstellen. Die günstige Lage zur nahen Stadtgrenze Düsseldorfs lässt gleichwohl die Annahme zu, dass diese Wohnquartiere von einem zunehmend engeren Markt in Düsseldorf weiter profitieren. Perspektivisch sind daher Nachverdichtungsmaßnahmen vor allem in Duisburg-Ungelsheim vorstellbar. Eine detaillierte Portfolioanalyse bildet für die weitere Entwicklung dieses großen Quartieres die erforderliche Basis der künftigen Entscheidungsprozesse.

In Berlin, dritter Standort der Rheinwohnungsbau, gibt es einen deutlichen Nachfrageüberhang an preisgünstigem Wohnraum. Dies ist das Ergebnis einer insgesamt sehr starken Wohnraumnachfrage. Sowohl Mietwohnprojekte als 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 als auch Bestandsimmobilien, aber vor allem durch langwierige Genehmigungsverfahren. Zudem werden kommunale, zur Wohnbebauung geeignete Grundstücke, nicht mehr an Privatinvestoren, sondern ausschließlich an kommunale Wohnungsunternehmen und in geringem Umfang an Wohnungsbaugenossenschaften veräußert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei insgesamt 372 Mieterwechseln im Jahre 2018 beträgt die Fluktuationsquote 6,0 % und ist nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau stabil bis weiter rückläufig. Hier gibt es allerdings auch deutliche Unterschiede bei den Standorten. Beträgt die Fluktuationsquote im Kernmarkt Düsseldorf 5,6 %, liegt diese in Duisburg bei 8,0 % deutlich höher und in Berlin mit 3,0 % historisch niedrig. Weiterhin war 2018, wie auch in den letzten Jahren, wiederum die Umsetzung von Mietern innerhalb unserer Wohnanlagen im Zusammenhang mit Bestandsersatzmaßnahmen gefordert. Insgesamt wurden 21 Umsetzungen abgewickelt.

Die Leerstandsquote zum Stichtag ist mit 1,7 % weiterhin nicht besorgniserregend, da diese Leerstände nahezu vollständig auf durchzuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Die vermietungsbedingte Leerstandsquote liegt bei lediglich ca. 0,2 %. Mit durchschnittlichen Instandhaltungskosten von 18,55 EUR/m² Wohnfläche und ca. 35,2 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 22,5 % (Vorjahr: 23,3 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Cashflow aus laufendem Geschäftsbetrieb des Geschäftsjahres beträgt 13,7 Mio. EUR (Vorjahr: 21,9 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 junge Menschen in der Ausbildung bei uns. Weiterbildung und Fortbildungsmaßnahmen werden von uns positiv begleitet und gefördert und durch zielgerichtete Inhouseseminare und Workshops ergänzt. Seit Ende 2013 existiert ein zukunftsorientiertes Personalentwicklungskonzept, welches u. a. die konsequente und möglichst dauerhafte Übernahme der Auszubildenden nach der Prüfung beinhaltet. Des Weiteren haben wir im Jahre 2017 damit begonnen, überwiegend junge Talente durch Projektleiterausbildungen beim EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Immobilienwirtschaft in Bochum) zu Experten in Teilbereichen unseres Kerngeschäftes auszubilden. So ist es möglich, strategisch wichtige Zukunftsthemen in strukturierten Projekten zu behandeln und Zug um Zug in den laufenden Geschäftsbetrieb zu übernehmen. Neben den dort eher klassischen Themen wie z. B. wohnortnahe Dienstleistungen, Nachbarschaftsvernetzung oder aber interne Kommunikation, wurde Ende des Jahres 2018 mit der Formulierung einer Digitalisierungsstrategie begonnen. In einem abteilungsübergreifenden Workshop konnten rd. 15 Kernprojekte definiert werden, deren weitere Ausgestaltung ab 2019 großen Anteil in der Unternehmensentwicklung einnimmt.

Neben der Kundenfindung ist die Kundenbindung ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie. Unser kundennaher Service mittels 14 Servicebüros führt nach unserer Kenntnis zu einer sehr hohen Mieterzufriedenheit. Eine Zufriedenheitsanalyse unter unseren Kunden zu zentralen Servicethemen findet im Jahre 2019 statt. Diese soll uns u. A. bei der weiteren Ausgestaltung unserer internen Projekte, ob analog oder digital, wichtige Erkenntnisse liefern.

