



*Hannover-Döhren
Wiehbergstraße/
Am Wiehbergpark
Eigentumswohnungen*



Auf einen Blick



	Seite
Bericht über das Geschäftsjahr	4
▶ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
▶ Entwicklung auf dem Bau- und Immobilienmarkt	6
▶ Wohnungsbestand	7
▶ Bau- und Arbeitsprogramm	7
▶ Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	7
▶ Risikomanagement	9
▶ Neubau	10
▶ Hausverwaltung	12
▶ Bestandsmanagement – Modernisierung und Instandhaltung	15
▶ Personal und Organisation	16
▶ Voraussichtliche Entwicklungen	16
Jahresabschluss	17
▶ Bilanz	18
▶ Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
▶ Allgemeine Angaben	21
▶ Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
▶ Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	22
▶ Sonstige Angaben	25
Organe	26
Bestätigungsvermerk	28
Bericht des Aufsichtsrates	29



*Sehnde-Ilten
Otto-Heise-Straße
Reihenhäuser*

Bericht über das Geschäftsjahr

► Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Finanzierungsdefizit des Staates betrug im Jahr 2004 nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 80,3 Mrd. €. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich daraus für den Staat eine Defizitquote von 3,7% im Berichtsjahr. Die Quote lag damit über dem im Protokoll zum Maastricht-Vertrag genannten Referenzwert von 3% des Bruttoinlandsprodukts.

Um für das Jahr 2005 ein weiteres Überschreiten der 3%-Marke zu vermeiden, fordern die Wirtschaftsforscher die Bundesregierung auf, ein milliardenschweres Sparprogramm aufzulegen. Neben dem Abbau von Steuervergünstigungen werden Kürzungen bei Subventionen – unter anderem beim Wohnungsneubau – und keine Erhöhung der Beamtenbesoldung im Jahr 2005 gefordert. Trotz des kritisierten hohen Staatsdefizites werden die von der Bundesregierung eingeleiteten finanzpolitischen Maßnahmen gelobt, da sie Wachstum und Beschäftigung tendenziell begünstigen.

Die deutsche Wirtschaft hat 2004 die drei Jahre andauernde Stagnation überwunden. Das Bruttoinlandsprodukt stieg real um 1,7%. Allerdings erholte sich die deutsche Wirtschaft langsamer als in vergleichbaren Phasen in der Vergangenheit. So wirkte sich die konjunkturelle Erholung noch nicht auf die Binnennachfrage aus. Diese blieb unverändert schwach. Auch auf dem Arbeitsmarkt hat die Konjunkturerholung zu keiner spürbaren Belebung geführt. Die Arbeitslosenquote liegt mit 10,2% ähnlich hoch wie im Vorjahr und wird sich nach allgemeiner Einschätzung auch im Jahr 2005 kaum abbauen.

Die Verbraucherpreise haben sich mit 1,6% stärker als im Vorjahr erhöht. Stark gestiegene Ölpreise sind als Hauptursache für den Preisanstieg anzusehen. Der hohe Ölpreis, so wird von Wirtschaftspolitikern gewarnt, kann auch negativen Einfluss auf die Entwicklung der Weltwirtschaft nehmen. Die Unsicherheiten hinsichtlich der Energiepreise und der schwache Inlandsmarkt lassen die meisten Firmen in der Bundesrepublik Deutschland bei Neueinstellungen und Investitionen zögern.

Die Bauinvestitionen haben sich im Jahr 2004 preisbereinigt um 2,6% verringert. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Rahmen des Bruttoinlandsprodukts gehen die Bauinvestitionen seit 1995 zurück, lediglich im Jahr 1999 nahmen sie zu. Seitdem verminderte sich die Baunachfrage um jährlich bis zu 5,8%, also deutlich stärker als im Jahr 2004. Die Investitionen in Wohnbauten sind im Jahr 2004 um 1,6% zurückgegangen (Vorjahr 2,7%).

Die deutsche Bauindustrie, vertreten durch den Verband der Deutschen Bauindustrie, geht für 2005 von einem weiteren Umsatzrückgang von 3,5% aus. Die konjunkturelle Talsohle soll frühestens 2006 erreicht werden.

Die Hauptursache für die anhaltende Baukrise wird in der gesamtwirtschaftlichen Konjunkturschwäche gesehen. Niedrige Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts von lediglich 1,0 bis 1,5% real reichten nicht aus, um dem Bau neuen Schwung zu verleihen. Der Wohnungsbau wird vor allem unter dem unerwartet schnellen Abflauen der Sonderkonjunktur im Eigenheimbau zu leiden haben. Für 2005 erwartet der Hauptverband ein Umsatzminus von voraussichtlich 4%. Trotzdem wird die Zahl der fertig gestellten Wohnungen mit 285.000 das Vorjahresniveau leicht übertreffen, weil viele der 2004 begonnenen Eigenheime bis zum Jahreswechsel noch nicht fertig gestellt waren.





