



ANSICHTEN Geschäftsbericht 2005



...mehr als gewohnt

Inhalt

Bericht über das Geschäftsjahr

- Ansichten 2005 2
- Märkte und Entwicklungen 4
- Arbeitsprogramm 6
- Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 7
- Risikomanagement 10
- Geschäftsbereich Bauträger 13
- Geschäftsbereich Bestandsmanagement 15
- Geschäftsbereich Drittverwaltung 18
- Personal und Organisation 18
- Ausblick 19

Jahresabschluss

- Bilanz 22
- Gewinn- und Verlustrechnung 24

Anhang zum Jahresabschluss 2005

- Allgemeine Angaben 25
- Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 25
- Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 26
- Sonstige Angaben 30

Organe 31

Bestätigungsvermerk 32

Bericht des Aufsichtsrates 33

„Die Investition in die neue Pelletsheizung ist gut für die Umwelt

Dazu kommt die Dämmung der Fassaden. So sparen wir teure Energie ein. Das kommt natürlich den Mietern zugute.“

Im Alter unabhängig, in vertrauter Umgebung leben

Lieselotte Stetskamp wohnt seit 50 Jahren zusammen mit ihren langjährigen Nachbarn Lisbeth und Otto Reimann in Langenhagen.

2005

ANSICHTEN –

Heute ist morgen schon gestern.

Das Wertvollste heute ist, Zeit zu haben, zuhören zu können und den Mut zu finden, immer wieder neu zu entscheiden.

Der Geschäftsbericht 2005 der Reichsbund Wohnungsbau GmbH (RWB) berichtet auch über Ansichten. Es sind die Ansichten über unser Unternehmen, die uns die Menschen mitgeteilt haben. Und die Ansichten und Fassaden, die unser Unternehmen nach außen darstellen. Die RWB hat sich auf den Weg gemacht, in eine neue Zukunft. Deshalb haben wir gestern im Blick und denken heute schon an morgen.



Eigenverantwortung und Engagement

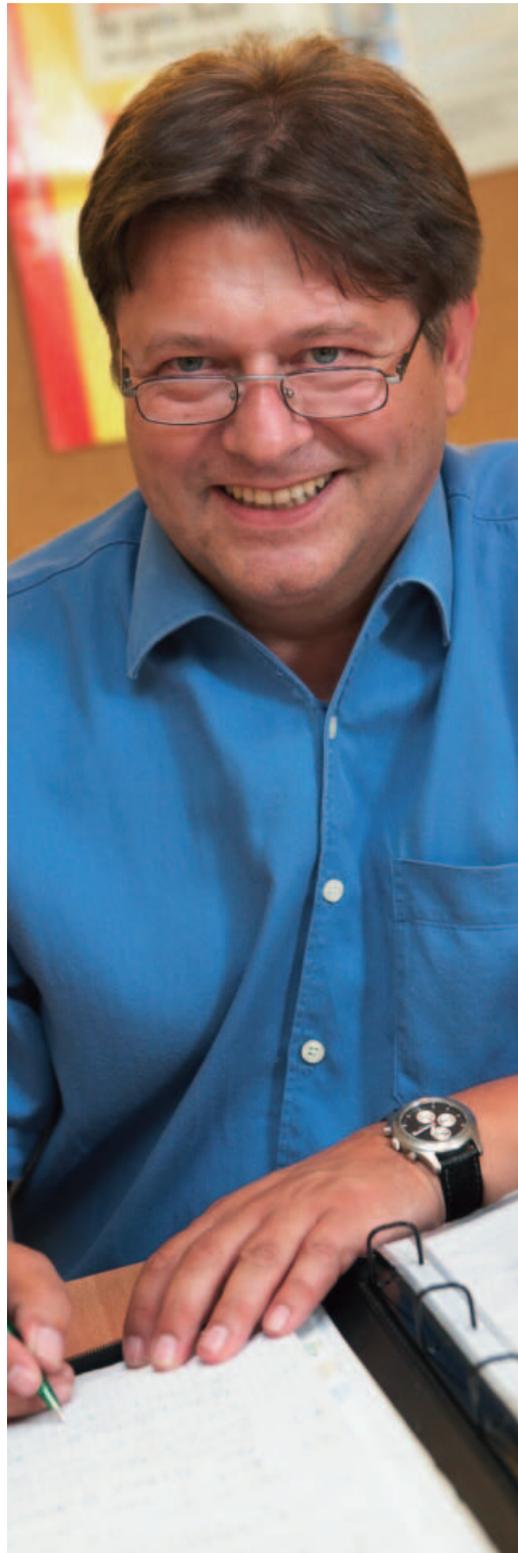
„Im Regiebetrieb wird selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten groß geschrieben“, sagt der RWB-Mitarbeiter Ernst Baxmann.