Darstellung der Lage

Ertragslage

Das im Jahr 2018 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

TEUR	2018 | TEUR	2017 | TEUR	Veränderung | TEUR
Betriebsergebnis	6.918	7.923	–1.005
Finanzergebnis	–1.284	–947	–337
Neutrales Ergebnis	–312	–1.290	978
Ergebnis vor Steuern	5.322	5.686	–364
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–719	–324	–395
JAHRESÜBERSCHUSS	**4.603**	**5.362**	**–759**

Das Betriebsergebnis resultiert aus den Deckungsbeiträgen der Hausbewirtschaftung (11.977 TEUR), der Bautätigkeit des Anlagevermögens (1.248 TEUR) und der Verkaufstätigkeit des Umlaufvermögens (1 TEUR), denen um 505 TEUR höhere Personal- und Sachaufwendungen von 6.308 TEUR gegenüberstehen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Sollmieten um 761 TEUR gesteigert werden. Dem gegenüber erhöhten sich die Instandhaltungsaufwendungen um 404 TEUR und aufgrund der Investitionen in den Bestand die planmäßigen Abschreibungen um 375 TEUR. Das Finanzergebnis beinhaltet insbesondere den Zinsanteil aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen von 1.276 TEUR. Das negative neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Abbruchkosten diverser Häuser in Höhe von 162 TEUR, der Abschreibung und Wertberichtigung auf sonstige Forderungen von 147 TEUR und der außerplanmäßigen Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten von 84 TEUR. Demgegenüber stehen Zuschüsse für Modernisierung u. a. von 69 TEUR.

Finanzlage

Die Herkunft, das Volumen und die Fristigkeit des Kapitals sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt. Darlehen in Höhe von 10,8 Mio. EUR sind bereits zugesagt und kommen im Jahr 2019 zur Auszahlung. Außerdem stehen 4,9 Mio. EUR an öffentlichen Mitteln und 4,5 Mio. EUR KfW-Mittel zur Auszahlung bereit.

Der Cashflow aus laufendem Geschäftsbetrieb des Geschäftsjahres beträgt 13,7 Mio. EUR (Vorjahr: 21,9 Mio. EUR). Die Liquidität ist jederzeit gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,8 Mio. EUR auf 349,7 Mio. EUR erhöht. Die Erhöhung ergab sich mit 23,8 Mio. EUR überwiegend im Anlagevermögen. Hierbei standen im Wesentlichen Zugängen von 37,4 Mio. EUR Abschreibungen von 9,7 Mio. EUR gegenüber. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 1,0 Mio. EUR.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 26,3 Mio. EUR, die langfristigen Rückstellungen um 1,6 Mio. EUR und die Rücklagen stiegen um 2,5 Mio. EUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich um 1,8 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 22,5 %. 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.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Eine Verwendung von aktiven sowie derivaten Finanzinstrumenten findet nicht statt. Die wesentlichen passiven Finanzinstrumente stellen die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 236.566 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 im Jahr 2018 herrschten, über Forward-Darlehen abgesichert. Zudem werden aktuell Darlehen mit Zinsbindung bis zum Tilgungsende aufgenommen und damit Zinsrisiken ausgeschlossen.

Die Entwicklung der Baupreise in Deutschland, die im Kontext zu historisch hohen Auftragsbeständen der Bauindustrie stehen, bildet ein Risiko in der Entwicklung für noch nicht vergebene Bauleistungen sowie Projektkalkulationen.

Aufgrund der konsequenten Verbesserung sowie Erhaltung unserer Wohnungsbestände treffen wir auf eine stabil gute Nachfrage. Städtebauliche Entwicklungen erschließen darüber hinaus neues Kundenpotential.

Prognosebericht

Nach den für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 aufgestellten Wirtschaftsplänen kann mit einer nach wie vor positiven Entwicklung gerechnet werden. Für das Jahr 2019 gehen wir von einem Jahresüberschuss von rund 10 Mio. EUR aus. Hierin sind Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen von rund 6 Mio. EUR enthalten.

