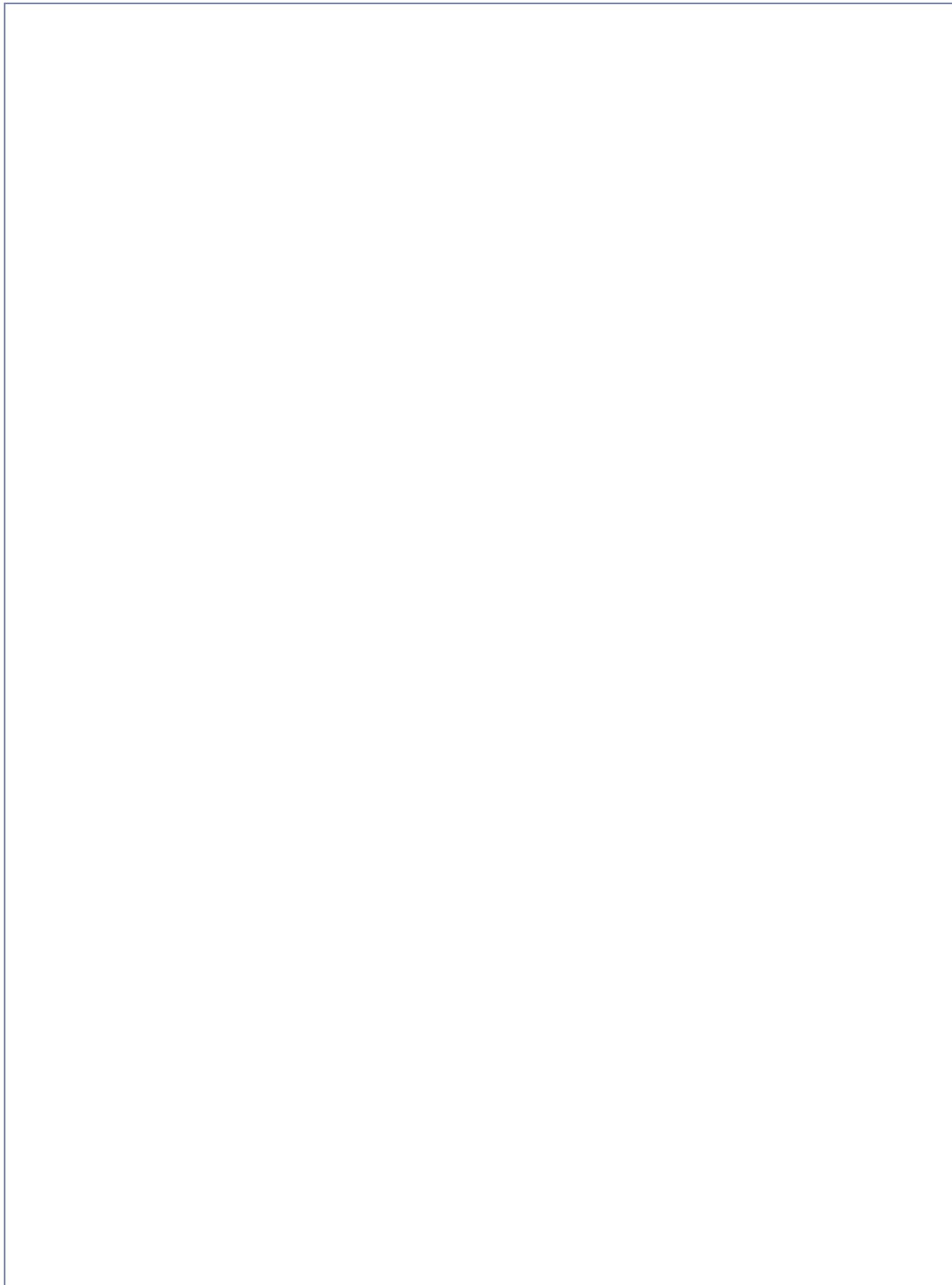


➤ **GESCHÄFTSBERICHT 2006**
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN



Grundlagen der Gesellschaft	Seite 4	 INHALT
Organe der Gesellschaft	Seite 4	
Lagebericht	Seite 5	
Jahresabschluss		
1. Bilanz	Seite 14	
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 16	
3. Anhang	Seite 19	
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 29	

➤ GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

➤ GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

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

➤ ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

➤ DARSTELLUNG
DES GESCHÄFTS-
VERLAUFS UND
DES GESCHÄFTS-
ERGEBNISSES

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

Der gesamte Wohnungsbestand beträgt zur Zeit 6.463 Wohnungen, aufgeteilt in 5.030 Wohneinheiten in Düsseldorf, 1.205 in Duisburg und 228 in Berlin. Die Betreuung des Düsseldorfer wie auch des Duisburger Besitzes erfolgt durch die Verwaltung in Düsseldorf. Der Berliner Besitz wird durch eine in Berlin ansässige Verwaltungsgesellschaft betreut.

Trotz der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit und den Auswirkungen von Hartz IV hat es in unserem Unternehmen keine nennenswerten Leerstände oder hohe Forderungsausfälle gegeben. Das konsequente Forderungsmanagement zeigt hier den positiven Einfluss auf die Entwicklung der Mietforderungen. Aufgrund des bundesweit entspannten Wohnungsmarktes findet Wohnungspolitik zur Zeit eingeschränkt statt. Jedoch ist auf Landesebene rückwirkend ab 01. Januar 2006 der Abbau der Fehlbelegungsabgabe beschlossen worden. Dies hat positiven Einfluss auf die Entwicklung unserer Wohnquartiere. Das Zinsniveau ist nach wie vor niedrig und für die Wohnungswirtschaft weiterhin als angenehm zu bewerten.

Für die Duisburger Wohnungen bestehen noch bis zum Jahre 2015 Belegungsrechte der Hüttenwerke Krupp Mannesmann GmbH. Dadurch ist die Vermietung weitestgehend gewährleistet. Der Düsseldorfer Wohnungs-

markt zählt mit Köln und der sog. Rheinschiene zu den ausgeglichenen Wohnungsmärkten mit stabilem Nachfrageverhalten. Strukturelle Vermietungsprobleme sind hier derzeit nicht zu erkennen. Der Berliner Bestand liegt in Berlin-Neuwestend, einer bevorzugten Wohngegend. Auch hier sind zur Zeit keine Vermietungsprobleme zu verzeichnen.

Die Mietpreise in Düsseldorf sind in den letzten Jahren im Bereich der Baujahre bis 1960 nur leicht gestiegen. Für Neubauten ab Baujahr 1986 sind sie sogar gesunken. Die Rheinwohnungsbau besitzt für die nächsten Jahre noch ein angemessenes Mietsteigerungspotential, da unsere Mieten den Mittelwert der Mietrichtwert-Tabelle der Stadt Düsseldorf noch nicht erreicht haben. Auch führen unsere Modernisierungsmaßnahmen zu entsprechenden Mietsteigerungen. Bei Mietpreiserhöhungen ist jedoch der Anstieg der Betriebskosten zwingend zu berücksichtigen, da bei einer Vermietung die Gesamtmiete ausschlaggebend ist. Auf Grund dessen ist ein intensives Betriebskostenmanagement unerlässlich. Durch unser Betriebskostenmanagement ist es in einigen Bereichen gelungen, einzelne Betriebskostenarten erheblich zu senken.