► Entwicklung auf dem Bau- und Immobilienmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren zunehmend negativ beurteilt worden und hat dabei viel von seinem Ruf als zukunftssichere Anlageform mit Wertbeständigkeit und Kapitalzuwachs eingebüßt. Diese Negativbeurteilung fand Verbreitung in den Medien und wurde auch von den Banken willig aufgegriffen. Schuldlos waren dabei aber auch nicht die Vertreter der Wohnungsunternehmen und der Wohnungswirtschaftlichen Verbände, die die veränderten Verhältnisse nur kommentierten. Tatsache ist jedoch, dass die Wohnungswirtschaft es nur schwer verstanden hat und auch teilweise heute noch schwer versteht, mit den deutlich veränderten Marktverhältnissen umzugehen. Sicherlich haben ein entspannter Wohnungsmarkt, leerstehende Wohnungen, zunehmende Instandhaltungs- und Modernisierungserfordernisse und steigende Ansprüche nach Dienstleistungen rund um die Wohnung zu tiefgreifenden Veränderungen geführt. Gleichzeitig sind diese veränderten Anforderungen auch ein Anreiz für die Wohnungswirtschaft, kreativ Lösungsmöglichkeiten aufzugreifen und so Marktpotentiale zu sichern und auszuweiten sowie Marktlücken aufzuspüren.

Welche gesamtwirtschaftliche Bedeutung der deutsche Wohnungsbestand hat, wird darin erkennbar, dass fast 49 % des Kapitalstocks in Wohnungen gebunden sind. Immerhin wohnen rund 57 % aller Haushalte in Deutschland zur Miete und die Wohnungsausgaben betragen etwa ein Viertel des Haushaltsnettoeinkommens. Der Wohnungsmarkt ist allerdings kein homogener Markt, sondern teilt sich in viele Teilmärkte auf, die regional stark abweichend ausgeprägt sind. In vielen dieser Teilmärkte bestehen für die Investoren gute Rentabilitätschancen und das bei vergleichsweise geringem Risiko für das eingesetzte Kapital.

Sicherlich dürfen dabei nicht der drohende Bevölkerungsrückgang und seine Auswirkungen auf die sozialen Sicherungssysteme unbeachtet bleiben. Dem hat aber bereits und wird auch in den nächsten Jahren der Rückgang im Mietwohnungsneubau Rechnung tragen. Auf dem Wohnungsmarkt werden auch neue Nachfragegruppen und neue Haushaltstypen künftig deutlich hervortreten und ein verändertes Wohnungsangebot erforderlich machen. Die Richtung wird sich vom Produkt „Wohnung“ zum

„Gefühl des Wohnens“ verlagern. Eine Tendenz, die in der Möbelbranche z. B. schon aufgegriffen wurde und bei der Wohnungswirtschaft bereits erste Ansätze zeigt.

Für ein Wohnungsunternehmen wird es auch künftig besonders wichtig sein, den eigenen Wohnungsbestand marktfähig und damit vermietbar zu halten. Durch die Einrichtung eines Portfoliomanagements ist dem Wohnungswirtschaftler ein Instrumentarium zur Entscheidungsfindung an die Hand gegeben, das besonders für die Bereiche Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes unverzichtbar ist. Natürlich können bei der Bewirtschaftung eines Immobilienbestandes nicht nur die Renditebetrachtungen im Vordergrund stehen. Ohne die Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Rentabilität lässt sich allerdings auf die Dauer ein marktwirtschaftliches Unternehmen nicht führen.

Falsche Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft werden teuer. Der Rückbau von Wohnungen hat auch vor Westdeutschland nicht Halt gemacht. Wohnanlagen werden abgerissen, weil durch weitere Bewirtschaftung die sozialen Probleme in einem Stadtteil sich nur verstärken und eine Rentabilität zukünftig nicht darstellbar ist.

Bei den Baupreisen war im Verlauf des Jahres 2004 kein Anstieg zu verzeichnen. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass aufgrund gestiegener Rohstoff- und Energiepreise vom Baugewerbe Preiserhöhungen vorgenommen werden.

Am Grundstücksmarkt ergibt sich eine unveränderte Situation. Bei verhaltener Nachfrage versuchen Grundstückseigentümer, das in den letzten Jahren erreichte hohe Preisniveau zu verteidigen.

Während sich die Mietpreise im Jahr 2004 nur moderat erhöhten, sind bei einzelnen Betriebskostenarten, insbesondere bei den Energiekosten, starke Preiserhöhungen eingetreten. Ein Ende der Preisspirale ist bei den Energiekosten zurzeit noch nicht absehbar.

Mit Besorgnis blickt die Wohnungswirtschaft Niedersachsens auf die vorgesehene Streichung der Mittel für die Städtebauförderung. Die Wohnungswirtschaft erhöht jährlich die Investitionen in die Bestände, während die öffentlichen Investitionen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik zurückgenommen werden.



► Wohnungsbestand

Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftete zum 31. Dezember 2004 insgesamt 7.325 eigene Wohnungen. Darüber hinaus ergänzen 39 gewerbliche Einheiten und 2.730 Garagen bzw. Stellplätze den Bestand der Gesellschaft. Verpachtet wurde zusätzlich ein Alten- und Pflegeheim mit 135 Heimplätzen.