Unter Berücksichtigung der noch auszuzahlenden Darlehen und der noch abzurufenden öffentlichen Mittel, der KfW-Mittel sowie der geplanten geldrechnungsmäßigen Überschüsse aus der Wirtschaftsplanung 2019 und 2020 ist die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen gesichert.

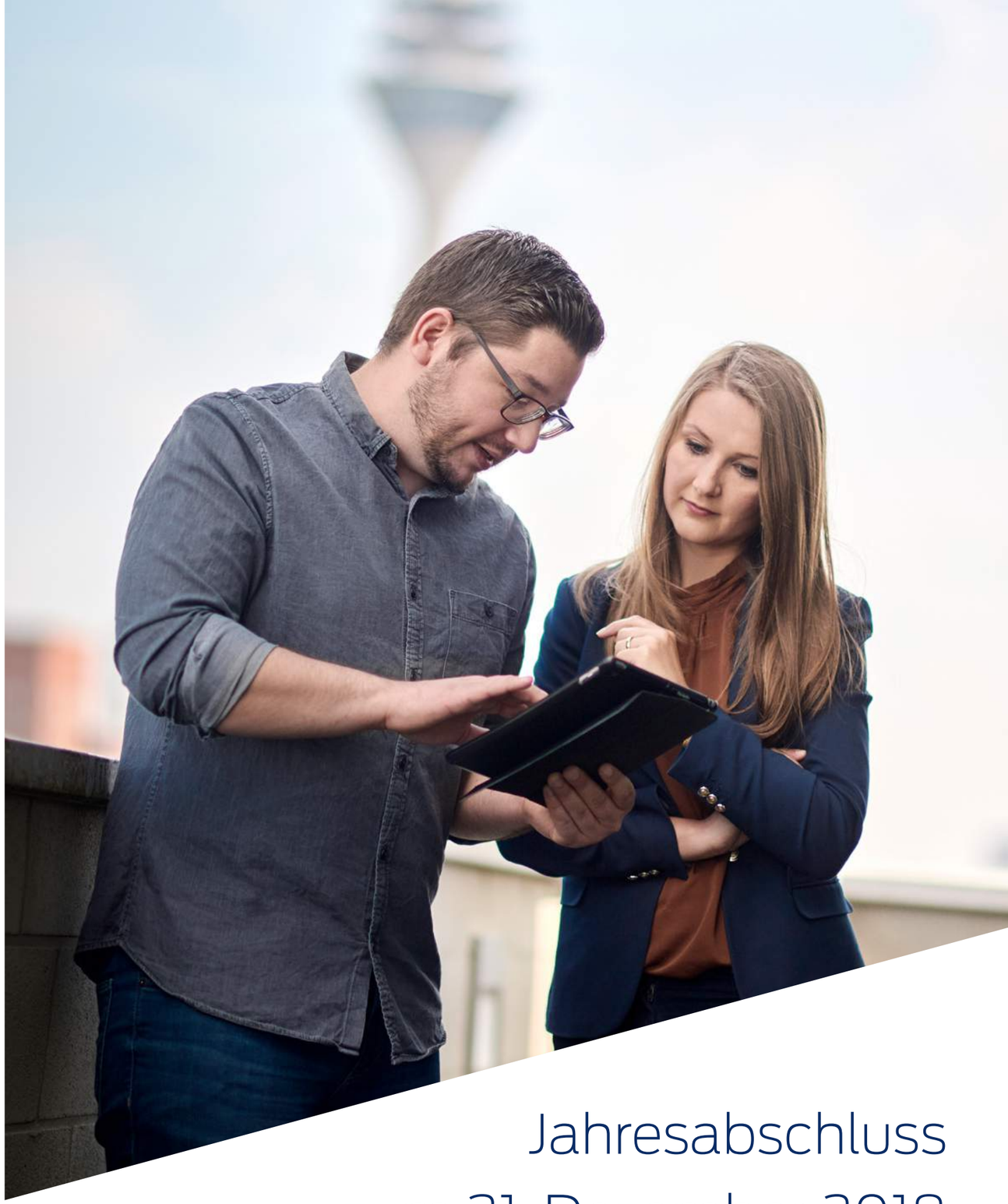
Unser Unternehmen ist ein erfahrener und leistungsstarker Partner in der Wohnungswirtschaft, der seine Bestände permanent pflegt und weiterentwickelt. Die in unser Portfolio fallenden Wohnungsmärkte zeigen zumindest in Düsseldorf und Berlin eine weiterhin steigende Nachfrage. Bei den hochpreisigen Mietangeboten in Düsseldorf ist aufgrund des Sättigungsgrades eine Seitwärtsbewegung festzustellen. 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.

