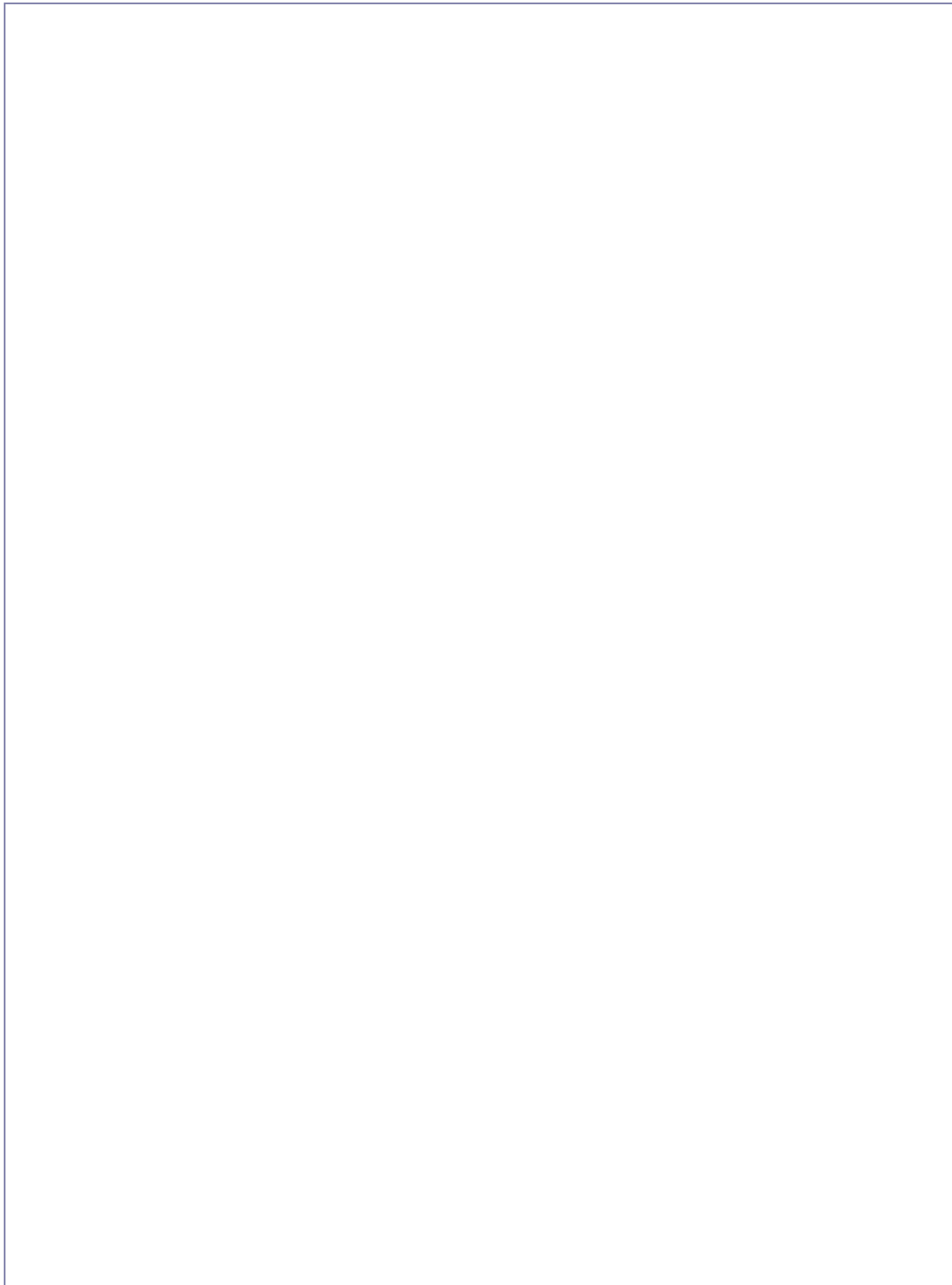





# ➤ **GESCHÄFTSBERICHT 2007**

## **ZAHLEN, DATEN, FAKTEN**



|                                |          |                                                                                            |
|--------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundlagen der Gesellschaft    | Seite 4  |  INHALT |
| Organe der Gesellschaft        | Seite 4  |                                                                                            |
| Lagebericht                    | Seite 5  |                                                                                            |
| Jahresabschluss                |          |                                                                                            |
| 1. Bilanz                      | Seite 16 |                                                                                            |
| 2. Gewinn- und Verlustrechnung | Seite 18 |                                                                                            |
| 3. Anhang                      | Seite 21 |                                                                                            |
| Bericht des Aufsichtsrates     | Seite 31 |                                                                                            |

# ➤ GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

## ➤ GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

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

## ➤ ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

Die 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 zurzeit 6.150 Wohnungen, aufgeteilt in 4.718 Wohneinheiten in Düsseldorf, 1.204 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.

Nach wie vor hat es in unserem Unternehmen, trotz Hartz IV und anderer negativer Einflüsse, keine nennenswerten Leerstände oder hohe Forderungsausfälle gegeben. Das konsequente Forderungsmanagement zeigt hier den positiven Einfluss auf die Entwicklung der Mietforderungen und auf niedrigem Niveau fallende Forderungsausfälle. Wohnungspolitik findet, wie in den letzten Jahren, zurzeit nur eingeschränkt statt. Das Zinsniveau ist nach wie vor niedrig und für die Wohnungswirtschaft weiterhin als angenehm zu bewerten. Allerdings hat die Unternehmenssteuerreform zum 01. Januar 2008 zu einigen Irritationen geführt. Hier gab es einige Entscheidungen, die für die Wohnungswirtschaft und somit auch für unser Unternehmen von Bedeutung sind.