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

Mit einem Jahresüberschuss von 3.257 TEUR ist das im Wirtschaftsplan 2006 prognostizierte Ergebnis erheblich höher ausgefallen. Dies lag unter anderem am Verkaufserlös des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Rheinwohnungsbau. Einzelheiten zum Jahresüberschuss sind der Ertragslage zu entnehmen.

➤ NEU- UND AUSBAUTÄTIGKEIT

Die Neubautätigkeit dominiert hat das in 2005 begonnene Bauvorhaben in Düsseldorf-Unterbilk, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Medienmeile Hafen. Dort entstehen auf einem unternehmenseigenen Grundstück insgesamt 101 Wohnungen, 2 Ladenlokale, ein Bürohaus mit ca. 1.300 qm Nutzfläche sowie 137 Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnungen des ersten Bauabschnitts an der Gladbacher Straße bezogen die neuen Bewohner im Oktober 2006. Das Bürogebäude konnte bereits einen Monat früher an das Team der Rheinwohnungsbau als zukünftigen Nutzer übergeben werden. Der zweite Bauabschnitt an der Gilbachstraße wird zu Ostern 2007 bezogen.

Nach einer kurzen Unterbrechung, die wir für den Abbruch der verbliebenen Bestandsgebäude an der Hammer Straße benötigen, wird im Mai 2007 der Startschuss für den letzten Bauabschnitt gegeben. Diese Wohnungen können voraussichtlich im Sommer 2008 bezogen werden. Die zeitliche Distanz ist deshalb notwendig, weil im Altbestand an der Hammer Straße noch einige Bewohner leben, die in eine neue Wohnung des zweiten Bauabschnittes einziehen.

Ohne dieses neue Wohnungsangebot aktiv beworben zu haben, war und ist die Nachfrage nach attraktiven Wohnungen an diesem

Standort enorm. So konnten fast alle Wohnungen der ersten beiden Bauabschnitte weit vor Fertigstellung verbindlich vermietet werden. Und für den letzten, im Sommer 2008 bezugsfertigen Abschnitt, gibt es schon seit langem zahlreiche vorgemerkte Interessenten. Dies ist für uns das Ergebnis der richtigen Standortwahl, eines gelungenen Wohnungsmixes, einer attraktiven und modernen Wohnungsausstattung sowie eines ambitionierten Energiekonzeptes im sogenannten 3-Liter-Haus-Standard. So kommt es nicht von ungefähr, dass diese Wohnanlage herausragender Bestandteil des Landesprojektes 50 Solarsiedlungen in NRW ist und auch überregional für großes Aufsehen sorgt.

In Düsseldorf-Benrath, Kappeler Straße, wurden im 2. Bauabschnitt nach vollständigem Leerzug in zwei Häusern mit insgesamt 15 Wohnungen die Grundrisse optimiert und die Wohnfläche erweitert. Darüber hinaus haben die Häuser eine vollständig neue technische Infrastruktur sowie ein vollkommen verändertes Fassadenbild erhalten. Diese Wohnungen wurden zum überwiegenden Teil von bereits früher dort wohnenden Mietern inzwischen wieder bezogen. Dieses Bauvorhaben umfasst insgesamt drei Bauabschnitte, wobei mit dem letzten Bauabschnitt im November 2006 begonnen werden konnte. Mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme rechnen wir im Sommer 2007. Das Investitionsvolumen aller 3 Bauabschnitte beläuft sich auf rd. 3,2 Mio. EUR.





Weitere 10 Wohnungen in Düsseldorf erhielten 2006 erstmals Balkone, so dass bis auf ganz wenige, bautechnisch bedingte Ausnahmen alle Wohnungen unseres Bestandes in Düsseldorf und Duisburg über Balkon, Loggia oder Terrasse verfügen.

Wohnungszusammenlegungen finden darüber hinaus permanent an verschiedenen Stellen in Düsseldorf-Unterrath sowie in Duisburg-Ungelsheim statt. Hier reagieren wir auf den nach wie vor vorhandenen Nachfragedruck nach familiengerechten Drei- und Vierraumwohnungen.

Ein weiteres Großprojekt entsteht zur Zeit in Düsseldorf-Garath-Nordwest. Dort befinden sich auf einem Grundstücksareal von ca. 22.500 qm insgesamt 156 Wohneinheiten der Baujahre 1954/55 sowie 1965. Aufgrund der suboptimalen Grundstücksausnutzung sowie des kritischen Bauzustandes und der wenig attraktiven städtebaulichen Situation fand in 2005 für dieses Gebiet ein beschränkter interdisziplinärer Architektenwettbewerb statt.

Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung ist die Siegerarbeit der Architekten Druschke & Grosser aus Duisburg. Das ebenfalls mit dem ersten Preis bedachte Architek-

turbüro H.G.M.B. aus Düsseldorf ist weiterhin mit im Boot und entwickelt auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes von Druschke & Grosser den 2. Bauabschnitt. Im November 2006 hat der Aufsichtsrat grünes Licht für die Entwicklung dieses Gebietes gegeben. So entstehen an diesem Standort insgesamt ca. 188 Wohnungen sowie etwa 200 neue Tiefgaragenstellplätze. Der bisherige Wohnungsbestand ist zwar nicht wesentlich geringer, allerdings sehen die Neubaumaßnahmen einen wesentlich veränderten Wohnungsmix vor.

Erstmals werden wir nach vielen Jahren der Abstinenz für einen Teil der Wohnungen öffentliche Mittel in Anspruch nehmen. Dies mit dem Ziel, eine möglichst breite Angebotspalette für alle Bestandsmieter, aber auch für neue Kunden der Rheinwohnungsbau bereit zu stellen. Die erforderliche Bauvoranfrage für die ersten beiden Bauabschnitte mit 114 Wohnungen ist gestellt und wird voraussichtlich bis Ostern 2007 in der Bezirksvertretung 10 behandelt. Sofern es hier nicht zu Schwierigkeiten kommt, was wir aufgrund einer sehr positiv aufgenommenen Vorstellung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbes im Herbst 2005 nicht erwarten, und die erforderlichen Genehmigungen erteilt werden,

kann mit dem ersten von insgesamt drei Bauabschnitten in 2007 begonnen werden. Für diese Häuser liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor, da alle Wohnungen der Bestandsgebäude inzwischen leer sind. Für die Gesamtentwicklung dieses großen Areals beträgt das Zeitfenster 8 Jahre.