Soziale Verantwortung wahrnehmen heißt, wirksame Hilfe anzubieten

Ob es sich um Mieterstreitigkeiten oder um Probleme mit Mietzahlungen handelt, der Sozialarbeiter Michael Mager schlichtet und hilft im Auftrag der RWB.

Eine Ausbildung, die Spaß macht

„Als ich mich beim Reichsbund vorgestellt habe, war das Gespräch so nett, dass für mich klar war, hier möchte ich arbeiten“, sagt Juliane Kempka, Auszubildende zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.



Bericht über das Geschäftsjahr

Märkte und Entwicklungen

Die Weltwirtschaft wächst. Und auch die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresverlauf 2005 weiter erholt. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % gestiegen. Wichtigster Motor der Konjunktur war der Export, der trotz Abwertung des Euro zugelegt hat und ein Plus von 6,2 % verzeichnete. Die außenwirtschaftlichen Impulse haben allerdings noch keine sichtbare Wirkung auf die Binnenkonjunktur gezeigt, insbesondere auf den privaten Konsum. Nach einer Berechnung des Statistischen Bundesamtes ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt gegenüber 2004 um 2 % gestiegen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte wurde zwar durch Entlastungen bei der Einkommenssteuer gestärkt, ist aber nach wie vor durch die schwache Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung und aufgrund der gestiegenen Energiekosten gedämpft.

Fakten aus 2005

In ihrem Herbstgutachten im Oktober 2005 hatten die führenden Wirtschaftsinstitute (Ifw, DIW, ifo, HWWA, RWI, IWH) zunächst verhaltene Prognosen gestellt. Löhne müssen langsamer steigen als die Preise, und zwar auch dann, wenn die Konjunktur anziehe. Nur durch eine moderate Lohnpolitik sei es möglich, die Wirtschaft wettbewerbsfähiger zu machen und Arbeitsplätze zu schaffen, betonten die Volkswirte der Wirtschaftsinstitute. Durch die Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe im Rahmen der Hartz-IV-Reform stieg die Zahl der arbeitslosen Menschen in der Statistik auf 4,86 Millionen an. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt auf 11,7 %, im Vorjahr lag sie bei 10,5 %. Gleichzeitig war die Zahl der Erwerbstätigen, also der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, in 2005 um 0,3 % rückläufig. Zum vierten Mal in Folge wurde seit 2002 die 3-%-Grenze des europäischen Wachstums- und Stabilitätspaktes überschritten. Die Defizitquote belief sich auf 3,3 %, in 2004 betrug sie 3,7 %.



Stimmungsindikatoren positiv

Die Auftragslage der deutschen Industrie hat sich Mitte 2005 fortlaufend gebessert und kennzeichnet einen kräftigen Aufwärtstrend. Nach Bekanntwerden des Koalitionsvertrages im November 2005 hoben viele Konjunkturbarometer ihre Prognosen für 2006 an. Das starke Wachstum der Ausfuhr bleibt dabei ein wesentlicher Impulsgeber. Zugleich kommt die Budgetkonsolidisierung allmählich voran, begleitet von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts. Die Umsätze des Einzelhandels zogen nach der Jahreswende an, die Verbraucher sind optimistischer geworden und der konjunkturelle Aufschwung strahlt auf den Arbeitsmarkt aus. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 1.1.2007 wird die Binnennachfrage kurzzeitig durch vorgezogene Käufe in 2006 erhöhen, langfristig aber ebenso wie die höheren Zinsen und der hohe Ölpreis die positive Entwicklung dämpfen und die Inflationsrate steigern.



Situation im Bau- und Immobilienmarkt

Die auslaufende Förderung des Eigenheimbaus Ende 2005 hat in den letzten beiden Jahren zu Sondereffekten geführt, die die Zahl der Baugenehmigungen nach oben schnellen ließ. Die Bauinvestitionen sind im Jahr 2005 mit 3,4 % dennoch nochmals kräftig gesunken. Zur Mitte des Jahres kam der seit sechs Jahren anhaltende Abwärtstrend zum Stillstand, die Talfahrt am Bau dürfte zumindest vorübergehend gestoppt sein. Darauf deuten der Anstieg der Auftragseingänge sowie die Verbesserung des Geschäftsklimas im Baugewerbe hin. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie geht mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2006 und erwartet vergleichbare Bauinvestitionen wie in 2005.