Von der eingeführten Zinsschranke ist die Rheinwohnungsbau auf Grund ihrer derzeitigen Konstellation nicht betroffen. Durch die Änderung im Bereich der Gewerbesteuer ergibt sich mit der Halbierung der Hinzurech-

nung der Dauerschuldentgelte eine positive Auswirkung auf die Gewerbesteuer. Die Einführung der Abgeltungsteuer auf die steuerlichen Eigenkapitalbestände EK 02 führt allerdings zu einer enormen steuerlichen Belastung. Aus diesem Grund beabsichtigt die Rheinwohnungsbau bis zum 30. September 2008 einen Antrag auf Anwendung der bisherigen Regelung zu stellen. Somit kann die Fälligkeit der Abgeltungsteuer verhindert werden und die bisherige steuerliche Regelung bleibt für das Unternehmen erhalten. In diesem Fall muss maximal bei Ausschüttung aus den EK 02 Beständen eine Ausschüttungsbelastung hergestellt werden.

Für die Duisburger Wohnungen bestehen noch bis zum Jahre 2015 Belegungsrechte der Hüttenwerke Krupp Mannesmann GmbH (HKM). Allerdings hat HKM durch Stellenabbau die Wohnungsvergabestelle aufgelöst und damit auch das Belegungsrecht für den größten Teil der Wohnungen aufgegeben. Die Vermietung der Wohnungen findet seitdem durch uns statt. Zurzeit sind nach wie vor keine vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Da aber durch die frühere Belegungsbindung keine Kundendatei für den Duisburger Bestand vorhanden ist, werden wir im Jahr 2008 eine umfangreiche Marketingkampagne starten.

**Rheinwohnungsbau GmbH**  
 **Düsseldorf**  
 Für Clevermieter®

**ZUHAUSE IN SÜD-DUISBURG**

Hiermit wollen wir die Marke Rheinwohnungsbau auf dem Duisburger Markt ebenso bekannt machen wie in Düsseldorf. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zählt mit Köln und der so genannten Rheinschiene zu den nahezu 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 zurzeit keine Vermietungsprobleme festzustellen.

➤ **DARSTELLUNG  
 DES GESCHÄFTS-  
 VERLAUFS UND  
 DES GESCHÄFTS-  
 ERGEBNISSES**

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. Aufgrund dessen ist ein intensives Betriebskostenmanagement unerlässlich. Durch unser Betriebskostenmanagement ist es gelungen, einzelne Betriebskostenarten erheblich zu reduzieren. Außerdem führen die Investitionen in den Wärmeschutz zu einer Senkung der Ener-

gieverbräuche und damit der Heizkosten. Auch hierdurch wird die Gesamtmiete positiv beeinflusst.

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 10.739 TEUR liegt das Jahresergebnis leicht über dem im Wirtschaftsplan 2007 prognostizierten Ergebnis. Das außergewöhnlich hohe Ergebnis lag in erster Linie am Verkaufserlös von 4 Wirtschaftseinheiten im laufenden Jahr, die zur Optimierung unseres Portfolios getätigt wurden. Einzelheiten zum Jahresüberschuss sind der Ertragslage zu entnehmen.

### ➤ NEU- UND AUSBAUTÄTIGKEIT

#### DÜSSELDORF, AM MEDIENHAFEN



Die Neubautätigkeit umfasst weiter 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 m<sup>2</sup>

Nutzfläche sowie 137 Tiefgarageneinstellplätze. Die Wohnungen des ersten Bauabschnitts an der Gladbacher Straße wurden im Oktober 2006, das Bürogebäude bereits einen Monat früher und der zweite Bauabschnitt an der Gilbachstraße zu Ostern 2007 an die Nutzer übergeben. Nach einer kurzen Unterbrechung, die wir für den Abbruch der verbliebe-



nen Bestandsgebäude an der Hammer Straße benötigten, wurde im Juni 2007 der Startschuss für den letzten Bauabschnitt gegeben. Diese Wohnungen können voraussichtlich im Herbst 2008 bezogen werden. Die zeitliche Distanz war deshalb notwendig, weil im Altbestand an der Hammer Straße noch einige Bewohner lebten, die in eine neue Wohnung der ersten Bauabschnitte eingezogen sind.

Ohne dieses neue Wohnungsangebot aktiv beworben zu haben, war und ist die Nachfrage nach attraktiven Wohnungen an diesem Standort enorm. So konnten fast alle Woh-

nungen der ersten beiden Bauabschnitte weit vor Fertigstellung verbindlich vermietet werden. Und für den letzten 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 so genannten 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.

### DÜSSELDORF-GARATH/NORDWEST

Weiterhin prägt ein anderes Großprojekt den Neubaubereich. So entsteht ab März 2008 in Düsseldorf-Garath/Nordwest die zweite Solarsiedlung des Unternehmens und der Landeshauptstadt Düsseldorf insgesamt. Dort befinden bzw. befanden sich auf einem Grundstücksareal von ca. 22.500 m<sup>2</sup> 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 Siegerar-

beit der Architekten Druschke & Grosser aus Duisburg, welche den ersten Bauabschnitt mit 57 Wohnungen abwickelt. Das ebenfalls mit einem ersten Preis bedachte Architekturbüro HGMB aus Düsseldorf entwickelt auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes von Druschke & Grosser den 2. Bauabschnitt mit ebenfalls 57 Wohnungen. Der dritte Bauabschnitt mit voraussichtlich 74 Wohnungen entsteht an der Josef-Maria-Olbrich-Straße auf einem Gelände, auf dem sich derzeit noch 112 Wohnungen in 4 Hochhäusern der Baujahre 1965 befinden. Die im Architektenwettbewerb entwickelte städtebauliche Lösung beseitigt somit auch eine Bausünde der 70er Jahre. Somit entstehen in diesem Gebiet bis 2013 insgesamt ca. 188 Wohnungen sowie etwa 200 neue Tiefgaragenstellplätze.





Der bisherige Wohnungsbestand ist zwar nicht wesentlich geringer, allerdings sehen die Neubaumaßnahmen einen deutlich 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 neue Kunden der Rheinwohnungsbau bereitstellen zu können.