Ein Großteil der zum Abriss bestimmten Bestandswohnungen des 2. und 3. Bauabschnittes sind noch bewohnt. An dieser Stelle greift das bewährte Umsetzungsmanagement der Rheinwohnungsbau und wird für alle betroffenen Mieter Lösungen finden und die Bewohner während des gesamten Prozesses aktiv begleiten.

Die Planung dieser großen Neubaumaßnahme beinhaltet selbstverständlich und unabhängig von den aktuellen Diskussionen um die notwendige Reduzierung der CO₂-Emissionen ein engagiertes und ganzheitliches Energiekonzept. Auch hier wollen wir den 3-Liter-Haus-Standard unter Einbeziehung regenerativer Energien erreichen. Wichtigste Voraussetzung zur Umsetzung dieses Zieles ist allerdings, dass dies wirtschaftlich geschieht und letzten Endes sowohl Investor als auch Mieter und die Umwelt Gewinner sind.

Mit der Überplanung dieses Grundstücksareals geht die umfassende Sanierung und Modernisierung von 188 Bestandswohnungen an der Josef-Maria-Olbrich-Straße/Josef-Kleesattel-Straße, in unmittelbarem Anschluss

an das Wettbewerbsgebiet, einher. An den 1964 bezogenen Wohnungen nagt der Zahn der Zeit, und so erhalten die Häuser eine erhebliche energetische Aufwertung, um so die zukünftigen Anforderungen an modernen und energiesparenden Wohnraum zu erfüllen. In 3 Bauabschnitten werden diese Arbeiten zwischen 2008 und 2010 durchgeführt.

Die Gesamtinvestition in Neubau und Modernisierung beträgt ca. 32 Mio. EUR. Eine auch für die Rheinwohnungsbau nicht alltägliche Größenordnung und ein klares Bekenntnis zum Standort Düsseldorf-Garath/Nordwest.

Die durchweg positiven Erkenntnisse, welche bei diesem Architektenwettbewerb gewonnen wurden, waren Anlass, ein weiteres Wohngebiet perspektivisch zu betrachten und ebenfalls mit einem Realisierungswettbewerb auszustatten. So starteten wir im März 2006 in Düsseldorf-Lierenfeld/Eller mit einem weiteren Wettbewerb, der ein Grundstücksareal von rund 17.000 qm umfasst.

Sechs Architekturbüros hatten sich an diesem interdisziplinären Wettbewerb beteiligt, die Ergebnisse wurden in der fachlich hochkarätigen Jury, u.a. besetzt mit dem Planungsdezernenten sowie Leiter des Planungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf, intensiv beraten. Die vorgelegten Planungen überzeugten allerdings nur in einem Teilbereich, aus dem die Architekten H.G.M.B. als Sieger hervorgingen. Für das sicher nicht einfach



zu überplanende Gelände des ehemaligen Stadtwohnheimes an der Breslauer Straße gab es allerdings keinen Entwurf, der insgesamt zu überzeugen wusste. So erhielten drei Büros den Auftrag, dieses Areal unter klar formulierten Prämissen nochmals zu bearbeiten. Im Oktober 2006 lagen die Überarbeitungen vor und als Sieger dieses Teilbereiches ging das Büro Druschke & Grosser aus Duisburg hervor.

Sowohl den betroffenen Bewohnern als auch den politischen Vertretern der Bezirksvertretung 8 konnten wir die Ergebnisse dieses Wettbewerbes Anfang November 2006 präsentieren. Von allen Seiten, auch von den Mietern, die im Zuge der Neuentwicklung ihr angestammtes Zuhause verlassen müssen, gab es großes Lob für die gelungenen Entwürfe.

Auch der Aufsichtsrat zeigte sich von der Planung angetan und beauftragte die Geschäftsführung, bis Mitte 2007 belastbare Zahlen zu Investition und Wirtschaftlichkeit vorzulegen, um über die Gesamtmaßnahme entscheiden zu können.

Auch in 2006 wurde der Wohnungsbestand insbesondere durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf hohem Niveau in seiner Substanz verbessert. So wurden 115 Wohnungen vor Neuvermietung zum Teil umfassend modernisiert. Bei diesen Einzelmodernisierungen werden das Badezimmer erneuert, die Elektroinstallation den heutigen Bedürfnissen angepasst, ein schwimmender Estrich zur Verbesserung der Trittschalldämmung eingebracht, neue Fenster und Türen einschließlich Wohnungseingangstüren eingebaut, und gegen entsprechenden Mietaufschlag erhält der Mieter auf Wunsch einen Parkettfußboden. Dieser sehr gute Standard wirkt sich positiv auf das Vermietungsergebnis und mittel- bis langfristig auch auf die Mieterfluktuation aus. Wobei festzustellen ist, dass diese bei der Rheinwohnungsbaubau ohnehin mit 7 % deutlich unter dem Branchentrend liegt.

Sofern der Aufsichtsrat den Planungen zustimmt, entstehen auf dem ehemaligen Gelände des Stadtwohnheimes ca. 1.600 qm Wohnfläche für betreutes Wohnen, konzipiert z.T. auch als Gruppenwohnen (sog. Alten-WG's), 10 Mietwohnungen sowie 15 Einfamilienhäuser als Bauträgermaßnahme, die mit einem Partnerunternehmen errichtet werden.

62 Wohnungen errichten wir, zum Teil mit öffentlicher Förderung, als Ersatz für insgesamt 65 abzubrechende Wohnungen. 6 Wohnungen entstehen durch Aufstockung des verbleibenden Bestandes. Weitere 6 Wohnungen werden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes abgebrochen und nicht ersetzt; es entstehen Tiefgaragen mit etwa 100 Stellplätzen.

Sofern alle Entscheidungsträger und Behörden den geplanten Maßnahmen zustimmen, könnte noch in 2007 mit der Bebauung des ehemaligen Stadtwohnheimgrundstückes begonnen werden, da die Gebäude bereits seit längerer Zeit leer stehen. Die Gesamtinvestition – ohne Einfamilienhäuser – beläuft sich auf voraussichtlich 13 Mio. EUR.

Bei der Instandhaltung und Modernisierung kompletter Häuser oder Wohnanlagen verfolgen wir ganzheitliche Konzepte. So finden in der Regel keine Einzelmaßnahmen statt, sondern es werden mehrere Gewerke gebündelt. Dies spart Kosten, und die Mieter werden nicht in mehreren, aufeinander folgenden Jahren in der Nutzung ihrer Wohnung beeinträchtigt. So erhielten in 2006 insgesamt 10 Häuser eine Fassadendämmung, 19 Häuser eine Dachsanierung, in 28 Häusern wurde das Treppenhaus renoviert, die Kellerdecken wurden in 14 Häusern und die oberste Geschosdecke in 20 Häusern gedämmt. Daneben erhielten 76 Wohnungen neue Fenster und in 180 Wohnungen wurden Gegensprechanlagen eingebaut. Neben diesen Maßnahmen wurden noch zahlreiche Elektrosteigeleitungen erneuert, Bäder erhielten Heizungen und einige Häuser neue Vordächer.