Außer auf die 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 zu anschließender Neubebauung führen. Außerdem werden unsere Marketingaktivitäten immer den aktuellen Entwicklungen angepasst. So sind wir sehr erfolgreich in den Social-Media-Netzwerken vertreten sowie mit einem Kundenmagazin präsent.

Unser Personalentwicklungskonzept sieht u. a. eine zielgerichtete Verjüngung unserer Belegschaft vor. Wie viele andere Unternehmen unserer Branche trifft uns die Demografie in den nächsten Jahren erheblich und so ist im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Geschäftspolitik eine frühzeitige Weichenstellung unerlässlich. In diesem Zusammenhang schärfen wir derzeit unsere Arbeitgebermarke, um noch attraktiver für qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu sein. Die Verleihung des Zertifikats „Great Place to Work" im März 2018 bestätigt die hier erfolgreichen Anstrengungen der Rheinwohnungsbau. So können wir uns auch weiterhin mit einem qualifizierten und engagierten Team selbstbewusst und optimistisch den Anforderungen des Wettbewerbs stellen.

Düsseldorf, den 26. März 2019
Die Geschäftsführung

Thomas Hummelsbeck



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		44.865,91	60.275,78
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	295.914.441,14		291.096.395,72
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.571.797,84		2.692.627,61
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.758,14		383.755,15
4. Anlagen im Bau	28.498.561,06		8.845.122,83
5. Bauvorbereitungskosten	561.123,75		803.471,54
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	327.816.681,93	133.634,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,51	0,51
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**327.861.548,35**	**304.015.283,14**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.098.584,50		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	67.668,22		0,00
3. Unfertige Leistungen	11.790.076,28		11.589.349,99
4. Andere Vorräte	10.971,63	14.967.300,63	7.502,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	238.482,93		225.014,03
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	102.428,44		262.415,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	855.919,49	1.196.830,86	607.903,15
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.764.592,57		7.753.118,61
2. Bausparguthaben	2.862.233,54	5.626.826,11	2.380.923,21
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		**21.790.957,60**	**22.826.226,93**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	1.000,00		3.700,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58.091,89	59.091,89	66.621,88
		349.711.597,84	**326.911.831,95**
Nachrichtlich: Treuhandvermögen		5.901.963,81	0,00

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.200.000,00	5.200.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.600.000,00		2.600.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	64.206.000,00		61.683.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	6.790.000,00	73.596.000,00	6.790.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	203,42		719,52
2. Jahresüberschuss	4.603.261,86		5.362.483,90
3. Einstellung in Rücklagen	2.523.000,00	2.080.465,28	3.283.000,00
		80.876.465,28	**78.353.203,42**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	12.901.825,00		11.309.770,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		169.987,70
3. Sonstige Rückstellungen	269.640,46	13.171.465,46	281.187,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	192.363.354,58		166.384.181,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.224.112,66		45.158.496,33
3. Erhaltene Anzahlungen	12.867.338,89		12.796.710,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	419.791,56		6.177.227,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.454.847,31		5.926.401,07
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.713,30	255.331.158,30	3.173,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten		332.508,80	351.493,20
		349.711.597,84	**326.911.831,95**
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten		5.901.963,81	0,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01.2018 bis 31.12.2018	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.898.246,95		45.977.498,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		4.770.187,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.104,02	46.901.350,97	2.670,47
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		268.394,51	–3.650.445,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.248.006,50	945.653,23
4. Sonstige betriebliche Erträge		430.796,37	913.493,20
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.027.027,85		18.441.701,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	66.893,25	19.093.921,10	77.179,59
6. ROHERGEBNIS		**29.754.627,25**	**30.440.176,38**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.804.835,97		3.736.356,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 635.492,34	1.317.203,39	5.122.039,36	877.538,37 (215.903,79)
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.726.625,52	9.922.679,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.292.427,04	3.101.404,14
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,28		2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.036,28	26.038,56	21.556,84
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.107.204,22	5.914.917,15
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		719.116,94	323.962,52
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		**5.813.252,73**	**6.584.877,42**
15. Sonstige Steuern		1.209.990,87	1.222.393,52
16. JAHRESÜBERSCHUSS		**4.603.261,86**	**5.362.483,90**
17. Gewinnvortrag		203,42	719,52
18. Einstellung in Gewinnrücklagen			
in die Bauerneuerungsrücklage		2.523.000,00	3.283.000,00
19. BILANZGEWINN		**2.080.465,28**	**2.080.203,42**