Neben dem breiten Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen stand primär die Schaffung möglichst vieler barrierefreier Wohnungen im Vordergrund. So können etwa 90 % aller neuen Wohnungen ohne Hindernisse erreicht werden. Dieser Weg wird selbstverständlich auch innerhalb der Wohnungen weiter gegangen und so sind bodengleiche Duschen und barrierefreie Zugänge zu den Balkonen Standard.

Der bereits erwähnte Solarsiedlungsstandard steht für ein engagiertes und innovatives Energiekonzept. Optimierte Wärmedämmung, solarthermische Warmwasserbereitung, Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 5 kWp sowie zentrale kontrollierte Lüftungsanlagen hieven die Wohnanlage in die 3-Liter-Haus Kategorie.

Die Mietpreise für den ersten Bauabschnitt liegen bei den frei finanzierten Wohnungen zwischen 6,50 - 7,20 EUR je m<sup>2</sup> monatlich. Die Höchstbewilligungsmiete für die öffentlich geförderten Einheiten beträgt derzeit 5,10 EUR je m<sup>2</sup> monatlich.

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.

Mit der Überplanung dieses Grundstücksareals geht die umfassende Sanierung und Modernisierung von 188 Bestandswohnungen an der Josef-Maria-Olbrich-Straße/Josef-Klee-sattel-Straße, im unmittelbaren Anschluss an das Wettbewerbsgebiet, einher. An den in 1965 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. Hier erreichen wir einen Energiebedarf, der 30 % unter der Neubaunorm nach EnEV liegt. In 3 Bauabschnitten werden diese Arbeiten zwischen 2008 bis 2010 durchgeführt.

Die Gesamtinvestition in Neubau und Modernisierung beträgt ca. 35 Mio. EUR. Eine auch für die Rheinwohnungsbau nicht alltägliche Größenordnung und ein klares Bekenntnis zum Standort Düsseldorf-Garath/Nordwest.



## DÜSSELDORF-ELLER/LIERENFELD

Leicht zeitversetzt zu den Planungen in Garath-Nordwest wurde ein weiteres Wohngebiet perspektivisch betrachtet. So starteten wir im März 2006 an der Stadtteilgrenze Düsseldorf-Lierenfeld/Eller mit einem weiteren Wettbewerb, der ein Grundstücksareal von rund 17.000 m<sup>2</sup> umfasst, um Lösungen für zukunftsichernde Investitionen zu erhalten. 6 Architekturbüros hatten sich an diesem interdisziplinären und anonymen Wettbewerb beteiligt. Als Sieger gingen wiederum die Büros HGMB aus Düsseldorf für ein Teilgebiet sowie Druschke & Grosser aus Duisburg für die übrige Fläche hervor.

Der Aufsichtsrat hat in 2007 grünes Licht für die Neuentwicklung dieses Areals gegeben und die Geschäftsführung beauftragt, das Gebiet zügig der Neubebauung bzw. Sanierung und Aufstockung zuzuführen. So entstehen auf dem ehemaligen Gelände des Stadtwohnheimes ca. 1.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche für betreutes Wohnen, konzipiert z. T. auch als Gruppenwohnen (sog. Alten-WG's), 10 Mietwohnungen sowie 14 Einfamilienhäuser als Bauträgermaßnahme.

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. Ergänzt wird die Wohnbebauung durch Tiefgaragen mit etwa 100 Stellplätzen.

Im September 2007 stimmte die Bezirksvertretung 8 sämtlichen Bauvoranfragen einstimmig zu. So konnten die weiteren Schritte konkret in Angriff genommen werden und seit Anfang 2008 bestimmen Abrissbagger das Baufeld des ersten Abschnitts. Sobald die notwendigen Baugenehmigungen vorliegen und 90 % der Gewerke ausgeschrieben und zwecks Kostensicherheit ausgewertet sind, steht dem Baubeginn im Spätsommer 2008 nichts mehr im Wege.

Zunächst werden die Einfamilienhäuser, das Punkthaus mit 10 frei finanzierten Mietwohnungen sowie die Einrichtung für betreutes Wohnen in Angriff genommen. Möglichst parallel sollen im Bereich des zweiten Bauabschnitts die Aufstockungsmaßnahmen sowie 14 öffentlich geförderte Mietwohnungen in Angriff genommen werden. Das dann entstehende Wohnungsangebot dient auch dazu, den Bewohnern der zum Abriss vorgesehenen Häuser Umsetzungsoptionen innerhalb des Wohnquartiers aufzuzeigen.

Die Gesamtinvestition einschließlich Einfamilienhäuser beläuft sich auf voraussichtlich 17 Mio. EUR. Der Zeitplan sieht eine Umsetzungsdauer bis Ende 2011 vor.



### AUSBAUPROJEKTE

In Düsseldorf-Benrath, Kappeler Straße, wurden im 3. und letzten Bauabschnitt nach vollständigem Leerzug in zwei Häusern mit insgesamt 15 Wohnungen die Grundrisse optimiert und die Wohnflächen erweitert. Darüber hinaus haben die Häuser eine vollständig neue technische Infrastruktur sowie ein vollkommen verändertes Fassadenbild erhalten. Diese Wohnungen wurden zum Teil von bereits früher dort wohnenden Mietern im August 2007 bezogen. Dieses Bauvorhaben umfasste insgesamt drei Bauabschnitte mit 45 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von rd. 3,6 Mio. EUR.

Am Gather Weg in Düsseldorf-Lierenfeld haben wir ein in 2006 erworbenes Wohn- und Geschäftshaus bis auf die Gewerbeeinheit leer gezogen und komplett entkernt. Dort sind 4 familiengerechte und modern ausgestattete Wohnungen entstanden. Eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle fand begleitend statt. Der Erstbezug nach Fertigstellung findet zum April 2008 statt. Alle Wohnungen konnten zum Fertigstellungstermin vermietet werden.