➤ **INSTANDHALTUNG
UND
MODERNISIERUNG**



Der 2. von insgesamt 3 Bauabschnitten einer großen Instandhaltungsmaßnahme mit einem Volumen von jeweils rund 500.000 EUR (also insges. 1,5 Mio. EUR) wurde in Düsseldorf-Garath-Nordwest, Josef-Maria-Olbrich-Straße, abgewickelt. Dort erhielten in 2006 64 Wohnungen eine neue haustechnische Infrastruktur, da die Ver- und Entsorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser komplett im Betonkern eingebunden und notwendige Sanierungsmaßnahmen daher ausgeschlossen waren. Im Zuge dieser Arbeiten mussten zahlreiche Bäder komplett erneuert und andere wiederhergestellt werden. Die Maßnahme konnte in knapp neun Wochen zur Zufriedenheit unserer Mieter umgesetzt werden. Der letzte Bauabschnitt gleichen Umfangs folgt in 2007.

Für sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden rund 9,24 Mio. EUR aufgewendet (Vorjahr 9,37 Mio. EUR).

Außerhalb des Modernisierungsetats haben wir in einer Wohnanlage neue Vorstellbalkone im Zuge von Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade angebracht. Weiterhin wurde in einer Wohnanlage (Wimpfener Straße in Düssel-

dorf-Benrath) der dritte Bauabschnitt einer umfangreichen Großsanierungsmaßnahme beendet. Dort sind unter anderem sämtliche Sanitär- und Heizungsinstallationen erneuert, Bäder saniert sowie im Zuge dessen die Warmwasserbereitung umgerüstet worden. Von den insgesamt 105 Wohnungen dieser Wohnanlage sind inzwischen 75 Wohnungen fertig gestellt. Die hierfür aufgewendeten Kosten wurden den Herstellungskosten zugeschrieben. Die letzten 30 Wohneinheiten folgen in 2007. Die Gesamtinvestition an diesem Standort wird sich dann auf ca. 4,2 Mio. EUR belaufen.



Bei insgesamt 463 Mieterwechseln im Jahre 2006 beträgt die Fluktuationsquote 7,2 % und ist nach wie vor nicht besorgniserregend. Weiterhin war in diesem Jahr die Umsetzung von Mietern innerhalb unserer Wohnanlagen gefordert. So sind neben den Kündigungen noch insgesamt 37 Umsetzungen im Zuge größerer Sanierungsmaßnahmen realisiert worden. Besonderen Wert haben wir bei diesen Umsetzungen auf einvernehmliche Lösungen gelegt. Es ist uns gelungen, alle Umsetzungen im Einvernehmen und ohne Inanspruchnahme anwaltlicher oder gerichtlicher Hilfe abzuwickeln.

Die Leerstandsquote zum Stichtag ist mit 1,9 % weiterhin nicht besorgniserregend, da

diese Leerstände weitestgehend auf durchzuführende Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen zurück zu führen sind. Die vermietungsbedingte Leerstandsquote liegt nach wie vor unter 0,5 %. Mit durchschnittlichen Instandhaltungskosten von 22,97 EUR/qm Wohnfläche und ca. 14,5 Mio. EUR, die den Herstellungskosten zugeordnet werden, sind unsere Investitionen in den Bestand wie in den letzten Jahren auf sehr hohem Niveau. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 25,3 % (Vorjahr 24,1 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Cashflow des Geschäftsjahres beträgt 9,5 Mio. EUR (Vorjahr 7,7 Mio. EUR). Die Liquidität ist gesichert.

➤ FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Kündigungen im Personalbereich kommen so gut wie nicht vor. Einzelne Kündigungen werden gezielt ersetzt. Wir beschäftigen in allen Bereichen langjährige Mitarbeiter, die zum Teil schon ihre Ausbildung bei der Rheinwohnungsbau absolviert haben. Wir bilden auch nach wie vor aus. Weiterbildung und Fortbildungsmaßnahmen werden von uns positiv begleitet und gefördert. Durch Teilnahme an Seminaren werden die Mitar-

beiter ständig über Neuerungen informiert. Neben der Kundenfindung ist die Kundenbindung ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie. Unser kundennaher Service führt unserer Kenntnis nach zu einer sehr hohen Mieterzufriedenheit. Dies zeigt sich auch bei den Neuvermietungen. Nach Aussage unserer Neukunden kommen ca. 35 % auf Empfehlung unserer Mieter zur Rheinwohnungsbau.

➤ NICHT FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Das in 2006 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

	2006 TEUR	2005 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.984	1.515	469
Finanz- und Beteiligungsergebnis	64	101	- 37
Neutrales Ergebnis	1.157	-295	1.452
Ergebnis vor Steuern	3.205	1.321	1.884
Steuern v. Einkommen und Ertrag	52	- 141	193
Jahresüberschuss	3.257	1.180	2.077

➤ DARSTELLUNG DER LAGE

➤ ERTRAGSLAGE

➤ LAGEBERICHT

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung resultiert in erster Linie aus gestiegenen Umsatzerlösen. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Abschreibungen und Zinsaufwendungen sind im Jahre 2006 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Das positive Ergebnis im neutralen Bereich liegt im Verkaufserlös des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Rheinwohnungsbau und der Anpassung der Handelsbilanz an die Ergebnisse der Steuerprüfung begründet. Dem gegenüber steht die um 655 TEUR gestiegene Rückstellung für Bauinstandhaltung.

➤ FINANZLAGE

Die Herkunft, das Volumen und die Fristigkeit des Kapitals sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Alle Darlehen, die im Jahre 2007 zur Prolongation anstehen, sind schon durch Forward-Darlehen abgesichert. Die letzten, noch für 2008 anstehenden Zinsprolongatio-

nen von Darlehen werden in diesem Jahr neu vereinbart. Der Aufschlag für Forward-Darlehen ist zur Zeit sehr gering. Die so eingesparten Zinsaufwendungen können daher voll in die Tilgung fließen, so dass in den nächsten Jahren eine größere Entschuldung stattfindet.

➤ VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.536 TEUR auf 148.820 TEUR erhöht. Bei Zugängen von 15,7 Mio. EUR und Abgängen von 0,4 Mio. EUR und Abschreibungen von 6,0 Mio. EUR erhöhte sich das Anlagevermögen um 9,3 Mio. EUR. Das Umlaufvermögen verminderte sich um 4,8 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund der Abnahme der flüssigen Mittel.

Die Verbindlichkeiten nahmen um 0,9 Mio. EUR zu. Die Rückstellungen stiegen um 0,7 Mio. EUR und die Rücklagen um 2,9 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 25,3 % (Vorjahr 24,1 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Cash-flow des Geschäftsjahres beträgt 9,5 Mio. EUR (Vorjahr 7,7 Mio. EUR). Die Liquidität ist gesichert.