Bis zum Jahresende 2004 hat die Gesellschaft seit Tätigwerden insgesamt 22.356 Wohnungen errichtet. Unter Eliminierung der durch Kauf erworbenen Objekte und unter Einbeziehung der bisher aufgelassenen Verkaufsbauten bzw. abgewickelten Betreuungsbauten wurden dabei für den eigenen Wohnungsbestand insgesamt 9.582 Wohneinheiten errichtet. Zusätzlich wurden 7.711 Wohneinheiten als Verkaufsbauten erstellt und 5.063 Wohneinheiten im Rahmen von Baubetreuungsbauten und Bauverträgen abgewickelt.

► Bau- und Arbeitsprogramm

Im Berichtsjahr betrug die Bauleistung der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2003 begonnenen Baumaßnahmen 188 Wohneinheiten, die sich aufteilten in 32 Mietwohnungen und 156 Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime.

Für das Jahr 2005 umfasst das Bauprogramm (einschl. Überhang aus 2004) voraussichtlich insgesamt 87 Wohneinheiten. Die daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten belaufen sich auf insgesamt 14.660 T€.

► Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH verfügt weiterhin über eine gute Eigenkapitalausstattung. In Relation der anrechenbaren Eigenmittel zur Gesamtsumme der gewichtigen Risikoaktiva beträgt sie 26,8%.

Auf der Aktivseite stellen die Sachanlagen mit 79,8%, auf der Passivseite die Fremdmittel mit 71,6% die bedeutendsten Positionen dar.

Die Höhe der Sachanlagen hat sich im Wesentlichen durch die Abschreibungen verändert. Veränderungen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten erfolgten durch Fertigstellung und Nachaktivierungen sowie durch Verkaufsabgänge und Abschreibungen. Bedingt durch Fertigstellungen haben sich die Anlagen im Bau gegenüber dem Vorjahr verringert. Das Umlaufvermögen verzeichnete eine Erhöhung um 5.561 T€, wobei sich die liquiden Mittel um 4.136 T€ erhöhten.

Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild der **Vermögenslage** im Vergleich zum Vorjahr:

	31. Dezember 2004		31. Dezember 2003	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen				
– Immaterielle Anlagegüter	29	0,01	10	0,01
– Sachanlagen	236.788	79,93	240.213	81,33
– Geleistete Anzahlungen	0	0,00	16	0,01
Finanzanlagen	1.329	0,45	2.094	0,71
Umlaufvermögen	57.485	19,40	52.228	17,69
Rechnungsabgrenzungsposten	615	0,21	734	0,25
Gesamtvermögen	296.246	100,00	295.295	100,00
Rückstellungen	4.623	1,56	4.916	1,66
Fremdmittel	212.471	71,72	216.897	73,45
Rechnungsabgrenzungsposten	124	0,04	46	0,02
Reinvermögen	79.019	26,68	73.436	24,87
Reinvermögen am Jahresanfang	73.436		71.235	
Vermögensänderung	5.583		2.201	



Die Sparten der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH umfassen die Bewirtschaftung von eigenen und fremden Mietwohnungen – das Kerngeschäft der Gesellschaft – und die Errichtung sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen.

Die gute Ertragslage war vor allem durch die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung sowie durch außerordentliche Sonderfaktoren gekennzeichnet.

Die Steigerung des Überschusses der Hausbewirtschaftung auf 3.895,6 T€ ist zurückzuführen auf gestiegene Umsatzerlöse bei gleichzeitig gesunkenen Zinsaufwendungen, Abschreibungen und Instandhaltungskosten. Die Reduktion des Zinsaufwands ist Ergebnis der zunehmenden Entschuldung des Unternehmens – die Instandhaltungskosten haben sich aufgrund von Vergabegewinnen reduziert.

Geprägt wurde die Ertragslage auch durch das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit – unter anderem den Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens – sowie die Auflösung einer Körperschaftsteuerverbindlichkeit.

Die **Bilanzliquidität** berechnet sich aus den

	T€	T€
1. kurzfristig verfügbaren Deckungsmitteln		
a) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Fälligkeit unter einem Jahr	1.572,7	
b) flüssige Mittel	26.915,3	28.487,0
2. kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/Rückstellungen		
a) Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr davon durch laufende Mietzahlung gedeckt	22.515,6	
	<u>././ 6.812,7</u>	
	15.702,9	
b) sonstige Rückstellungen	<u>918,7</u>	<u>././ 16.621,6</u>
		11.865,4
3. mit den Mietern abzurechnende		
– Brennstoffvorräte	273,5	
– unfertige Leistungen	9.994,9	10.268,4
4. geleistete Anzahlungen		
– auf Grundstücke des Anlagevermögens		0,0
5. sonstige unfertige Leistungen		
– Baubetreuungsleistungen		0,0
6. kurzfristige Vermögenswerte		
– Grundstücke ohne Bauten	0,0	
– Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.627,8	3.627,8
– Grundstücke mit fertigen Bauten		2.100,3
		<u>27.861,9</u>

Erhebliche Beleihungsreserven sind durch die langjährige Entschuldung der Grundstücke mit Wohnbauten vorhanden. Die künftige Tilgung für Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist durch Eingänge aus laufenden Mietzahlungen gedeckt.