Auch in 2007 wurde der Wohnungsbestand insbesondere durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf hohem Niveau in seiner Substanz verbessert. So wurden 150 Wohnungen vor Neuvermietung zum Teil umfassend modernisiert. Bei diesen Einzelmodernisierungen wird 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 Rheinwohnungsbau ohnehin mit 7 % deutlich unter dem Branchentrend liegt.



*Wimpfener Straße/Kappeler Straße,  
Düsseldorf-Benrath*

Wohnungszusammenlegungen und Dachgeschossausbauten 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.

Bei der Instandhaltung und Modernisierung kompletter Häuser oder Wohnanlagen verfolgen wir ganzheitliche Konzepte. So finden in der Regel keine Einzelmaßnahmen statt, sondern es werden mehrere Gewerke gebündelt. Dies spart zum einen Kosten und die Mieter werden nicht in mehreren, aufeinander folgenden Jahren in der Nutzung ihrer Wohnung beeinträchtigt. So erhielten in 2007 insgesamt 17 Häuser eine Fassadendämmung, 23 Häuser eine Dachsanierung, in 22 Häusern wurde das Treppenhaus renoviert, die Kellerdecken wurden in 41 Häusern und die oberste Geschossdecke in 47 Häusern gedämmt. Daneben erhielten 39 Wohnungen neue Fenster und in 295 Wohnungen wurden Gegensprechanlagen eingebaut.

Neben diesen Maßnahmen wurden noch zahlreiche Elektrosteigeleitungen erneuert, Bäder erhielten Heizungen und einige Häuser neue

### ➤ INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG



*Gladbacher Straße 88-92, Düsseldorf-Unterbilk*

Vordächer. Für die Erneuerung von Spielplätzen hat das Unternehmen rund 200.000 EUR aufgewendet.

Der 3. und letzte Bauabschnitt 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 2007 60 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.

Für sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden rund 9,58 Mio. EUR aufgewendet (Vorjahr 9,24 Mio. EUR).

Außerhalb des Modernisierungsetats haben wir in vier Wohnanlagen an 72 Wohnungen neue Vorstellbalkone im Zuge von Wärmedämmmaßnahmen angebracht. Weiterhin wurde in einer Wohnanlage (Wimpfener Straße in Düsseldorf-Benrath) der vierte und letzte Bauabschnitt einer umfangreichen Großsanierungsmaßnahme beendet. Dort sind unter anderem sämtliche Sanitär- und

Heizungsinstallationen erneuert, Bäder saniert sowie im Zuge dessen die Warmwasserbereitung umgerüstet worden. Insgesamt 105 Wohnungen konnten zwischen 2004 und 2007 im bewohnten Zustand umfassend hergerichtet werden. Die hierfür aufgewendeten Kosten wurden den Herstellungskosten zugeschrieben. Der Gesamtinvest an diesem Standort beläuft sich auf rd. 5 Mio. EUR ohne Aufwendungen für die zusätzliche Komplettmodernisierung von während der Baumaßnahme leer stehenden Wohnungen.



*Spielplatz Torfbruchstraße, Düsseldorf-Gerresheim*



### ➤ FINANZIELLE LEISTUNGS- INDIKATOREN

Bei insgesamt 465 Mieterwechseln im Jahre 2007 beträgt die Fluktuationsquote 7,3 % und ist nach wie vor auf niedrigem Niveau stabil. Weiterhin war in diesem Jahr die Umsetzung von Mietern innerhalb unserer Wohnanlagen gefordert. Es ist uns gelungen, alle Umsetzungen im Einvernehmen mit den Bewohnern und ohne Inanspruchnahme anwaltlicher oder gerichtlicher Hilfe abzuwickeln.

Die Leerstandsquote zum Stichtag ist mit 1,6 % weiterhin nicht besorgniserregend, da diese Leerstände weitestgehend auf durchzuführende Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind.

Die vermietungsbedingte Leerstandsquote liegt nach wie vor unter 0,5 %. Mit durchschnittlichen Instandhaltungskosten von 25,06 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 14,3 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 30,6 % (Vorjahr 25,3 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Cash-flow des Geschäftsjahres beträgt 17,7 Mio. EUR (Vorjahr 9,5 Mio. EUR). Die Liquidität ist gesichert.

### ➤ NICHT FINANZIELLE LEISTUNGS- INDIKATOREN

Kündigungen im Personalbereich sind rar. Wir beschäftigen in allen Bereichen langjährige Mitarbeiter, die zum Teil schon ihre Ausbildung bei der Rheinwohnungsbau absolviert haben. Wir bilden auch nach wie vor aus. Weiterbildung und Fortbildungsmaßnahmen werden von uns positiv begleitet und gefördert. Durch Teilnahme an Seminaren werden die Mitarbeiter ständig über Neuerungen

informiert. Neben der Kundenfindung ist die Kundenbindung ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie. Unser kundennaher Service führt nach unserer Kenntnis zu einer sehr hohen Mieterzufriedenheit. Dies zeigt sich auch bei den Neuvermietungen. Nach Aussage unserer Neukunden kommt ein großer Teil auf Empfehlung unserer Mieter zur Rheinwohnungsbau.

Das in 2007 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

## ➤ DARSTELLUNG DER LAGE

|                                  | 2007<br>TEUR  | 2006<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------------|
| Betriebsergebnis                 | 1.429         | 1.984        | - 555               |
| Finanz- und Beteiligungsergebnis | 184           | 64           | 120                 |
| Neutrales Ergebnis               | 9.291         | 1.157        | 8.134               |
| Ergebnis vor Steuern             | 10.904        | 3.205        | 7.699               |
| Steuern v. Einkommen und Ertrag  | - 165         | 52           | - 217               |
| <b>Jahresüberschuss</b>          | <b>10.739</b> | <b>3.257</b> | <b>7.482</b>        |

## ➤ ERTRAGSLAGE

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung resultiert aus der Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen und der übrigen Erträge.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gestiegen, ebenso haben sich die Abschreibungen um 557 TEUR erhöht. Die Zinsaufwendungen sind im Jahre 2007 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Das positive Ergebnis im neutralen Bereich liegt im Verkaufserlös der im Jahr 2007 verkauften 4 Wirtschaftseinheiten. Außerdem ist die Rückstellung für Bauinstandhaltung gegenüber dem Vorjahr um 635 TEUR gesunken, wogegen die Personalkosten (bedingt durch die Pensionsrückstellung) gestiegen sind.