Kostengünstige Häuser auf Eigentumsgrundstücken: Große Nachfrage in Sehnde

In Sehnde konnten Anfang des Jahres 2005 acht neue Hausbesitzer ihre modern ausgestatteten Reihenhäuser in der Bürgermeister-Schaper-Straße beziehen. Die 118 m² großen Häuser in direkter Nachbarschaft zum Mittelland-

kanal waren schnell vergeben. In einem zweiten Bauabschnitt werden weitere acht Reihenhäuser des Typs „Start-Line“ errichtet, die ebenfalls große Nachfrage ausgelöst haben und vor Fertigstellung fast alle verkauft waren.

Niedrige Immobilienpreise

Die realen Immobilienpreise sinken in Deutschland seit längerer Zeit, so dass in vielen Regionen Häuser und Wohnungen weniger kosten als 1995. Inzwischen scheint der Abwärtstrend aber zumindest in den großen Ballungszentren gestoppt zu sein. Dort ziehen die Preise bereits wieder an. Während Reihen- und Einfamilienhäuser im Schnitt ihren Wert halten oder sogar leicht steigern konnten, ist er bei den Eigentumswohnungen deutlich gesunken. Durchschnittsbetrachtungen zeigen jedoch, dass die Unterschiede zwischen guten Lagen und weniger guten Lagen immer größer werden. Genauso nimmt der Abstand zwischen wirtschaftlich starken und wirtschaftlich schwächeren Regionen bzw. Städten immer mehr zu. Deshalb driften die Preise zwischen den Regionen bzw. Städten und zwischen verschiedenen Lagen innerhalb eines Standortes immer weiter auseinander. Die Unterschiede in der Preisentwicklung werden im Wesentlichen durch die Faktoren „verfügbares Einkommen“, „demografische Entwicklung“, „Wohnraumbedarf“ und „Zinsniveau“ bestimmt. Die Wohnraumnachfrage hängt auf mittlere und längere Sicht vor allem von der wirtschaftlichen Stärke und der Zahl der

Haushalte in einer Region ab. Weil die Menschen dort hinziehen, wo neue Arbeitsplätze entstehen und höhere Einkommen locken, werden die schon heute existierenden Kaufkraftunterschiede größer werden und entsprechend den Effekten auf die Nachfrage- und die Preisentwicklung von Wohnimmobilien.

Steigerungen prognostiziert

Laut Bundesamt für Verkehr, Bau und Wohnungswesen existiert ein mittelfristiger jährlicher Wohnbedarf von über 350.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr, bedingt durch die steigende Anzahl an Haushalten und den Wunsch nach einer größeren Wohnfläche und den Wegfall bestehenden Wohnraums durch Abriss oder Zusammenlegung. Neubauten werden auch künftig hauptsächlich als selbstgenutztes Wohneigentum, insbesondere als Eigenheim entstehen. Da der Mietwohnungsbau nicht auf den größeren Bedarf reagiert, sind ab 2010 in deutlich mehr Regionen als heute zunehmende Engpässe im Wohnungsangebot zu erwarten. Studien gehen davon aus, dass bereits ab 2006 die Wohnungsnachfrage, aber auch die Mietpreise vor allem in dynamisch wachsenden Regionen, kräftig und schlagartig ansteigen werden.

Bis zum 31. Dezember 2005 wurden von der RWB insgesamt 7.114 eigene Wohnungen, 38 gewerbliche Objekte und 1.971 Garagen sowie 746 Einstellplätze bewirtschaftet. Außerdem wurde ein Alten- und Pflegeheim mit insgesamt 135 Plätzen verpachtet.

Seit Aufnahme seiner Tätigkeit hat das Unternehmen bis zum Jahresende 2005 insgesamt 22.482 Wohnungen errichtet. Unter Eliminierung der durch Kauf erworbenen Objekte und unter Einbeziehung der bisher aufgelassenen Verkaufsbauten beziehungsweise abgewickelten Betreuungsbauten wurden dabei für den eigenen Wohnungsbestand 9.596 Wohneinheiten und zusätzlich 7.824 Verkaufsbauten erstellt. Im Rahmen von Betreuungsbauten und Bauverträgen wickelte die RWB 5.063 Wohneinheiten ab.