Hannover-Mitte
Ubbenstraße
Eigentumswohnungen



► Risikomanagement

Vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage gewinnt das Risikomanagement immer mehr an Bedeutung im Unternehmensgeschehen. Das gilt insbesondere für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH trägt diesem Risikogedanken Rechnung und hat seit 2003 ein Risikofrüherkennungssystem eingeführt und im Jahr 2004 weiter ausgebaut. Aus den einzelnen Fachbereichen wird periodisch und bei Überschreitung kritischer Werte an die Geschäftsleitung berichtet. Auch der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Risikolage informiert.

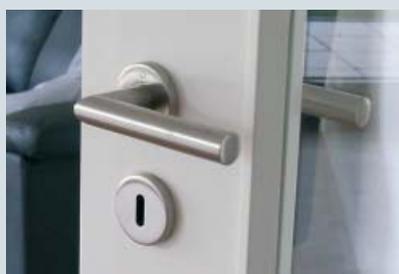
Das im Jahr 2004 implementierte Portfoliomanagementsystem unterstützt bei der detaillierten Untersuchung des gesamten Wohnungsbestandes nach technischen, qualitativen sowie wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Aus den gewonnenen Daten können somit aussagefähige wie auch umfangreiche Strategien entwickelt werden. Besondere Aufmerksamkeit wird dabei auf die Modernisierung der Wohnanlagen gelegt, um der sich verändernden Wohnungsnachfrage – auch im Hinblick auf Wohnungsstandards – aktiv zu begegnen. Mit diesen Maßnahmen wird auch dem zunehmenden Wettbewerb Rechnung getragen. Als wesentlicher Schritt gilt dabei die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes, die in 2004 bereits einen erheblichen Anteil des Modernisierungsvolumens ausmachte. Für die Jahre 2005 und 2006 sind für diesen Bereich noch größere Ausgaben geplant. Damit wird von der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH ein wesentlicher Beitrag zur Zukunftssicherung und einer nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes geleistet.

Mietpreissteigerungen sind für das Jahr 2005 nur marginal zu erwarten. Es gilt, soziale Gesichtspunkte und Marktverhältnisse zu berücksichtigen. Die Bestimmungen von Hartz IV können für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einige Risiken bergen. Die Gefahr der Zunahme von einseitigen Mieterstrukturen bei preisgebundenen Wohnungen mit den sich daraus entwickelnden sozialen Brennpunkten wächst. Auch die regionalen Unterschiede bei der Bestimmung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft im Rahmen der Sozialhilfe können zu verstärkten Umzugsentwicklungen bzw. Kündigungen führen.

Damit geht auch eine Steigerung des Verwaltungsaufwandes einher. Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH wird weiterhin die enge Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsämtern suchen sowie die Kundenbetreuung intensivieren, um Problemen bereits im Vorfeld zu begegnen.

Um Risiken möglicher Zinssteigerungen frühzeitig entgegenzuwirken, wurden im Rahmen des internen Finanzwesens Forward-Darlehen zur Niedrigzinsicherung abgeschlossen. Weiterhin wurden öffentliche Baudarlehen vorzeitig zurückgeführt – ein weiterer Beitrag zur Risikominimierung im Rahmen des Zinsmanagements mit dem gleichzeitigen Effekt des Abbaus von öffentlichen Belegungsrechten. Der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH entstehen dadurch vergrößerte Handlungsspielräume am Markt.

Die Märkte für den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sind nach wie vor sehr eng. Die Kaufzurückhaltung hat sich verstärkt und wird auch weiterhin für geringe Absatzzahlen sorgen. Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH sieht den Bau von neuen Eigentumsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Verkaufserfolg und begegnet so dem Absatzrisiko.





► Neubau

Die unsichere wirtschaftliche Situation und damit verbunden die Sorge um den Arbeitsplatz, haben zu einer starken Konsumzurückhaltung geführt. Dieser Konsumverzicht ist in allen Branchen spürbar und hat besonders im Einzelhandel zu existenziellen Krisen geführt. Hinzu kommt eine Sparmentalität, die sich darauf gründet, für schlechtere Zeiten vorsorgen zu müssen und auch für das Alter Vorsorge zu treffen.

Der Immobilienmarkt wurde von der allgemeinen Kaufzurückhaltung vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besonders stark betroffen. Trotz niedriger Kaufpreise und anhaltend niedrigem Zinsniveau herrscht am Markt ein niedriges Absatzniveau. Neben der fehlenden Bereitschaft, sich für Immobilieneigentum zu entscheiden und damit langfristige Belastungen zu übernehmen, hat auch der ausgeglichene Wohnungsmarkt mit seiner breiten Angebotspalette zu dieser Situation beigetragen.