Die Herkunft, das Volumen und die Fristigkeit des Kapitals sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Die letzten, noch für 2008 anstehenden Zinsprolongationen von Darlehen wurden in diesem Jahr neu vereinbart.

Ein Aufschlag für Forward-Darlehen wird zurzeit für bis zu 4 Jahre nicht erhoben. Die so eingesparten Zinsaufwendungen können voll in die Tilgung fließen, so dass in den nächsten Jahren eine größere Entschuldung stattfindet.

## ➤ FINANZLAGE



# ➤ LAGEBERICHT

## ➤ VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.368 TEUR auf 157.188 TEUR erhöht. Bei Zugängen von 14,4 Mio. EUR sowie Buchwertabgängen von 2,0 Mio. EUR und Abschreibungen von 6,6 Mio. EUR erhöhte sich das Anlagevermögen um 5,8 Mio. EUR. Das Umlaufvermögen nahm um 2,6 Mio. EUR zu, im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der flüssigen Mittel.

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um 2,4 Mio. EUR. Die Rückstellungen stiegen um 0,4 Mio. EUR und die Rücklagen um 0,4 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 30,6 % (Vorjahr 25,3 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Cash-flow des Geschäftsjahres beträgt 17,7 Mio. EUR (Vorjahr 9,5 Mio. EUR). Die Liquidität ist gesichert.

## ➤ NACHTRAGS- BERICHT

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

## ➤ CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

sigkeit in Deutschland weiterhin zu Problemen bei der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Besondere Auswirkungen von Hartz IV sind zurzeit nicht erkennbar. Die Entwicklung der Mietforderungen ist nach wie vor besonders zu beobachten. Jedoch ist in diesem Bereich die Entwicklung in unserem Unternehmen als sehr günstig anzusehen. Die direkte Ausbuchung von Forderungen ist auf sehr niedrigem Niveau sogar noch rückläufig.

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 2008 und 2009 aufgestellten Wirtschaftsplänen kann mit einer nach wie vor positiven Entwicklung gerechnet werden.

Die Stichtagsliquidität unter Berücksichtigung eines noch auszahlenden und noch aufzunehmenden Darlehens und der geplante geldrechnungsmäßige Überschuss aus der Wirtschaftsplanung 2008 und 2009 erlauben die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen.

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

Neben der Qualitätsverbesserung einzelner Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln richten wir unseren Focus 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. Außerdem wird unser seit einigen Jahren praktiziertes Marketingkonzept immer wieder angepasst. So werden wir in Duisburg durch gezielte Marketingmaßnahmen, unter anderem durch Teilnahme an einer Immobilienmesse in der Duisburger Innenstadt, unseren Namen bekannter machen. Hierdurch soll die Vermietung unserer Bestände gewährleistet bleiben.

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.

Düsseldorf, den 28. März 2008

Die Geschäftsführer

Franck

Hummelsbeck

## ➤ 1. BILANZ ZUM 31.12.2007

| Aktivseite                                                     | EUR            | EUR                   | Vorjahr<br>EUR        |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                                          |                |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |                | 93.133,61             | 179.523,46            |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                         |                |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten       | 137.681.772,55 |                       | 130.609.326,85        |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten                                | 3.784.711,49   |                       | 3.733.921,05          |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                             | 493.646,48     |                       | 581.493,80            |
| Anlagen im Bau                                                 | 2.654.157,40   |                       | 4.169.664,39          |
| Bauvorbereitungskosten                                         | 1.062.043,88   | 145.676.331,80        | 687.436,73            |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                      |                |                       |                       |
| Beteiligungen                                                  | 2.556,46       |                       | 2.556,46              |
| Sonstige Ausleihungen                                          | 4.176,15       |                       | 5.562,34              |
| Andere Finanzanlagen                                           | 0,51           | 6.733,12              | 0,51                  |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                |                | 145.776.198,53        | 139.969.485,59        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                          |                |                       |                       |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> |                |                       |                       |
| Bauvorbereitungskosten                                         | 41.454,99      |                       | 0,00                  |
| Unfertige Leistungen                                           | 8.368.596,47   |                       | 7.996.686,40          |
| Andere Vorräte                                                 | 12.501,08      | 8.422.552,54          | 23.294,95             |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>       |                |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                                     | 112.119,45     |                       | 106.609,21            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                  | 309.292,64     | 421.412,09            | 164.977,48            |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                    |                |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                   |                | 2.531.381,30          | 515.735,69            |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                              |                |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                              |                | 36.044,94             | 42.743,88             |
|                                                                |                | <b>157.187.589,40</b> | <b>148.819.533,20</b> |