Bau- und Arbeitsprogramm

Im Jahr 2005 betrug die Bauleistung unter Berücksichtigung der bereits im Vorjahr begonnenen Baumaßnahmen 105 Wohneinheiten. Für das Jahr 2006 umfasst das Bauprogramm (einschl. Überhang aus 2005) voraussichtlich insgesamt 56 Häuser und 204 Wohnungen.

Ertrags- Vermögens- und Finanzlage

Die RWB verfügt über eine solide Eigenkapitalausstattung, sodass die erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse in einem nicht unerheblichen Teil zur außerplanmäßigen Entschuldung eingesetzt wurden. Die gute Finanzlage spiegelte sich auch in der Tatsache wider, dass die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres aus Eigenmitteln finanziert werden konnten.

Die Höhe der Sachanlagen hat sich im Wesentlichen durch die Abschreibungen verändert. Veränderungen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie der Geschäfts- und anderen Bauten erfolgten durch Fertigstellungen, Kauf und Nachaktivierung sowie Verkaufsabgänge und Abschreibungen. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Anlagen im Bau vermindert. Im Umlaufvermögen war eine Minderung um 3.273 T€ zu verzeichnen.

Traumwohnung nach 23 Jahren gefunden

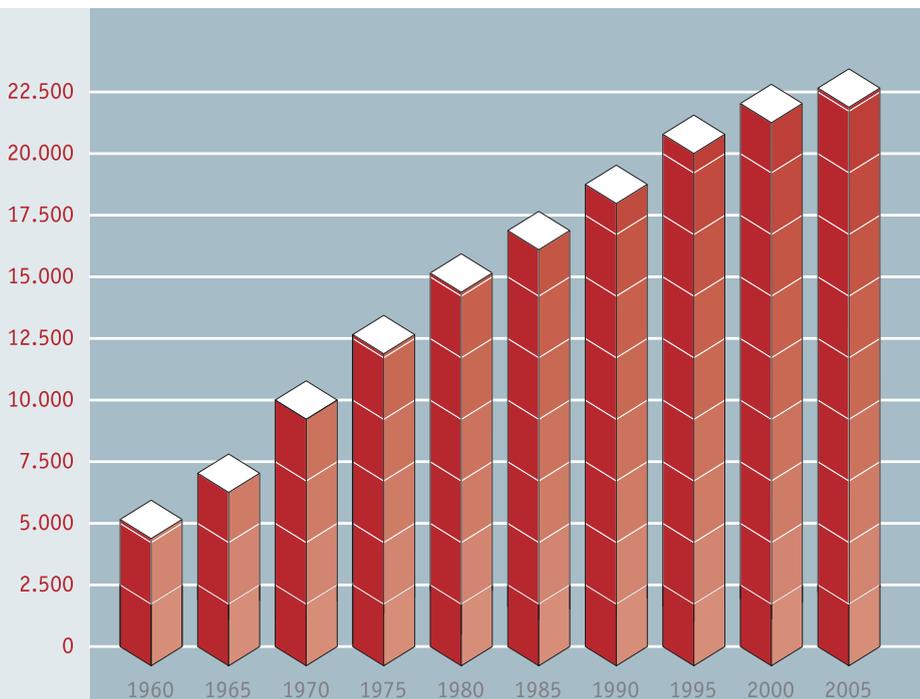
„Es war unsere Traumwohnung. Sie war genau so, wie wir es uns vorgestellt haben“, sagen Charlotte und Geoffrey Watts. Sie zogen im Mai in die in 2005 frisch sanierte Hausanlage an der Kurt-Schumacher-Allee 33 in Langenhagen ein, nachdem sie zuvor 23 Jahre in Godshorn gewohnt hatten. Für beide ist klar, hier wollen sie nicht mehr ausziehen und dies soll ihr Domizil für den Lebensabend sein. Es sei eine schöne Wohnung, die sehr gut ausgestattet ist, schwärmen sie. Dazu habe sie einen geräumigen Balkon und an der Begrünung der Außenanlagen würden sie sich erfreuen. Der Kontakt mit den Nachbarn sei hervorragend und die Lage einmalig. „Wir haben hier beim Reichsbund das Optimum gefunden“, betonen die beiden.



Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird neben den gesunkenen Umsatzerlösen (2005: 38.414 T€/ 2004: 38.556 T€) durch die in den einzelnen Geschäftsjahren in unterschiedlicher Höhe anfallenden Instandhaltungskosten (2005: 10.220 T€ / 2004: 6.524 T€) sowie Zins- und ähnlichen Aufwendungen (2005: 7.190 T€/ 2004: 7.541 T€) beeinflusst.

Das Ergebnis aus Errichtung und Vertrieb von Verkaufsbauten konnte gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert werden.

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.

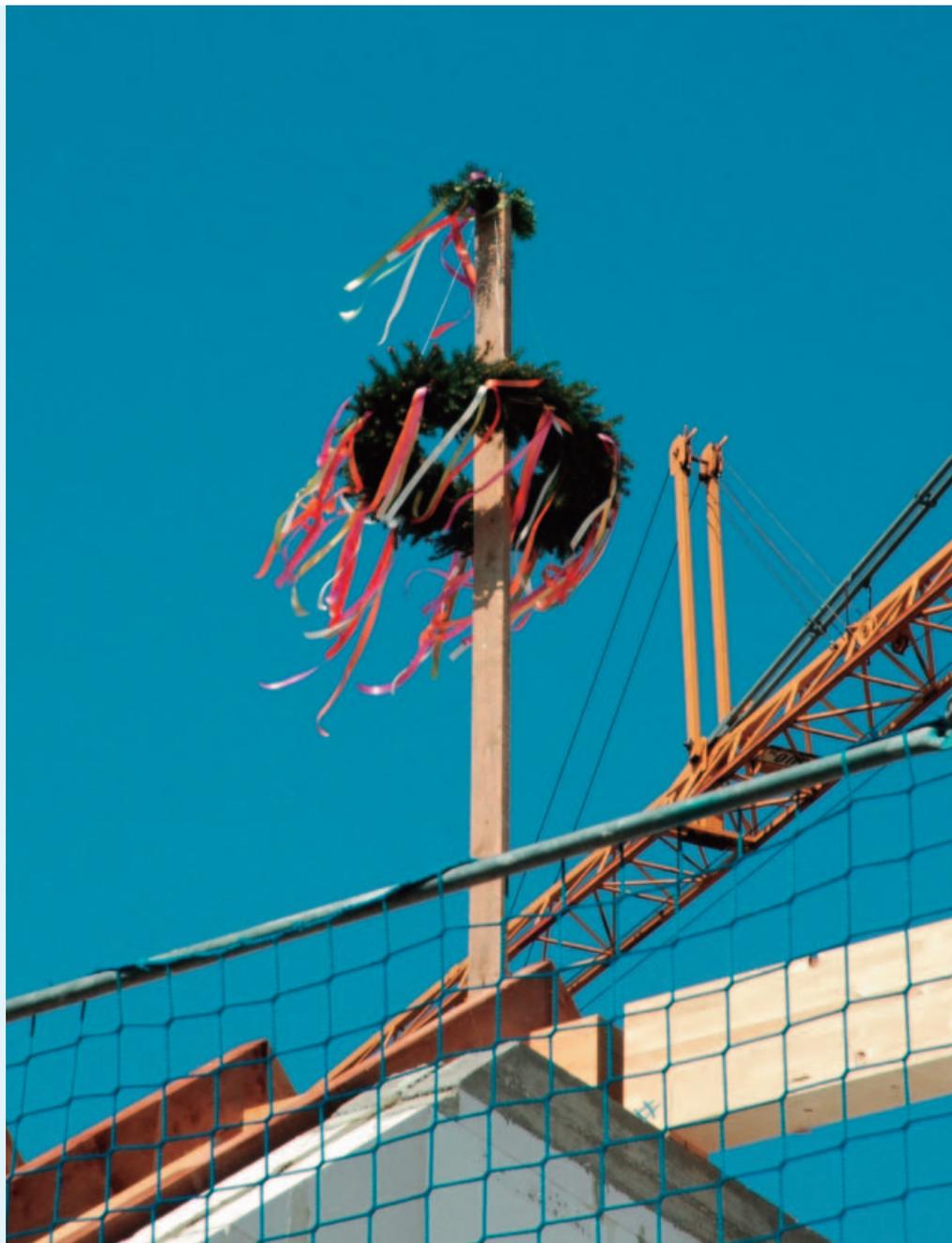


Die Gesamtleistung umfasst mehr als 22.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Bestandsmanagement und in der Drittverwaltung werden eigene sowie in Kundenbesitz befindliche Wohnungs- und Gewerbeanlagen mit ca. 9.000 Einheiten betreut.

Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild der Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr:	31.12.2005		31.12.2004	
	T€	%	T€	%
	Anlagevermögen			
– Immaterielle Anlagegüter	93	0,03	29	0,01
– Sachanlagen	230.555	80,36	236.788	79,93
– erhaltene Anzahlungen	0	0,00	0	0,00
– Finanzanlagen	1.448	0,50	1.329	0,45
Umlaufvermögen	54.211	18,90	57.485	19,40
Rechnungsabgrenzungsposten	599	0,21	615	0,21
Gesamtvermögen	286.906	100,00	296.246	100,00
Rückstellungen				
Rückstellungen	5.147	1,79	4.632	1,56
Fremdmittel				
Fremdmittel	201.970	70,40	212.471	71,72
Rechnungsabgrenzungsposten	105	0,04	124	0,04
Reinvermögen	79.684	27,77	79.019	26,67
Reinvermögen am Jahresanfang	79.019		73.436	
Vermögensänderung	665		5.583	

Richtfest der Stadtoase in Hannover-Vahrenwald

Acht familienfreundliche Reihenhäuser des Typs PlusLine entstehen in Hannover-Vahrenwald im Otto-Reinhold-Weg. Diese RWB-Basishäuser bieten Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei der Ausstattung. Die ca. 120 m² großen Häuser werden nach neuester Energiesparverordnung errichtet. Citynahes Wohnen mit viel Grün in sehr ruhiger Lage machen den Standort attraktiv. Als weitere Besonderheit wird der Erwerb der Häuser über den Hannover Kinder-Bauland-Bonus gefördert.



Die **Bilanzliquidität** berechnet sich aus den

	T€	T€
1. kurzfristig verfügbaren Deckungsmitteln		
a) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Fälligkeit unter einem Jahr	1.003,7	
b) Flüssige Mittel	28.516,5	29.520,2
2. kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten/Rückstellungen		
a) Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr davon durch laufende Mietzahlung gedeckt	18.496,4	
	./.. 5.037,1	
	13.459,3	
b) sonstige Rückstellungen einschl. Steuern	1.360,4	./.. 14.819,7
		14.700,5
3. mit den Mietern abzurechnende		
– Brennstoffvorräte	357,4	
– unfertige Leistungen	10.421,0	10.778,4
4. sonstige unfertige Leistungen		
– Baubetreuungsleistungen		0,0
5. kurzfristige Vermögenswerte		
– Grundstücke ohne Bauten	637,0	
– Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.465,3	3.102,3
– Grundstücke mit fertigen Bauten		1.685,4
		30.266,6



Risikomanagement

An das Risikomanagement-System werden, bedingt durch die allgemeine wirtschaftliche Lage und insbesondere für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, immer größere Anforderungen gestellt. Mit einem gezielten Management-Informationssystem gelingt es, die durch unternehmerisches Handeln entstehenden Risiken systematisch zu identifizieren, zu analysieren und zu kontrollieren. Sein aufbauorganisatorischer Rahmen umfasst die Geschäftsführung sowie die Verantwortlichen aller Bereiche gleichermaßen. Bereichsleiter sind als Risikoverantwortliche mit dem Management-Informationssystem in ihren Aufgabenfeldern betraut und berichten im Rahmen ihres unternehmerischen Wirkens über ent-

stehende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf das Unternehmen haben.

Das Bestandsmanagement profitiert zunehmend von den Ergebnissen, die das Portfoliomanagement-System liefert. Unternehmerische Entscheidungen stützen sich aus den gewonnenen verdichteten Informationen zu qualitativen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten des gesamten Bestandes. So werden Modernisierungsentscheidungen wesentlich effizienter getroffen. Im Wirtschaftsjahr 2005 wurden erhöhte Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung realisiert, um den Bestand zukunftssichernd und nachhaltig zu verbessern. Ein

Im Alter unabhängig in vertrauter Umgebung wohnen

Seit 50 Jahren wohnen Otto und Lisbeth Reimann und Lieselotte Stetskamp (li.) in der Wohnanlage „Im Hohen Felde 10“ in Langenhagen. Beide Familien zogen im Juni 1956 in die damals frisch erbauten Häuser. Heute, nach über fünfzig Jahren, sagen alle drei: „Solange es geht, werden wir hier wohnen“. Gefragt, warum sie so gern im Hohen Felde wohnen, sagen alle übereinstimmend, es sei die Hausgemeinschaft. Man habe zusammen gefeiert, man habe sich geholfen. In den langen Jahren ist eine feste Verbundenheit nachbarschaftlicher Hilfe daraus geworden.