Mietwohnungsbau auf verhaltenem Niveau

Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH hat, bedingt durch die Sättigung des Wohnungsmarktes, sehr risikobewusst und vorsichtig in den Mietwohnungsneubau investiert. In Hannover-Burg wurde eine einzige Wohnanlage errichtet. Von den 32 Mietwohnungen, 22 Garagen/Einstellplätzen sind acht Dachgeschosswohnungen frei finanziert und werden zu einem Mietpreis von 6,65 €/m² (Netto-Miete) vermietet. Die übrigen 24 Wohnungen werden mit Landesmitteln gefördert. Der Mietpreis liegt bei 5,00 €/m² (Netto-Miete). Bezugsberechtigt sind Mieter, deren Einkommen in den Grenzen des § 9 Abs. 2 WoFG liegen. Alle Wohnungen waren bis zum Bezugstermin vermietet.

Angespannte Grundstücksmärkte

Der Grundstücksmarkt in der Region Hannover, in dem die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH den Verkaufsschwerpunkt hat, musste sich mit verschiedenen Entwicklungen auseinandersetzen. Das Bild wurde geprägt durch fallende Umsätze in den wichtigen Teilmärkten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Flankiert wurden diese Umsatzeinbußen von stagnierenden

oder leicht rückläufigen Preisen der genannten Marktfelder. Insofern hat der Markt keine Veränderung zum Positiven gebracht. So ist das Vertriebsergebnis im Berichtsjahr hinter den Erwartungen zurückgeblieben.

Produktdifferenzierung als Erfolgsfaktor

Schwerpunkte der Verkäufe der Unternehmung lagen im Bereich der Eigentumswohnungen, wo die Marktposition in rückläufigen Märkten gestärkt werden konnte. Mit einem differenzierten Angebot an Wohnungen konnten den verschiedensten Zielgruppen alternative Angebote präsentiert werden. Insbesondere Wohnungen für Stadtrückkehrer fanden ihren Absatz in Hannover-Waldhausen, im Zentrum und Hannover-Döhren. Sämtliche Projekte weisen dabei annähernd gleiche Produktmerkmale auf: gut durchdachte Mischung von Grundrissgrößen, helle, der Sonne ausgerichtete große Wohnzimmer mit zum Verweilen einladenden Balkonen und Loggien. Fahrstühle und Details für altengerechtes Wohnen in Verbindung mit Sicherheitsstandards sind nur einige Beispiele der „Reichsbund-Produktidentität“.

Besonderes Engagement wurde im Bereich des barrierefreien Wohnens gezeigt. In Hannover-Buchholz wurden 22 Wohnungen in diesem Stil errichtet. Erreichbarkeit der Hauseingänge über aufwändig von Gartenarchitekten geplante Rampen, automatisch öffnende Eingangstüren, Schwellenlosigkeit bis in die Wohnungen und Aufzüge auch mit Brailleschrift für blinde Bewohner.

Reihenhäuser – kleine Baugruppen, verschiedene Preissegmente

Die Kaufzurückhaltung war im Berichtsjahr besonders deutlich im Absatz der Reiheneigenheime zu spüren. Hier konnte das sehr gute Erfolgsniveau der Vorjahre nicht gehalten werden. Die Vermarktungszeiträume nehmen zu, da Kunden sich vermehrt für das „fertige Produkt“ entscheiden wollen und ein Kauf vor Baubeginn selten geworden ist.

Die Gesellschaft hat darauf in verschiedenster Weise reagiert. Neben der Standortvielfalt – acht verschiedene Standorte im Berichtsjahr – setzt die Gesellschaft auf kleinere Baugruppen mit unterschiedlichen Hausangeboten zu sehr differenzierten Preisen.

Angeboten werden kostengünstige Reiheneigenheime in Sehnde und Laatzen für junge Familien zu Kaufpreisen von unter 150.000 € und auch Atelierhäuser mit Vollkeller für 250.000 € in Hannover-Davenstedt. Bei Grundstücken, die von der Landeshauptstadt Hannover erworben wurden, wirkt sich zusätzlich der „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ für Familien aus.

Dem Wunsch nach Individualität begegnet die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH mit einem Angebot an Sonderwunsch-Bausteinen. Mehrleistungen wie Gauben, Fußbodenheizung, Grundrissvariationen oder aber die Berücksichtigung von Eigenleistungen entsprechen diesen von den Kunden geäußerten Wünschen. Kleine Baugruppen sorgen darüber hinaus für städtebaulich harmonische Strukturen und tragen somit zu einem angenehmeren Wohnen bei. Lange Reihenhauszeilen sind nicht mehr marktfähig.

Passivhäuser als Ökologiebeitrag und Programmerweiterung

In enger Zusammenarbeit mit Architekten und Fachingenieuren, dem Büro für Bauphysik in Hannover und der ENAKON Wolfenbüttel GmbH, ist eine Zeile mit acht Passivreihenhäusern entwickelt worden. Sie zeichnen sich durch ihre lückenlose Dämmung und ihre luftdichte Hülle aus. Das sorgt für einen so geringen Heizenergiebedarf, dass dieser über die Komfort-Lüftungsanlage gedeckt wird. Eine Heizung im klassischen Sinne ist nicht mehr vorhanden. Der Warmwasserbereitung dient eine hauseigene Solaranlage mit einer zusätzlichen Nahwärmезentrale für die gesamte Hauszeile.