➤ NACHTRAGSBERICHT

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

Bestandsgefährdende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Eine Verwendung von wesentlichen aktiven Finanzinstrumenten findet nicht statt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die wesentlichen passiven Finanzinstrumente stellen die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 84.088 TEUR dar. Das nennenswerteste Risiko besteht in der Klumpenbildung der Zinsfestschreibung in einer Hochzinsphase. Im Rahmen eines aktiven Zinsmanagements werden die Prolongationstermine und -volumen überwacht und gegebenenfalls in

Phasen des Niedrigzinses über Forward-Darlehen abgesichert. Allerdings führt die hohe Arbeitslosigkeit in Deutschland weiterhin zu Problemen bei der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Besondere Auswirkungen von Hartz IV sind zur Zeit nicht erkennbar. Die Entwicklung der Mietforderungen ist nach wie vor besonders zu beobachten.

➤ CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Nach den für die Geschäftsjahre 2007 und 2008 aufgestellten Wirtschaftsplänen kann mit einer nach wie vor positiven Entwicklung gerechnet werden. Durch den gezielten Verkauf einzelner Objekte ist für das Jahr 2007 mit einem außergewöhnlich hohen Jahresüberschuss zu rechnen, der durch die hiermit verbundene Aufdeckung von stillen Reserven zustande kommt. Durch Zuführung dieser stillen Reserven in die Rücklagen ist eine Stärkung des Eigenkapitals möglich.

fähige Lösungen zu finden, versprechen wir uns langfristigen Erfolg auf einem zunehmend umkämpften Wohnungsmarkt.

➤ PROGNOSEBERICHT

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

Die Stichtagsliquidität unter Berücksichtigung der Zahlungseingänge für die Verkaufsobjekte und eines noch aufzunehmenden Darlehens und der geplante geldrechnungsmäßige Überschuss aus der Wirtschaftsplanung 2007 und 2008 erlauben die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen.

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

Die Gesellschaft ist ein erfahrener und leistungsstarker Partner in der Wohnungswirtschaft, der seine Bestände ständig pflegt und weiter entwickelt. Die in unser Portfolio fallenden Wohnungsmärkte entspannen sich auch in Zukunft. Dieser Situation wird das Unternehmen durch Innovationen, Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Wohnanlagen begegnen. Insbesondere durch den eingeschlagenen Weg, für sanierungsbedürftige Wohnungsbestände mittels Architektenwettbewerben zukunfts-

Düsseldorf, den 23. März 2007

Die Geschäftsführer

Franck

Hummelsbeck

➤ 1. BILANZ ZUM 31.12.2006

Aktivseite	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		179.523,46	157.373,20
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.609.326,85		124.590.664,40
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.733.921,05		344.705,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	581.493,80		281.368,06
Anlagen im Bau	4.169.664,39		5.188.631,86
Bauvorbereitungskosten	687.436,73	139.781.842,82	65.184,84
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.556,46		2.556,46
Sonstige Ausleihungen	5.562,34		6.894,77
Andere Finanzanlagen	0,51	8.119,31	0,51
Anlagevermögen insgesamt		139.969.485,59	130.637.379,81
Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.996.686,40		7.915.646,49
Andere Vorräte	23.294,95	8.019.981,35	80.252,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	106.609,21		93.946,17
Sonstige Vermögensgegenstände	164.977,48	271.586,69	85.989,99
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		515.735,69	5.337.071,60
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		42.743,88	133.966,76
		148.819.533,20	144.284.253,12

Passivseite	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.200.000,00	5.200.000,00
II. Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.632.000,00		1.306.000,00
Bauerneuerungsrücklage	24.060.000,00		21.492.000,00
Andere Gewinnrücklagen	6.790.000,00	32.482.000,00	6.790.000,00
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	882,85		890,53
Jahresüberschuss	3.257.137,30		1.179.992,32
Einstellung in Rücklagen	2.894.000,00	364.020,15	868.000,00
Eigenkapital insgesamt		38.046.020,15	35.100.882,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.598.018,00		6.523.410,00
Steuerrückstellungen	229.894,04		282.137,16
Rückstellungen f. Bauinstandhaltung	4.342.835,00		3.688.333,00
Sonstige Rückstellungen	210.834,75	11.381.581,79	200.330,89
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.408.898,57		64.606.205,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.679.145,95		18.687.732,34
Erhaltene Anzahlungen	8.987.317,55		8.782.617,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.560.837,55		3.333.358,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.705.831,62		2.905.078,11
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.294,82		5.368,54
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 86,28	45.549,40	99.391.875,46	168.602,99 (0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		55,80	196,41
		148.819.533,20	144.284.253,12

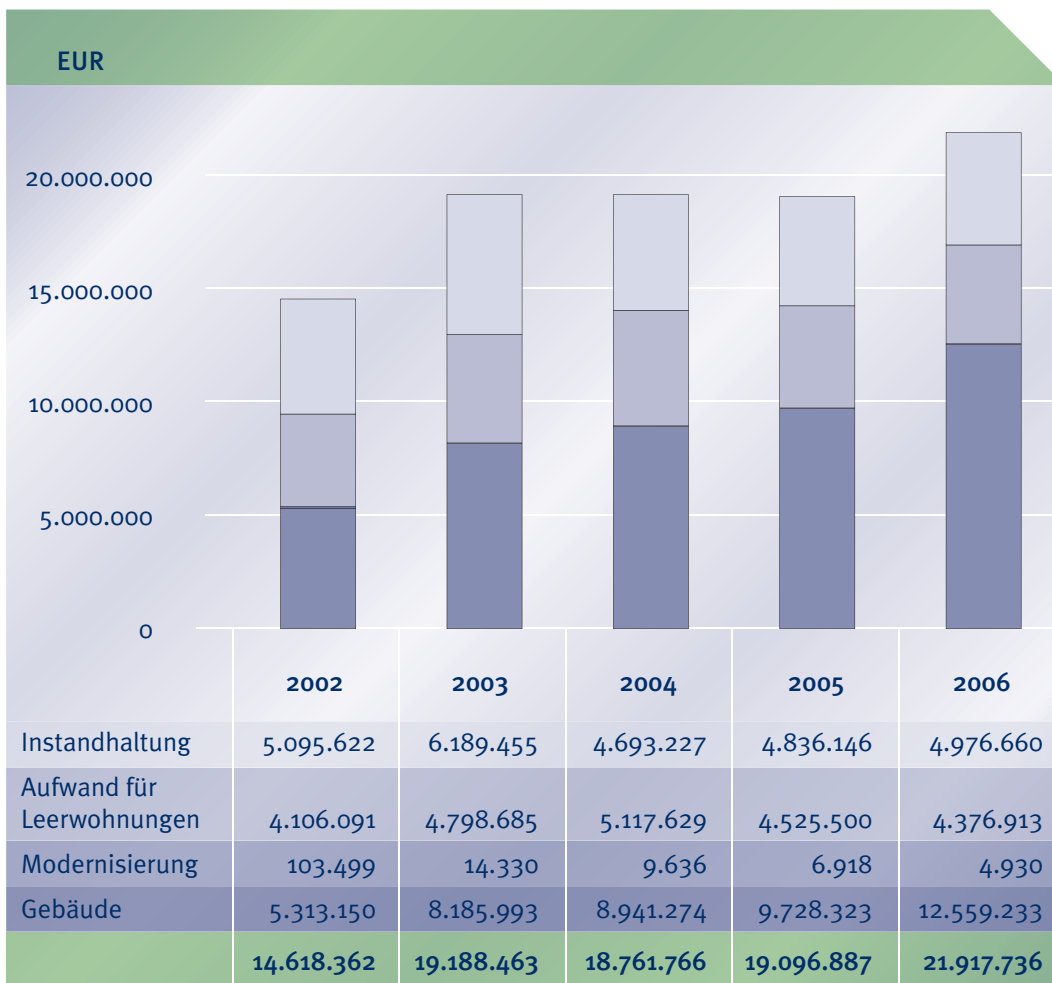
➤ 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2006 BIS 31.12.2006