Eigenverantwortlich in der vertrauten Umgebung leben und trotzdem die Sicherheit schneller Hilfe zu haben, das ist auch für die RWB die Prämisse, wenn es um das Leben im Alter geht. Da Lieselotte Stetskamp als Kriegerwitwe allein lebt, hat die RWB einen Notruf in der Wohnung installiert, der über die Johanniter betreut wird. Jeden Morgen meldet sie sich, dass alles in Ordnung ist – im anderen Fall wird bei den Johannitern sofort die Notfallkette ausgelöst.



Schwerpunkt liefert dabei immer noch die energetische Modernisierung der Wohnanlagen. Flankiert werden diese Erneuerungsmaßnahmen durch Investitionen in alternative Heizanlagen (Pellet-Heizsysteme), um Erfahrungen mit Ressourcen schonenden Energieträgern zu sammeln und sich insbesondere auch den Neuerungen der Technik zu stellen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und den Anforderungen unserer Kunden nach moderaten Nebenkosten.

Zusätzlich werden im Jahr 2006 die Investitionen im Bereich der Wohnungsmodernisierungen verstärkt.

Mit einem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung für das Jahr 2006 ist nur in geringem Umfang aufgrund der getätigten Verkäufe zu rechnen. Für die RWB gilt es nach wie vor, soziale Gesichtspunkte und Marktverhältnisse richtig einzuschätzen. Die Bestimmungen von Hartz IV bergen weiter das Risiko, dass größere Wohnungen länger leerstehen und sich einseitige Mieterstrukturen bei diesen preisgebundenen Wohnungen herauskristallisieren und zu Brennpunkten werden. Die regionalen Unterschiede bei der Bestimmung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft im Rahmen von Hartz IV können weiterhin noch zu Umzugsentwicklungen bzw. Kündigungen führen.



Diesem Risiko begegnet die RWB weiterhin mit der engen Zusammenarbeit mit städtischen Wohnungsämtern sowie der Intensivierung der Kundenbetreuung.

Die immer wichtiger werdenden Kundenbeziehungen wurden mit Käufer- und Kundenzufriedenheitsbefragungen analysiert, um auch zukünftig nachfrageadäquat Produkte und Servicequalität anbieten zu können.

Auch die Entwicklung von Kundenbindungssystemen wie die neu eingeführte Mieterzeitschrift „Miteinander“, intensivieren die partnerschaftliche Beziehung zwischen Vermieter und Mieter. Der Bestand an nicht vermieteten Wohnungen stellt mit unter 1 % kein Risiko dar.

Das im Jahre 2005 niedrige Zinsniveau wurde genutzt, um schon frühzeitig durch Sicherung mittels Forward-Swaps späteren Zinssteigerungen entgegenzuwirken. Bei dieser Art von Derivaten handelt es sich um Zinstauschgeschäfte (Swap), mit denen bereits zum heutigen Zeitpunkt das aktuell günstige Zinsniveau vorzeitig bis zum Jahre 2018 bzw. 2019 gesichert werden konnte. Die RWB sichert sich somit auf längere Sicht ein Niedrigzinsniveau, welches unternehmerische Handlungsspielräume weiter offen lässt. Darüber hinaus wurden auch im Jahre 2005 öffentliche Baudarlehen zurückgeführt, so dass es zu einem weiteren Abbau von öffentlichen Belegungsrechten kommen wird und die Entschuldung des Unternehmens voranschreitet.

Der Wegfall der Eigenheimförderung hat auf den Märkten für den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen für Belegung gesorgt und insofern Vorzieheffekte bei den Kaufentscheidungen spüren lassen. Zukünftig werden sich die Märkte aber aufgrund der schwachen Konjunktur-entwicklung nur unwesentlich verbessern. Insofern sind Entscheidungen für Bau- und Eigentumsmaßnahmen immer in Abhängigkeit mit dem Absatzerfolg zu sehen.