Die gesamte Technik sorgt in Summe für ein gleichmäßiges, gesundes Wohlfühlklima, das Temperaturdifferenzen zwischen Wand- und Fensteroberflächen ausschließt. Spezielle Filter in den Lüftungsanlagen schützen vor schädlichen Umwelteinflüssen und allergischen Reizmitteln wie zum Beispiel Pollen.





Celle
An der Maschkaserne
Mietwohnungen

► Hausverwaltung

Verwaltungsbestand

Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH verwaltet zurzeit:



8.709 Wohnungen
43 Gewerbeeinheiten
2.499 Garagen
1.277 Einstellplätze

Neben 7.365 eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten werden 1.387 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten aufgrund von Treuhand-Verwaltungsverträgen für Dritte verwaltet. Zum eigenen Bestand gehört außerdem ein verpachtetes Alten- und Pflegeheim in Helmstedt mit 135 Heimplätzen.

Fertig gestellt und dem eigenen Bestand zugeführt wurde im Jahr 2004 eine Mietwohnanlage in Hannover-Burg, Altenauer Weg, mit 32 Wohnungen und 22 Garagen/ Einstellplätzen. Darüber hinaus wurde von einer hannoverschen Baugenossenschaft eine Wohnanlage in Langenhagen, Oertzeweg, mit 78 Wohnungen erworben. Die Wohnanlage wurde 1970 errichtet und arrondiert den Bestand der Gesellschaft in Langenhagen.

Verringert hat sich der Wohnungsbestand um eine Mietwohnanlage in Bielefeld-Sennestadt mit insgesamt 54 Wohnungen. Eine weitere Wohnanlage wurde in Minden veräußert. Die 58 Wohnungen werden im Jahr 2005 an den neuen Besitzer übergeben.

Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH wird sich weiterhin von Mietobjekten trennen, die als Streubesitz nicht in die strategische und geographische Ausrichtung passen. Das Portfolio-Management-System wird Verkaufsentscheidungen durch Datenanalyse unterstützen.

Fluktuationsrate leicht gestiegen

Im Berichtsjahr wurden 876 eigene Wohnungen gekündigt. Im Verhältnis zum Wohnungsbestand liegt die Fluktuationsquote bei 12,0% (Vorjahr 11,4%). Die hohe Zahl der Wohnungskündigungen ist nicht zuletzt auf die zahlreichen von der Gesellschaft verwalteten Seniorenwohnanlagen zurückzuführen. Neben wirtschaftlichen Gründen sind es

auch häufig private Gründe, wie das Zerbrechen einer Lebensgemeinschaft oder auch Familienzuwachs, die zu Wohnungskündigungen führen.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch wieder die Gründe für eine Wohnungskündigung festgehalten. Mit Stand 31. Dezember 2004 ergeben sich dabei folgende Feststellungen:

Private Gründe	142 Mieter
Wohnung zu klein	104 Mieter
Umzug in ein Alten- bzw. Pflegeheim	87 Mieter
Ortswechsel	96 Mieter
Wohnungstausch	77 Mieter
Mieter verstorben	86 Mieter
Erwerb von Eigentum	47 Mieter
Räumungsklagen	47 Mieter
Wohnung zu groß	23 Mieter
Hoher Mietpreis	29 Mieter
Wohnungsmängel	12 Mieter
Lage der Wohnung	11 Mieter
Sonstige Gründe	8 Mieter
	769 Mieter

Durch Wohnungstausch konnten 77 Mieter dem Unternehmen erhalten bleiben. Diese Zahl drückt auch die Mieterzufriedenheit aus.

Zukünftig wird die Gesellschaft spezielle Kundenzufriedenheitsuntersuchungen vornehmen, um so frühzeitig auf die Wünsche der Mieter reagieren zu können, denn die Ansprüche der Mieter haben zugenommen und werden weiterhin differenzierter. Auch die demographische Entwicklung und die Altersstrukturen der Wohnungsbestände lassen erkennen, dass es sich nicht um eine vorübergehende Entwicklung handelt, sondern dass die Branche noch viele Herausforderungen vor sich hat. Die Gewinnung und Bindung von attraktiven, d. h. zahlungsfähigen und sozial möglichst „gefestigten“ Mietern



für die vorhandenen Bestände, wird somit zu einem zentralen unternehmenspolitischen Anliegen der nächsten Jahre.

Ausgeglichene Nachfrage – niedriger Leerstand

Mit Ausnahme des Standortes Hamburg kann davon gesprochen werden, dass in allen Regionen, in denen die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH Wohnungen anbietet, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt besteht, teilweise auch das Wohnungsangebot die Nachfrage deutlich übersteigt. Bei anhaltend hoher Fluktuation ist eine Nachvermietung häufig nur mit erheblichem Personaleinsatz und hohen Kosten für Anzeigen, Vermittlungsprovision etc. verbunden. Häufig müssen gekündigte Wohnungen erst modernisiert werden, um sie vermietungsfähig zu machen. Der starke Rückgang bei den Neubauten und der Abriss von Wohnanlagen haben in der Region Hannover bisher keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gezeigt.