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		34.400.093,04	33.403.005,92
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		81.039,91	130.366,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		300.930,85	288.020,94
Sonstige betriebliche Erträge		4.057.756,34	2.033.376,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.821.512,74	17.247.007,77
Rohergebnis		21.018.307,40	18.607.762,32
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	2.741.909,22		2.543.114,02
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.019.951,42	3.761.860,64	937.221,04
davon für Altersversorgung: EUR 504.475,46			(450.614,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.043.077,10	6.089.761,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.998.673,05	3.560.616,11
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	287,17		407,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.491,82	63.778,99	100.416,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.131.438,92	3.325.300,79
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.147.036,68	2.252.573,50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-52.243,12	141.050,17
Sonstige Steuern		942.142,50	931.531,01
Jahresüberschuss		3.257.137,30	1.179.992,32
Gewinnvortrag		882,85	890,53
Einstellung in Gewinnrücklagen		2.894.000,00	868.000,00
Bilanzgewinn		364.020,15	312.882,85

UNTERNEHMENS- ENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

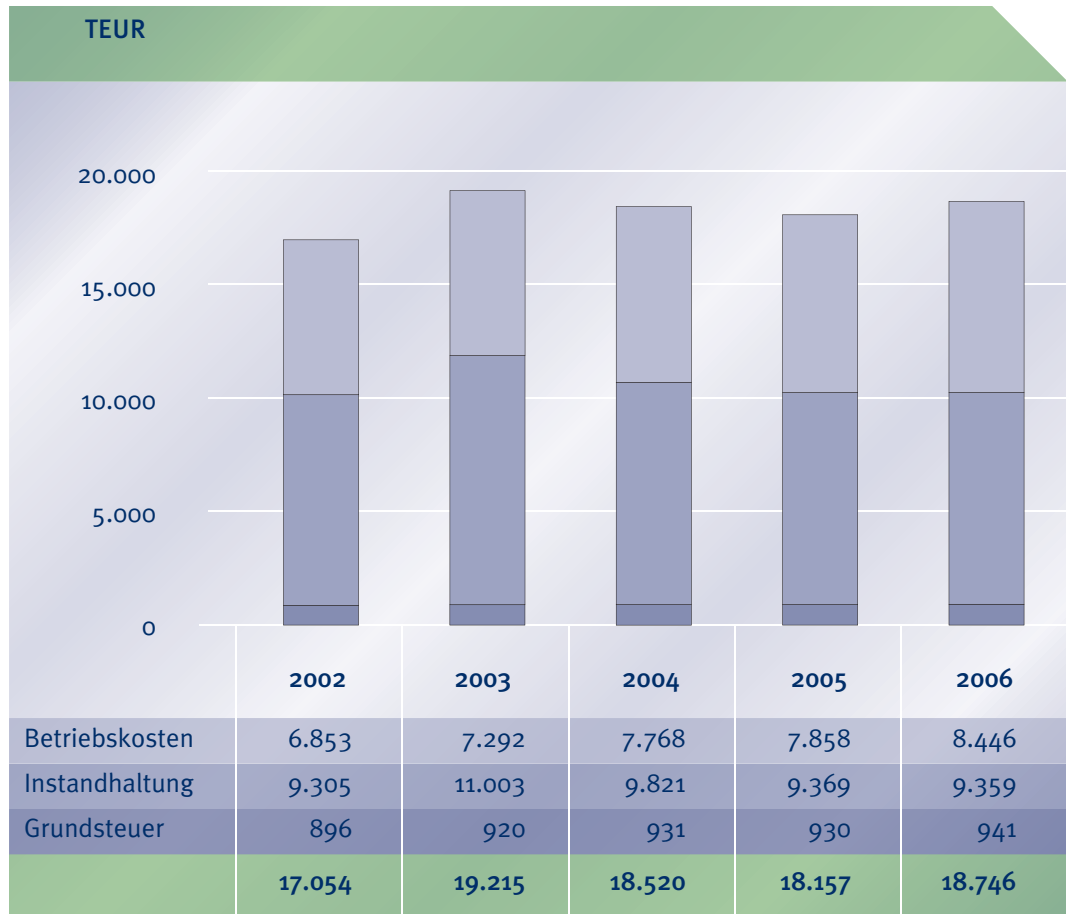
	2002 TEUR	2003 TEUR	2004 TEUR	2005 TEUR	2006 TEUR
Stammkapital	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200
Rücklagen	27.021	27.888	28.720	29.588	32.482
Jahresüberschuss	1.097	1.127	1.144	1.180	3.257
Bilanzsumme	132.950	140.524	139.233	144.284	148.820
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.204	31.701	32.472	33.403	34.400
Bauleistungen	14.618	19.188	18.762	19.097	21.918
	2002 Anzahl	2003 Anzahl	2004 Anzahl	2005 Anzahl	2006 Anzahl
Wohnungen	6.511	6.560	6.532	6.430	6.463
Mitarbeiter	49	49	50	51	52