Zahlen

1931
Gründung

65
Mitarbeiter

2
Kundencenter

13
Servicebüros

13
davon Teilzeit

3 davon
Auszubildende

4.834
Düsseldorf

1.124
Duisburg

6.239
Wohnungen gesamt

233
Berlin

48
Meerbusch

24
erstellte Wohnungen 2018

173
Wohnungen im Bau

7,07
€ durchschnittliche Sollmiete

6,0
% Fluktuations-quote

7,9 Mio.
€ Ausgaben für Instandhaltung

420.972
m² Wohn-/Nutzfläche

1,7
% Leerstandsquote

Zahlen

349,7 Mio.
€ Bilanzsumme

4,6 Mio.
€ Jahresüberschuss

37,3 Mio.
€ Bauleistungen

46,9 Mio.
€ Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

73,6 Mio.
€ Rücklagen

5,2 Mio.
€ Stammkapital

22,5
% Eigenkapitalquote

236,6 Mio.
€ Fremdkapital

12,1 Mio.
€ Betriebskosten

0,8 Mio.
€ Erlösschmälerung

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Rheinwohnungsbau GmbH hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Reg.-Nr. 928 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des GmbH-Gesetzes in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitenspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden von Mietern erhaltene Kautionsgelder erstmals auf einem separaten Treuhandsammelkonto bei einem Kreditinstitut hinterlegt. In diesem Zusammenhang werden sie getrennt vom Vermögen der Gesellschaft als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten unterhalb der Bilanz vermerkt. Im Vorjahr wurden die Kautionsgelder von TEUR 5.725 unter den Bankguthaben bzw. den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Ferner werden die Auswirkungen der Veränderung des Rechnungszinses bei den Rückstellungen für Pensionen ab dem Jahr 2018 unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" und nicht mehr unter dem Posten „soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung" ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden um TEUR 555 angepasst.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. 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 Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2018 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 grundsätzlich 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 Jahre.

- 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, die bis zum Jahr 2017 angeschafft wurden, wurde ein Sammel-Posten gebildet, der jahresgenau auf 5 Jahre abgeschrieben wird. Ab dem Jahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen EUR 250,00 und EUR 800,00 netto im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zu- und Abgänge ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 84 auf das Sachanlagevermögen vorgenommen, die auf Planungskosten entfielen.

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

Finanzanlagen
Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten 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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Der Ansatz erfolgte zu Nominalwerten. Ausfallrisiken wurde durch Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Mietforderungen werden mit 25 % wertberichtigt. Forderungen aus Baukosten wurden mit 50 % 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

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Latente Steuern entstehen aus zeitlichen Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten.

Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern.

Bei der Gesellschaft sind zum 31. Dezember 2018 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden Posten vorhanden:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- Grundstücke mit Geschäftsbauten
- Anlagen im Bau
- Rückstellungen für Pensionen
- Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr ergab sich ein Aktivüberhang. Die Gesellschaft macht vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch.

Treuhandvermögen

Das vermerkte Treuhandvermögen umfasst Mietkautionen. Diese sind auf einem Treuhandsammelkonto bei einem Kreditinstitut hinterlegt, welches auf den Namen der Gesellschaft lautet.

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 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G (Vorjahr: Richttafeln 2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung liegen folgende Annahmen zugrunde:

	31.12.2018	31.12.2017
Rechnungszinssatz	3,21 %	3,67 %
Gehaltstrend	3,00 %	3,00 %
Rententrend	2,00 %	2,00 %

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich auf TEUR 1.954 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

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

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

Treuhandverbindlichkeiten

Die erhaltenen Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Treuhandverbindlichkeiten vermerkt.