| Passivseite                                            | EUR           | EUR                   | Vorjahr<br>EUR        |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eigenkapital</b>                                    |               |                       |                       |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                         |               | 5.200.000,00          | 5.200.000,00          |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>                             |               |                       |                       |
| Gesellschaftsvertragliche Rücklagen                    | 2.600.000,00  |                       | 1.632.000,00          |
| Bauerneuerungsrücklage                                 | 33.466.000,00 |                       | 24.060.000,00         |
| Andere Gewinnrücklagen                                 | 6.790.000,00  | 42.856.000,00         | 6.790.000,00          |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>                               |               |                       |                       |
| Gewinnvortrag                                          | 20,15         |                       | 882,85                |
| Jahresüberschuss                                       | 10.738.901,40 |                       | 3.257.137,30          |
| Einstellung in Rücklagen                               | 10.374.000,00 | 364.921,55            | 2.894.000,00          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                          |               | 48.420.921,55         | 38.046.020,15         |
| <b>Rückstellungen</b>                                  |               |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen                           | 7.549.064,00  |                       | 6.598.018,00          |
| Steuerrückstellungen                                   | 394.474,04    |                       | 229.894,04            |
| Rückstellungen f. Bauinstandhaltung                    | 3.708.000,00  |                       | 4.342.835,00          |
| Sonstige Rückstellungen                                | 157.468,68    | 11.809.006,72         | 210.834,75            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                               |               |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten           | 60.579.155,05 |                       | 73.408.898,57         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern       | 20.227.229,83 |                       | 10.679.145,95         |
| Erhaltene Anzahlungen                                  | 9.215.338,33  |                       | 8.987.317,55          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                       | 4.226.248,85  |                       | 3.560.837,55          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen       | 2.682.602,77  |                       | 2.705.831,62          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern            | 3.221,10      |                       | 4.294,82              |
| Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 0,00 | 23.773,62     | 96.957.569,55         | 45.549,40<br>(86,28)  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                      |               | 91,58                 | 55,80                 |
|                                                        |               | <b>157.187.589,40</b> | <b>148.819.533,20</b> |

## ➤ 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2007 BIS 31.12.2007

|                                                                                                                                        | EUR          | EUR                  | Vorjahr<br>EUR                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|
| Umsatzerlöse<br>aus der Hausbewirtschaftung                                                                                            |              | 34.361.247,30        | 34.400.093,04                    |
| Erhöhung (Vorjahr: Verminderung)<br>des Bestands an unfertigen Leistungen                                                              |              | 371.910,07           | 81.039,91                        |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                                                      |              | 246.270,15           | 300.930,85                       |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                          |              | 11.740.731,44        | 4.057.756,34                     |
| Aufwendungen für bezogene<br>Lieferungen und Leistungen                                                                                |              |                      |                                  |
| - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                                                 |              | 18.365.614,69        | 17.821.512,74                    |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                                                                     |              | <b>28.354.544,27</b> | <b>21.018.307,40</b>             |
| Personalaufwand                                                                                                                        |              |                      |                                  |
| - Löhne und Gehälter                                                                                                                   | 2.629.319,26 |                      | 2.741.909,22                     |
| - Soziale Abgaben und Aufwendungen<br>für Altersversorgung und<br>für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung:<br>EUR 1.182.635,22 | 1.676.791,10 | 4.306.110,36         | 1.019.951,42<br><br>(504.475,46) |
| Abschreibungen auf immaterielle<br>Vermögensgegenstände des<br>Anlagevermögens und Sachanlagen                                         |              | 6.600.390,08         | 6.043.077,10                     |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                     |              | 2.851.735,20         | 3.998.673,05                     |
| Erträge aus Beteiligungen                                                                                                              | 270,00       |                      | 0,00                             |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und<br>Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                                         | 217,66       |                      | 287,17                           |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                   | 183.755,28   | 184.242,94           | 63.491,82                        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                                       |              | 2.915.618,15         | 3.131.438,92                     |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen<br/>Geschäftstätigkeit</b>                                                                                |              | <b>11.864.933,42</b> | <b>4.147.036,68</b>              |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                                                   |              | 164.560,52           | - 52.243,12                      |
| Sonstige Steuern                                                                                                                       |              | 961.471,50           | 942.142,50                       |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                                                                |              | <b>10.738.901,40</b> | <b>3.257.137,30</b>              |
| Gewinnvortrag                                                                                                                          |              | 20,15                | 882,85                           |
| Einstellung in Gewinnrücklagen                                                                                                         |              | 10.374.000,00        | 2.894.000,00                     |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                                                    |              | <b>364.921,55</b>    | <b>364.020,15</b>                |



## UNTERNEHMENS- ENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

|                                             | 2003<br>TEUR   | 2004<br>TEUR   | 2005<br>TEUR   | 2006<br>TEUR   | 2007<br>TEUR   |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Stammkapital                                | 5.200          | 5.200          | 5.200          | 5.200          | 5.200          |
| Rücklagen                                   | 27.888         | 28.720         | 29.588         | 32.482         | 42.856         |
| Jahresüberschuss                            | 1.127          | 1.144          | 1.180          | 3.257          | 10.739         |
| Bilanzsumme                                 | 140.524        | 139.233        | 144.284        | 148.820        | 157.188        |
| Umsatzerlöse aus der<br>Hausbewirtschaftung | 31.701         | 32.472         | 33.403         | 34.400         | 34.361         |
| Bauleistungen                               | 19.188         | 18.762         | 19.097         | 21.918         | 21.918         |
|                                             | 2003<br>Anzahl | 2004<br>Anzahl | 2005<br>Anzahl | 2006<br>Anzahl | 2007<br>Anzahl |
| Wohnungen                                   | 6.560          | 6.532          | 6.430          | 6.463          | 6.150          |
| Mitarbeiter                                 | 49             | 50             | 51             | 52             | 53             |