BAULEISTUNGEN



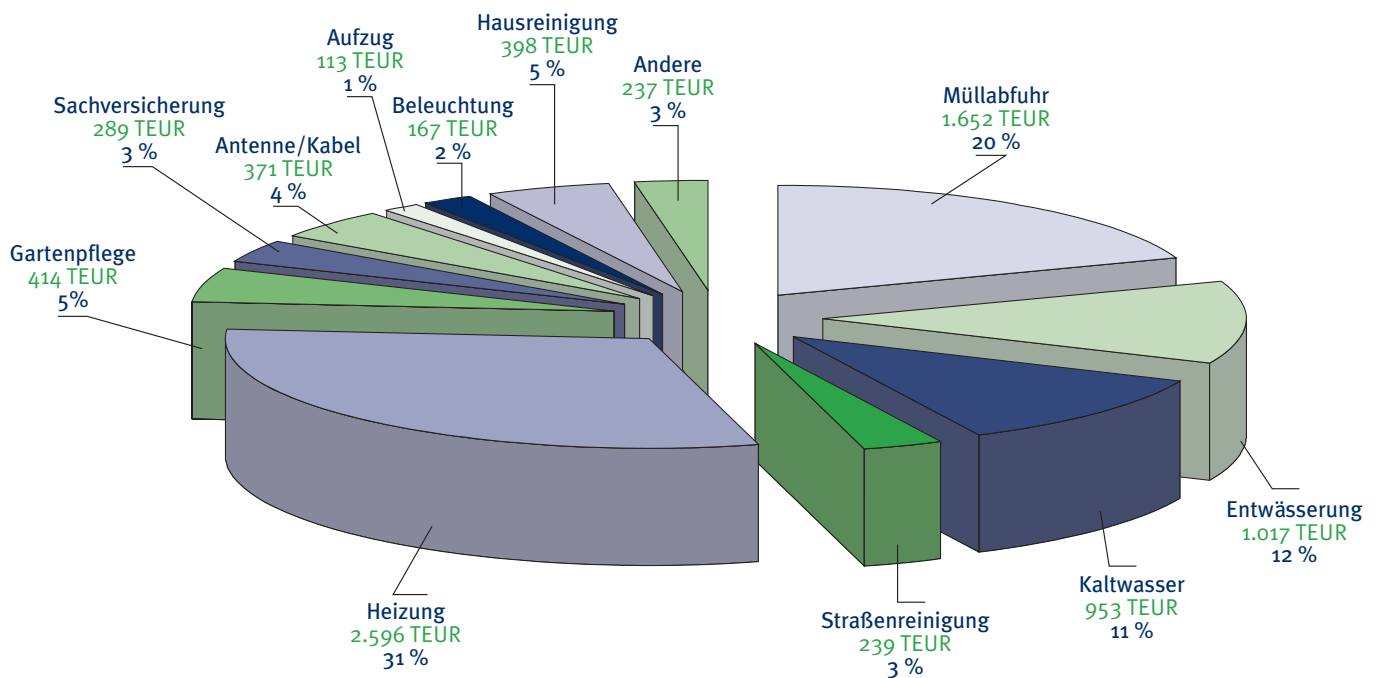
➤ JAHRESABSCHLUSS

➤ AUFWENDUNGEN FÜR DIE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG



➤ BETRIEBSKOSTEN 2006

Die Gesamtbetriebskosten belaufen sich auf 8.446 TEUR.



Der Jahresabschluss für 2006 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bewertungsmethoden

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

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2006 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 (Sollkosten) bewertet.

Abschreibungen

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:
Die Buchwerte der bis einschließlich 1990 fertiggestellten Wohnbauten wurden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von einheitlich 50 Jahren abgeschrieben. Bei allen Objekten des Althausbestandes, die einen hohen Modernisierungsstand erreicht haben, wurde die der Abschreibung zugrunde liegende Restnutzungsdauer auf 15 Jahre ab 01.01.1988 verlängert.
Um ein besseres, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, werden seit 2001 umfassend modernisierte Objekte, deren Restnutzungsdauer unter 15 Jahren lag, einheitlich auf eine neu festgesetzte Restnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2006 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2006 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06. März 1987 gegliedert.

Seit 2004 werden kernsanierte Objekte auf eine neu festgesetzte Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Bei den 1991 bis 1993 fertiggestellten Wohnbauten und dem in 1993 mit Besitzübergang zum 01.01.1994 erworbenen Mietobjekt sowie dem in 2003 erworbenen Mietobjekt wird gem. § 7 Abs. 4 EStG ein Abschreibungssatz von 2 % zugrunde gelegt. Für die ab 1994 fertiggestellten Mietobjekte wurde von der Möglichkeit der steuerlichen degressiven Abschreibung gem. § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 EStG Gebrauch gemacht. Dabei beträgt für das Geschäftsjahr 2006 die Mehrabschreibung gegenüber der linearen Abschreibung rd. 201 TEUR. Die ab 1990 erstellten Garagen und Außenanlagen werden mit 4 % bzw. 10 % linear abgeschrieben. Der im Geschäftsjahr 2006 fertiggestellte 1. Bauabschnitt der Wohnanlage Düsseldorf-Medienhafen wird mit 2 % linear abgeschrieben.

- Bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten wurden die aufgrund eines Umbaus angefallenen Kosten einschließlich des Restbuchwertes bis zur Veräußerung auf eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren ab Umbaujahr 1999 abgeschrieben. Der im Geschäftsjahr 2006 fertiggestellte Verwaltungsneubau wird nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 EStG mit 3 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend der steuerlichen Vorschriften auf eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 16 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis zu 410,00 EUR netto) wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; sie sind im Anlagespiegel als Zu- und Abgänge ausgewiesen.

➤ 3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2006

➤ A. ALLGEMEINE ANGABEN

➤ B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

➤ ANLAGEVERMÖGEN

Wertaufholungen nach § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Die Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, Sonstige Ausleihungen zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

➤ UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Vorräte

Die unter dieser Position erfassten Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Ausfallrisiken wurde durch Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Mietforderungen aus beendeten Mietverhältnissen werden mit 75 %, Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen werden mit 50 % wertberichtigt. Für sonstige Vermögensgegenstände ist eine Pauschalwertberichtigung von 5 % gebildet. Sämtliche Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Uneinbringliche Forderungen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung voll abgeschrieben.

➤ AKTIVE RECHNUNGS- ABGRENZUNGS- POSTEN

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

➤ RÜCKSTELLUNGEN

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 und 2 HGB gebildet.

Pensionsrückstellungen

Sie sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit dem Barwert der laufenden Pensionsleistungen bzw. dem Anwartschaftsbarwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3 % dotiert.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Sie sind entsprechend § 249 Abs. 2 HGB unter

Beachtung des Grundsatzes der Einzelbewertung für einzelne ausgewählte Instandhaltungsmaßnahmen, die in 2007 bis 2008 zur Ausführung gelangen, gebildet. Den Rückstellungen wurden 1.376 TEUR entnommen, 655 TEUR wurden aufgelöst und 2.686 TEUR zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

➤ VERBINDLICHKEITEN

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vor-

schrift ein Passivierungswahlrecht bestand, sind ausnahmslos passiviert.

➤ PASSIVE RECHNUNGS- ABGRENZUNGS- POSTEN

Abgegrenzt sind vorausempfangene Pachtzahlungen.