2. Bis auf die oben dargestellten Änderungen blieben die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

ANLAGENSPIEGEL 2018	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Anschaffungs-/Herstellungskosten		
	01.01. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12. EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	591.007,84	25.580,24	0,00	0,00	616.588,08
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	493.835.416,20	16.501.295,27	3.138.139,63	760.892,01	507.959.463,85
Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.055.153,25	0,00	0,00	0,00	4.055.153,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.702.911,91	62.146,65	91.675,22	0,00	1.673.383,34
Anlagen im Bau	8.845.122,83	20.239.676,66	0,00	+133.634,00 –719.872,43	28.498.561,06
Bauvorbereitungskosten	1.359.386,95	576.431,50	1.333.675,12	–41.019,58	561.123,75
Geleistete Anzahlungen	133.634,00	0,00	0,00	–133.634,00	0,00
	509.931.625,14	37.379.550,08	4.563.489,97	0,00	542.747.685,25
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**510.522.702,98**	**37.405.130,32**	**4.563.489,97**	**0,00**	**543.364.343,33**

	kumulierte Abschreibungen		kumulierte Abschreibungen		Buchwert	
	01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen EUR	31.12. EUR	31.12. EUR	31.12. Vorjahr EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	530.732,06	40.990,11	0,00	571.722,17	44.865,91	60.275,78
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.739.020,48	9.306.002,23	0,00	212.045.022,71	295.914.441,14	291.096.395,72
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.362.525,64	120.829,77	0,00	1.483.355,41	2.571.797,84	2.692.627,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.319.156,76	175.143,66	91.675,22	1.402.625,20	270.758,14	383.755,15
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	28.498.561,06	8.845.122,83
Bauvorbereitungskosten	555.915,41	83.659,75	639.575,16	0,00	561.123,75	803.471,54
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.634,00
	205.976.618,29	9.685.635,41	731.250,38	214.931.003,32	327.816.681,93	303.955.006,85
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	69,49	0,00	0,00	69,49	0,51	0,51
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**206.507.419,84**	**9.726.625,52**	**731.250,38**	**215.502.794,98**	**327.861.548,35**	**304.015.283,14**

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	
	Insgesamt EUR	EUR	Vorjahr EUR
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	**238.482,92**	**24.814,39**	**3.989,82**

4. In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.600.000,00	0,00	2.600.000,00
Bauerneuerungsrücklage	61.683.000,00	2.523.000,00	64.206.000,00
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 und anderes	193
Rückstellung für Jahresabschluss, Prüfung und Aufbewahrung	77
	270

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:

	Restlaufzeit						
	31.12.2018 (Vorjahr) EUR	<= 1 Jahr (Vorjahr) EUR	> 1 Jahr (Vorjahr) EUR	davon 1 bis 5 Jahre EUR	davon > 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	192.363.354,58 (166.384.181,05)	7.696.661,90 (6.915.562,47)	184.666.692,68 (159.468.618,58)	29.245.553,97	155.421.138,71	192.363.354,58	1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.224.112,66 (45.158.496,33)	1.167.721,00 (801.765,77)	43.056.391,66 (44.356.730,56)	4.891.853,85	38.164.537,81	44.224.112,66	1
Erhaltene Anzahlungen	12.867.338,89 (12.796.710,89)	12.867.338,89 (12.796.710,89)	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	419.791,56 (6.177.227,84)	419.791,56 (451.748,08)	- (5.725.479,76)	-	-	-	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.454.847,31 (5.926.401,07)	5.454.847,31 (5.926.401,07)	-	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.713,30 (3.173,28)	1.713,30 (3.173,28)	-	-	-	-	
	255.331.158,30 (236.446.190,46)	**27.608.073,96 (26.895.361,56)**	**227.723.084,34 (209.550.828,90)**	**34.137.407,82**	**193.585.676,52**	**236.587.467,24**	

1 – GRUNDPFANDRECHT

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

ERTRÄGE	TEUR
Tilgungsnachlässe und sonstige Zuschüsse	69
Erträge früherer Jahre	46

2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten TEUR 162 Abbruchkosten von außergewöhnlicher Größenordnung.