## BAULEISTUNGEN



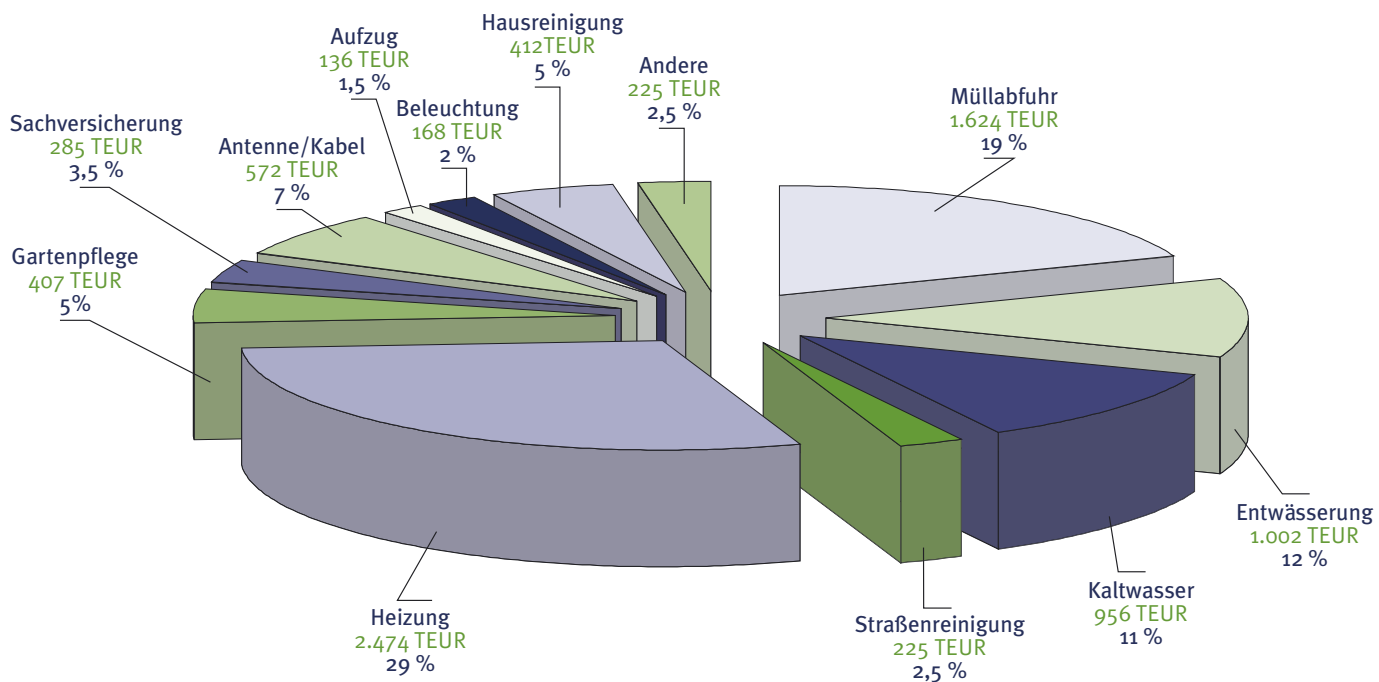
# ➤ JAHRESABSCHLUSS

## ➤ AUFWENDUNGEN FÜR DIE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG



## ➤ BETRIEBSKOSTEN 2007

Die Gesamtbetriebskosten belaufen sich auf 8.486 TEUR.



Der Jahresabschluss für 2007 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 2007 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf der Basis der Vollkosten bewertet.

## **Abschreibungen**

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:  
Die Buchwerte der bis einschließlich 1990 fertiggestellten Wohnbauten wurden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von einheitlich 50 Jahren abgeschrieben. Bei allen Objekten des Althausbestandes, die einen hohen Modernisierungsstand erreicht haben, wurde die der Abschreibung zugrunde liegende Restnutzungsdauer auf 15 Jahre ab 1.1.1988 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,

Die Bilanz zum 31. Dezember 2007 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2007 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06. März 1987 gegliedert.

einheitlich auf eine neu festgesetzte Restnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

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 1. Januar 1994 erworbenen Mietobjekt sowie dem in 2003 erworbenen Mietobjekt wird gem. § 7 Abs. 4 EStG ein Abschreibungsatz 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 2007 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 I. Bauabschnitt sowie der im Geschäftsjahr 2007 fertiggestellte II. Bauabschnitt der Wohnanlage Düsseldorf-Medienhafen werden mit 2 % linear abgeschrieben.

- Bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten wird der im Geschäftsjahr 2006 fertiggestellte Verwaltungsneubau 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 2007

### ➤ 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

### **Bauvorbereitungskosten**

Die unter dieser Position ausgewiesenen Kosten betreffen Bauvorbereitungskosten für den Neubau von 14 Einfamilienhäusern als Doppel- oder Reihenhäuser in Düsseldorf-Lierenfeld/Eller.

### **Unfertige Leistungen**

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Umlageausfallwagnis – 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 3 % 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 2008 zur Ausführung gelangen, gebildet. Den Rückstellungen wurden 1.350 TEUR entnommen, 705 TEUR aufgelöst und 1.420 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.

Abgegrenzt sind vorausempfangene Pachtzahlungen.

➤ **PASSIVE RECHNUNGS-  
ABGRENZUNGS-  
POSTEN**

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.

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

### 3. Rücklagenspiegel

➤ **I. BILANZ**

| Gewinnrücklagen                     | Bestand am Ende des Vorjahres<br>TEUR | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres<br>TEUR | Bestand am Ende des Geschäftsjahres<br>TEUR |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 1.632                                 | 968                                                              | 2.600                                       |
| Bauerneuerungsrücklage              | 24.060                                | 9.406                                                            | 33.466                                      |
| Andere Gewinnrücklagen              | 6.790                                 | –                                                                | 6.790                                       |

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.                        | 72         |
| Rückstellung für Jahresabschluss, Prüfung und Aufbewahrung | 61         |
| Rückstellung für Betriebskosten                            | 25         |
|                                                            | <b>158</b> |

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



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<br>TEUR |
| Forderungen aus Vermietung | 112.119,45 | 26.142,16                                            | 23.587,19       |

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

| Verbindlichkeiten                                | insgesamt                                |                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                  | (Vorjahr)<br>EUR                         | unter 1 Jahr<br>(Vorjahr)<br>EUR         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 60.579.155,05<br>(73.408.898,57)         | 2.197.690,78<br>(7.010.749,11)           |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 20.227.229,83<br>(10.679.145,95)         | 756.034,09<br>(625.820,39)               |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 9.215.338,33<br>(8.987.317,55)           | 9.215.338,33<br>(8.987.317,55)           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 4.226.248,85<br>(3.560.837,55)           | 646.793,47<br>(145.687,28)               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.682.602,77<br>(2.705.831,62)           | 2.682.602,77<br>(2.705.831,62)           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern      | 3.221,10<br>(4.294,82)                   | 1.073,72<br>(1.073,72)                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 23.773,62<br>(45.549,40)                 | 23.773,62<br>(45.549,40)                 |
|                                                  | <b>96.957.569,55<br/>(99.391.875,46)</b> | <b>15.523.306,78<br/>(19.522.029,07)</b> |