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

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

3. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.306.000,-	326.000,-	1.632.000,-
Bauerneuerungsrücklage	21.492.000,-	2.568.000,-	24.060.000,-
Andere Gewinnrücklagen	6.790.000,-	–	6.790.000,-

4. Für Verpflichtungen aus den vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen im vollen Umfang gebildet.

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

	TEUR
Rückstellung für Urlaubsreste u.a.	157
Rückstellung für Jahresabschluss, Prüfung und Aufbewahrung	54
	211

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

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

➤ I. BILANZ

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
Forderungen aus Vermietung	106.609,21	23.587,19	20.950,93

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	
	(Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (Vorjahr) EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.408.898,57 (64.606.205,16)	7.010.749,11 (1.781.662,67)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.679.145,95 (18.687.732,34)	625.820,39 (949.017,09)
Erhaltene Anzahlungen	8.987.317,55 (8.782.617,62)	8.987.317,55 (8.782.617,62)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.560.837,55 (3.333.358,05)	145.687,28 (116.077,80)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.705.831,62 (2.905.078,11)	2.705.831,62 (2.905.078,11)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.294,82 (5.368,54)	1.073,72 (1.073,72)
Sonstige Verbindlichkeiten	45.549,40 (168.602,99)	45.549,40 (168.602,99)
	99.391.875,46 (98.488.962,81)	19.522.029,07 (14.704.130,00)

1 = Grundpfandrecht



davon		gesichert	Art der Sicherung
Restlaufzeit			
1 bis 5 Jahre (Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (Vorjahr) EUR	EUR	
9.101.287,52 (7.883.034,64)	57.296.861,94 (54.941.507,85)	73.404.533,37	1
2.053.375,07 (3.418.100,84)	7.999.950,49 (14.320.614,41)	10.525.758,40	1
-	-	-	
-	3.415.150,27 (3.217.280,25)	3.415.150,27	1
-	-	-	
3.221,10 (4.294,82)	-	-	
-	-	-	
11.157.883,69 (11.305.430,30)	68.711.962,70 (72.479.402,51)	87.345.442,04	

9. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2006 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	388.225,59	97.035,83	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.056.562,09	6.511.597,12	1.349.161,39
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.138.984,13	3.743.865,44	1.138.984,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.312.428,73	565.036,17	448.559,73
Anlagen im Bau	5.188.631,86	4.166.632,57	0,00
Bauvorbereitungskosten	85.835,82	625.557,01	273,30
	259.782.442,63	15.612.688,31 ¹⁾	2.936.978,55
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	6.894,77	0,00	1.332,43
Andere Finanzanlagen	0,51	0,00	0,00
	9.451,74	0,00	1.332,43
Anlagevermögen insgesamt	260.180.119,96	15.709.724,14	2.938.310,98

➤ II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge	Veräußerung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes	1.150 TEUR
	Auflösung freierwerdender Rückstellungen	758 TEUR
	Anpassung der Handels- an die Steuerbilanz	550 TEUR
Aufwendungen	Auf Vorjahre entfallender Anteil an den Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.560 TEUR

Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2006	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	305.737,96	179.523,46	74.885,57
+ 5.188.631,86 - 27.494,26	131.770.808,57	130.609.326,85	5.654.072,27
+ 27.494,26	37.438,65	3.733.921,05	56.703,12
0,00	847.411,37	581.493,80	257.142,84
+ 3.031,82 - 5.188.631,86	0,00	4.169.664,39	0,00
- 3.031,82	20.650,98	687.436,73	273,30
0,00	132.676.309,57	139.781.842,82	5.968.191,53
0,00	0,00	2.556,46	0,00
0,00	0,00	5.562,34	0,00
0,00	0,00	0,51	0,00
0,00	0,00	8.119,31	0,00
0,00	132.982.047,53	139.969.485,59	6.043.077,10

1) Die Zugänge betreffen mit 550.157,51 EUR Nachaktivierungen aus der steuerlichen Betriebsprüfung bis 2004. Sie entfallen mit 271.420,50 EUR auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, mit 248.579,50 EUR auf Anlagen im Bau und mit 30.157,51 EUR auf Bauvorbereitungskosten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten neben der voraussichtlichen Steuerbelastung für 2006 von 89 TEUR einen Ertrag aus der Auflösung der Steuerrückstellung für 2004 von 141 TEUR.

➤ D. SONSTIGE ANGABEN

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

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

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

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

	Vollbeschäftigte	In geringem Umfang Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21	5
Technische Mitarbeiter	10	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16	38
	47	43
Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.		

4. Gesamtbezüge:

	EUR
a) des Aufsichtsrates	21.000,00
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungs- organs und ihrer Hinterbliebenen	155.968,21

5. Für laufende Pensionen bestehen Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen in Höhe von 1.439.106,- EUR. Hierfür ist eine Rückstellung gebildet.

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

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

8. Die gegenüber Gesellschaftern bestehenden Verbindlichkeiten sind gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Finanzdirektor Hermann Josef Schon,
Erzbistum Köln, Vorsitzender
Geschäftsführer Dipl.-Hdl. Werner Dacol,
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, stellv. Vorsitzender
Sparkassendirektor a.D. Wilhelm Esser
Dipl.-Math. Edith Fieger
Oberrechtsrat Klaus Mogge, Erzbistum Köln

Düsseldorf, den 23. März 2007

Die Geschäftsführer

Franck

Hummelsbeck

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Rheinwohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 23. März 2007

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Consoir
Wirtschaftsprüfer

ppa. Schmiedel
Wirtschaftsprüfer

➤ JAHRESABSCHLUSS

➤ GEWINN- VERTEILUNGS- VORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 7 % (= 364.000,00 EUR) auszuschütten und den restlichen Gewinn von 20,15 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung während des Geschäftsjahres 2006 mündlich und schriftlich über die wirtschaftliche Lage und die Aktivitäten der Gesellschaft ausführlich unterrichtet. Er hat bei wichtigen Entscheidungen mitgewirkt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Es fanden drei Sitzungen des Aufsichtsrates unter Teilnahme der Geschäftsführer statt. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden von der Deutschen Baurevision geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Die Deutsche Baurevision hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2006, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht erörtert und gebilligt sowie den Prüfungsbericht mit dem die Prüfung betreuenden Wirtschaftsprüfer der Deutschen Baurevision besprochen. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2006 in der vorgelegten Form festzustellen und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat hat außerdem dem Wirtschaftsprüfer Prüfungsschwerpunkte vorgegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat sich in mehreren Sitzungen unter anderem damit befasst und den Aufsichtsrat in den Sitzungen über das Ergebnis informiert.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die geleistete erfolgreiche Arbeit.

Düsseldorf, den 16. April 2007

Hermann J. Schon
Vorsitzender

Werner Dacol
stellv. Vorsitzender

Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf

Gladbacher Str. 95 · 40219 Düsseldorf

Fon | 02 11 . 49 873 - 0 . Fax | 02 11 . 49 873 - 25

info@rheinwohnungsbau.de

www.rheinwohnungsbau.de

 **ENDLICH ZU HAUSE**