3. Die „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen" enthalten mit TEUR 1.276 (Vorjahr: TEUR 967) 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	13.622,88

2. Zum Abschlussstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3 a HGB von TEUR 16.058. Dies betrifft begonnene Investitionsvorhaben für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, 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	13
Technische Mitarbeiter	13	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16	18
	48	**31**

   Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge

	EUR
a) des Aufsichtsrates	23.736,00
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	124.485,60

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

6. Für laufende Pensionen bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 2.392. 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. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen durchgeführt.

10. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf TEUR 29 netto (Vorjahr: TEUR 38) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

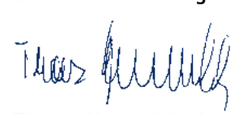
11. Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

12. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 4.603.261,86 ab. Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben in Übereinstimmung mit den gesellschaftsvertraglichen Regelungen bei Aufstellung des Jahresabschlusses eine Zuweisung in die Bauerneuerungsrücklage von EUR 2.523.000,00 beschlossen. Die Geschäftsführung schlägt vor, von dem sich ergebenen Bilanzgewinn von EUR 2.080.465,28 eine Dividende von 40 % (EUR 2.080.000,00) auszuschütten und den restlichen Gewinn von EUR 465,28 auf neue Rechnung vorzutragen.

13. Mitglieder der Geschäftsführung:
    Thomas Hummelsbeck, technischer Geschäftsführer, Vorsitzender
    Manfred Franck, kaufmännischer Geschäftsführer (bis 31.08.2018)

14. Mitglieder des Aufsichtsrates:
    Dipl.-Kfm. Hermann Josef Schon, Finanzdirektor, Vorsitzender
    Dipl.-Hdl. Werner Dacol, Geschäftsführer a. D., stellv. Vorsitzender
    Dipl.-Kfm. Bert-Peter Consoir, Wirtschaftsprüfer
    Dipl.-Math. Edith Fieger, selbständig
    Dr. Martin Günnewig, Stabsabteilungsleiter

Düsseldorf, den 26. März 2019
Die Geschäftsführung



Thomas Hummelsbeck

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben

im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

Düsseldorf, 26. März 2019

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker **Sonnhoff**
Wirtschaftsprüfer **Wirtschaftsprüfer**

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 2018.

Düsseldorf, im April 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hermann J. Schon

Impressum

Rheinwohnungsbau GmbH
Gladbacher Straße 95
Tel. 0211 49873-0
Fax 0211 49873-699
info@rheinwohnungsbau.de
www.rheinwohnungsbau.de

Wir bedanken uns bei allen Mitarbeitern für ihre Unterstützung und die Bereitschaft, Teil dieses Geschäftsberichts zu werden.

Koordination und Inhalte
Thomas Hummelsbeck
Thomas Harry Strecker
Sandra Rösner
Valbona Elshani

Konzept, Text, Gestaltung
schoepfung, Düsseldorf, www.schoepfung.de

Realisation
Jungpro, Düsseldorf, www.jungpro.de

Fotografie
Holger Knauf
Kai Pohler
Robert Eikelpoth

Druck
Clasen GmbH

FSC www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C002667

Unternehmensentwicklung im Überblick

	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR
Stammkapital	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200
Rücklagen	61.349	62.727	67.790	71.073	73.596
Jahresüberschuss	3.437	2.937	6.624	5.362	4.603
Bilanzsumme	265.882	303.408	319.883	326.912	349.712
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.934	42.504	44.488	45.977	46.898
Bauleistungen	50.764	54.504	31.813	29.775	45.188

	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Wohnungen	6.124	6.145	6.332	6.220	6.239
Anzahl Mitarbeiter	64	62	65	65	65

BAULEISTUNGEN	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR
Gebäude	42.425	46.476	24.285	22.355	37.317
Aufwand für Leerwohnungen	4.089	4.183	3.615	3.683	3.665
Instandhaltung	4.250	3.845	3.913	3.737	4.206
	50.764	**54.504**	**31.813**	**29.775**	**45.188**

Rheinwohnungsbau
meine Heimat