1 = Grundpfandrecht



| davon                                    |                                          | gesichert            | Art der<br>Sicherung |
|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Restlaufzeit                             |                                          |                      |                      |
| 1 bis 5 Jahre<br>(Vorjahr)<br>EUR        | über 5 Jahre<br>(Vorjahr)<br>EUR         | EUR                  |                      |
| 7.734.266,87<br>(9.101.287,52)           | 50.647.197,40<br>(57.296.861,94)         | 60.411.231,93        | 1                    |
| 3.002.094,36<br>(2.053.375,07)           | 16.469.101,38<br>(7.999.950,49)          | 20.227.229,83        | 1                    |
| -                                        | -                                        | -                    |                      |
| -                                        | 3.579.455,38<br>(3.415.150,27)           | 3.337.500,00         | 1                    |
| -                                        | -                                        | -                    |                      |
| 2.147,38<br>(3.221,10)                   | -                                        | -                    |                      |
| -                                        | -                                        | -                    |                      |
| <b>10.738.508,61<br/>(11.157.883,69)</b> | <b>70.695.754,16<br/>(68.711.962,70)</b> | <b>83.975.961,76</b> |                      |

## 9. Entwicklung des Anlagevermögens

| Anlagenspiegel                                           | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2007<br>EUR | Zugänge<br>EUR       | Abgänge<br>EUR      |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände                        | 485.261,42                                                | 6.898,67             | 0,00                |
| Sachanlagen                                              |                                                           |                      |                     |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 262.380.135,42                                            | 11.433.952,99        | 8.063.479,57        |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten                          | 3.771.359,70                                              | 168.150,93           | 0,00                |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 1.428.905,17                                              | 155.097,65           | 120.668,02          |
| Anlagen im Bau                                           | 4.169.664,39                                              | 1.922.736,93         | 0,00                |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 708.087,71                                                | 759.584,70           | 5.312,34            |
|                                                          | 272.458.152,39                                            | 14.439.523,20        | 8.189.459,93        |
| Finanzanlagen                                            |                                                           |                      |                     |
| Beteiligungen                                            | 2.556,46                                                  | 0,00                 | 0,00                |
| Sonstige Ausleihungen                                    | 5.562,34                                                  | 0,00                 | 1.386,19            |
| Andere Finanzanlagen                                     | 0,51                                                      | 0,00                 | 0,00                |
|                                                          | 8.119,31                                                  | 0,00                 | 1.386,19            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          | <b>272.951.533,12</b>                                     | <b>14.446.421,87</b> | <b>8.190.846,12</b> |

## ➤ II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

|              |                                                                                            |            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Erträge      | Veräußerung von Grundstücken mit Wohnbauten                                                | 9.266 TEUR |
|              | Auflösung freierwerdender Rückstellungen                                                   | 782 TEUR   |
| Aufwendungen | Auf Vorjahre entfallender Anteil an den Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung | 1.303 TEUR |
|              | Auf Vorjahre entfallender Anteil an den Zuführungen zur Rückstellung für Pensionen         | 690 TEUR   |

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die voraussichtliche Steuerbelastung für 2007 von 165 TEUR.

| Umbuchungen                    | kumulierte Abschreibungen | Buchwerte 31.12.2006 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| EUR                            | EUR                       | EUR                  | EUR                                |
| 0,00                           | 399.026,48                | 93.133,61            | 93.288,52                          |
|                                |                           |                      |                                    |
| + 3.822.397,34                 | 131.891.233,63            | 137.681.772,55       | 6.149.369,08                       |
| 0,00                           | 154.799,14                | 3.784.711,49         | 117.360,49                         |
| 0,00                           | 969.688,32                | 493.646,48           | 239.547,86                         |
| - 3.822.397,34<br>+ 384.153,42 | 0,00                      | 2.654.157,40         | 0,00                               |
| - 384.153,42                   | 16.162,77                 | 1.062.043,88         | 824,13                             |
| 0,00                           | 133.031.883,86            | 145.676.331,80       | 6.507.101,56                       |
|                                |                           |                      |                                    |
| 0,00                           | 0,00                      | 2.556,46             | 0,00                               |
| 0,00                           | 0,00                      | 4.176,15             | 0,00                               |
| 0,00                           | 0,00                      | 0,51                 | 0,00                               |
| 0,00                           | 0,00                      | 6.733,12             | 0,00                               |
| 0,00                           | 133.430.910,34            | 145.776.198,53       | 6.600.390,08                       |

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.

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

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

➤ D. SONSTIGE ANGABEN

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

|                                                               | Vollbeschäftigte | In geringem Umfang<br>Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                                     | 21               | 7                                          |
| Technische Mitarbeiter                                        | 10               | –                                          |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.                   | 15               | 32                                         |
|                                                               | <b>46</b>        | <b>39</b>                                  |
| Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt. |                  |                                            |

4. Gesamtbezüge:

EUR

a) des Aufsichtsrates 21.000,00

b) früherer Mitglieder des  
Geschäftsführungsorgans  
und ihrer Hinterbliebenen 114.063,24

5. Für laufende Pensionen bestehen Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen in Höhe von 1.332.025 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 28. März 2008

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 2007 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 28. März 2008

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 921,55 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung während des Geschäftsjahres 2007 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 2007, 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 2007 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 sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die geleistete erfolgreiche Arbeit.

Düsseldorf, den 24. April 2008

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](mailto:info@rheinwohnungsbau.de)

[www.rheinwohnungsbau.de](http://www.rheinwohnungsbau.de)

 **ENDLICH ZU HAUSE**