Von 157 gekündigten Wohnungen standen 37 zum Jahresende leer (Vorjahr 102/32). Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 0,4 %). Obwohl das Ergebnis im Vergleich zu anderen Vermietern als sehr gut bezeichnet werden kann, ist dieser Vermietungsstand nur mit großem Einsatz zu halten. In vielen Fällen ist es auch notwendig, mit Mietpreisreduzierungen eine Nachvermietung sicherzustellen.

Kundenorientierung – Stadtbüro in Hannover

Mit Blick auf die vermutlich in Zukunft noch wachsende Bedeutung des Neukundengeschäftes ist es sinnvoll und notwendig, Betreuungs- und Neuvermietungsprozesse noch stärker herauszuarbeiten und durch die Organisation zu unterstützen. Unsere Mitarbeiter/innen werden sich noch stärker als bisher um die Neuvermietung und den Kontakt zu potentiellen neuen Mietern kümmern. Neben den Vermietungsbüros in den Außenstellen und den Hauswarten wird auch versucht, Mieter in die Werbung einzubeziehen. Nachbarn werben Nachbarn und liefern somit einen Beitrag zur gewünschten sozialen Durchmischung.

An Standorten mit größerem Wohnbesitz werden regelmäßig Mietersprechstunden abgehalten, um den Kundenkontakt zu intensivieren.

Am 26. Februar 2004 wurde das Stadtbüro der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH in den Räumen des Landesverbandes des SoVD Hannover, Herschelstraße, eröffnet. An jedem Donnerstag findet in der Zeit von 15.00 bis 17.00 Uhr eine Sprechstunde statt. Mieter finden dann in Kundenbetreuer/innen der Hausverwaltungsabteilung Ansprechpartner und Wohnungsinteressenten können sich über das aktuelle Wohnungsangebot informieren. Gleichzeitig erfolgt eine Information über die von der Gesellschaft zum Verkauf angebotenen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

Ferner sind an das Wohnen angegliederte „Serviceleistungen“ unabdingbar. Das in Zusammenarbeit mit den Johannitern praktizierte Projekt „Service-Wohnen“ wurde auch im Jahr 2004 fortgesetzt. Mit finanzieller Beteiligung der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH wird in der Region Hannover älteren und kranken Mietern ein Notruf-Telefon zur Verfügung gestellt, über das zahlreiche Serviceleistungen abgerufen werden können.



Hannover-Vahrenwald
Jathostraße
Wohnumfeldgestaltung
einer Seniorenwohnanlage



Sozialberatung in sozialen Notlagen

Den Mietern wird weiterhin für die Region Hannover eine Konflikt- und Sozialberatung angeboten. Die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH trägt die hierdurch entstehenden Kosten. Die Arbeit wird von einem vertraglich gebundenen Diplom-Psychologen und Sozialarbeiter übernommen. Neben der finanziellen und psychologischen Hilfestellung in Notsituationen soll insbesondere Verwahrlosungstendenzen vorgebeugt werden. Es wird immer auch angestrebt, den Mietern den Verlust ihrer Wohnung zu ersparen.

Mietpreise weiterhin stabil

Mietpreiserhöhungen wurden im Jahr 2004 nur im geringen Umfang vorgenommen. Bei frei finanzierten Wohnungen erfolgte eine moderate Anpassung an die örtlichen Vergleichsmieten bzw. die Mietspiegel. Dabei wurde besonders auf Sozialverträglichkeit geachtet, um starke Belastungen zu vermeiden.

Im Jahr 2005 laufen bei fünf Wohnanlagen in Hannover mit 145 Wohnungen die städtischen Zuschüsse aus. Mit der Landeshauptstadt Hannover wurden Gespräche geführt, die Zuschüsse um weitere zehn Jahre zu verlängern. Die Ursprungsbeträge sollen dabei um ein Drittel gekürzt werden. Eine Entscheidung der entsprechenden Gremien der Stadt und der Region stehen noch aus. Auch in den Folgejahren werden bei ab 1990 gebauten Mietwohnanlagen Subventionsmittel abgebaut. Dabei handelt es sich vor allem um Zinsvergünstigungen. Die Mietsteigerungspotentiale sind in diesen Quartieren weitgehend ausgeschöpft.

2. Preis im Wohnumfeldwettbewerb

Wie in den vergangenen Jahren hat sich die Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH auch im Jahr 2004 an dem von der Landeshauptstadt Hannover ausgeschriebenem Innenhof- und Wohnumfeldwettbewerb beteiligt. Als Präsentationsobjekt wurde die Seniorenwohnanlage Hannover-Vahrenwald, Jathostraße, ausgewählt, bei der in Zusammenarbeit mit einer Gartenarchitektin und unter Einbeziehung der Mieter eine Umgestaltung der Außenanlage erfolgt ist. Die Fachjury hat dieses Projekt mit einem 2. Preis ausgezeichnet.



► Bestandsmanagement – Modernisierung und Instandhaltung

Investitionen in die Zukunft

In die Verbesserung und Pflege von Gebäuden sowie deren Umfeld hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 6,77 Mio. € investiert. Schwerpunkt der Investitionen lag in der Komplettmodernisierung von 64 Wohneinheiten an den Standorten Barsinghausen, Langenhagen und Düsseldorf. Hier wurden Fassaden von sieben Häusern gedämmt, was einen positiven Beitrag zur Energieeinsparung liefert und den CO₂-Ausstoß verringert. Zusätzlich wurden Flachdächer erneuert bzw. durch Walmdächer ersetzt und Hauseingänge wie Balkone aufwändig umgestaltet, um den Kunden neben der attraktiven Wohnung auch ein angenehmes und behagliches Wohnumfeld zu schaffen. Darüber hinaus wurden an allen Standorten in Hamburg Wasseruhren zur Messung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs installiert. So sind kundenfreundliche verbrauchsbezogene Abrechnungen möglich. Für unsere Mieter ein hilfreiches Instrument, um die Verbrauchskosten selbst zu steuern.

Zukünftig wird die Gesellschaft ihre Anstrengungen in den nächsten Geschäftsjahren erhöhen, um den Bestand weiter für die Kunden attraktiv zu halten und neue Kunden zu gewinnen. Für die Jahre 2005 und 2006 sind weit gehende Modernisierungen von Wohnanlagen mit insgesamt 298 Wohneinheiten vorgesehen. Mit den geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen sollen auch weiterhin der Primärenergiebedarf der Wohnanlagen gesenkt und ein ökologischer Beitrag im Rahmen der Nachhaltigkeit geleistet werden.





Düsseldorf
Schweidnitzer Straße
Modernisierung
von Mietwohnungen



▶ Personal und Organisation

Zum 1. Dezember 2004 hat die Gesellschaft mit Herrn Matthias Herter einen neuen Geschäftsführer bestellt, der die Geschäfte gemeinsam mit Herrn Dietmar Schmuckall führt und dessen Nachfolge er antreten wird.



Der Personalbestand der Gesellschaft ist nahezu konstant geblieben. Zum 31. Dezember 2004 waren 57 kaufmännische und technische Angestellte, acht gewerbliche Arbeitnehmer und vier Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2004 wurde durchschnittlich die Leistung von 151 nebenberuflichen Hauswarten in Anspruch genommen.



▶ Voraussichtliche Entwicklungen

Die Wohnungswirtschaft, die sich unter dem Einfluss der strukturellen soziodemographischen Veränderung der Nachfrage sowie der zahlenmäßigen Entwicklung der Haushalte in einer Differenzierung befindet, erkennt bereits Entwicklungsgegensätze von Ballungsgebieten und ländlichem Raum. Es ist feststellbar, dass die Ansprüche an Qualität und Quantität der Wohnraumversorgung steigen. Flankiert werden diese Ansprüche durch die Zunahmen von Wahlmöglichkeiten der Interessenten bei weitgehend entspannten Wohnungsmärkten. Die Wettbewerbssituation seitens der Unternehmen der Wohnungswirtschaft wird sich verstärken.



Dies gibt Anlass die Wege der Kundenansprache und Kundenbetreuung sowie den Marktauftritt zukunftsorientiert zu hinterfragen. Es kommt darauf an, die Neukundengewinnung zu stärken, die Kundenbetreuung erfolgreich zu „managen“ und die Servicequalität zu optimieren. Die notwendigen Voraussetzungen werden durch die Organisationsstruktur und durch die Intensivierung im Bereich der Mitarbeiterschulungen geschaffen. Kunden- und Mieterbefragungen helfen beim analytischen Vorgehen.



Die Investition in die Wohnungsbestände wird im Jahr 2005 weiter ausgeweitet. Die angestrebten hohen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung sichern nicht nur die Vermietbarkeit und mithin auch den Unternehmenserfolg, sondern sorgen auch für eine „Verjüngung“ in den Beständen. Der Weg dieser nachhaltigen Unternehmensausrichtung wird weiter beschritten. Die Finanzierung erfolgt überwiegend aus Eigenmitteln bzw. aus Darlehen des KfW-Förderprogramms.

Der weitere Rückgang der Märkte für Eigentumsmaßnahmen erlaubt auch weiterhin ein nur behutsam geplantes Bauprogramm, das sich vom Verkaufserfolg ableitet. Das derzeitige Käuferverhalten lässt keine größeren Umsatzsteigerungen erwarten.

Die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen zur Unternehmensentschuldung wird auch in 2005 fortgesetzt. Die Chancen der Darlehensprolongation bei der derzeit günstigen Situation auf dem Kapitalmarkt werden genutzt.

Das Unternehmen verfügt mit all seinen Geschäftsbereichen über eine solide wirtschaftliche und finanzielle Basis, die zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen lässt.

Für die Wirtschaftsjahre 2005 und 2006 wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.