Hannover-Vahrenwald,
Rotermundstraße:
32 Eigentumswohnungen,
die sich schon vor Baubeginn
großer Beliebtheit erfreuten.

Geschäftsbereich Bauträger

Die Entwicklung aus dem vergangenen Jahr setzte sich auch 2005 fort: Trotz sehr guter Preise und niedrigem Zinsniveau prägt eine durchgängige Kaufzurückhaltung die Marktsituation. Vor diesem Hintergrund lag für die RWB in 2005 der Fokus verstärkt auf dem Verkauf bereits fertig gestellter oder im Bau befindlicher Objekte. Insgesamt hat der Geschäftsbereich Bauträger die Verkaufsleistung zum Vorjahr erhöht.

Konzept „Kostengünstiges Haus“ sehr erfolgreich

Die Steigerung zum Vorjahr ist unter anderem auf die Erweiterung der Produktpalette zurückzuführen. Mit dem Konzept „Kostengünstiges Haus“ reagierte die RWB auf die speziellen Marktbedingungen und erschließt völlig

neue Käufergruppen für das Unternehmen. Die Häuser in der Region Hannover sind mit einem Basisstandard ausgestattet. Die Erwerber haben die Möglichkeit, ihr Haus individuell zu erweitern und mit Sonderwünschen auszustatten. Ein solches RWB-Basishaus inklusive Eigentumsgrundstück und Pkw-Stellplatz kostet durchschnittlich 145 T€. Wie erfolgreich dieses Angebot ist, belegen die Zahlen: Im Vergleich zu 2004 konnten sich hier die Absatzzahlen mehr als verdoppeln.

Auch die Verkaufszahlen der Eigentumswohnungen übertreffen die des Vorjahres. Besonders erfreulich ist das Neubauangebot an Eigentumswohnungen in Hannover-Vahrenwald, Rotermundstraße, das vor Baubeginn schon zu 45 % verkauft war.

Ausbildung mit Spaß und Qualität

„Ich wusste sofort nach dem ersten Gespräch, dass ich gerne bei der RWB meine Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnwirtschaft machen würde“, sagt Juliane Kempka. Die Reichsbund Wohnungsbau GmbH ist ein mehrfach prämierter und erfahrener Ausbildungsbetrieb. „Ich werde hier in alle betrieblichen Abläufe sehr gut eingebunden. Freundliche und kompetente Arbeitskollegen machen das Lernen leicht“, bestätigt die 22-Jährige. Auf die Frage, was sie denn nach Ende der Ausbildungszeit anstrebe, ist die klare Antwort von Juliane Kempka: „Ich möchte bei der RWB bleiben.“



Wohnensemble in Lehrte-Ahlten

Ende des Jahres 2005 wurde in der Hannoverschen Straße in Lehrte-Ahlten Richtfest gefeiert. Die 2 Reihenhauszeilen mit je 5 Häusern passen sich harmonisch in die ländlich Umgebung des alten Ortskerns ein. 2 Wohngeschosse bieten Raum auf 128 bis 132 m². Die Häuser sind in massiver Bauweise Stein auf Stein und nach neuester Energieeinsparverordnung errichtet. Die Innenausstattung bietet ein gehobenes Ambiente und den Zusatznutzen eines ausbaufähigen Dachgeschosses. Eine gute Infrastruktur vor den Toren Hannovers zeichnet das Wohngebiet aus.



Mit frischem Wind in neue Projekte

Die steigende Verkaufsleistung und der damit einhergehende Abbau der Verkaufsvorräte hat zu neuen Aktivitäten in der Projektentwicklung geführt. Im Berichtsjahr wurden zwei Grundstücke erworben. In Hannover-Vahrenwald wurden 2.305 m² für den Bau von acht Reihenhäusern erworben. Mit dem Verkauf wurde noch im Jahr 2005 begonnen. In der Südstadt von Hannover, Krausenstraße, wurde der Firmensitz der AGRAVIS AG mit insgesamt 12.901 m² erworben. Auf dem ehemaligen AGRAVIS-Gelände sollen circa 90 hochwertige Neubauwohnungen verteilt auf 7 Stadtvillen entstehen. Etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen werden als Eigentumsmaßnahmen am Markt platziert. Rund 36 Wohnungen werden für den eigenen Bestand errichtet – ein wesentlicher Beitrag zur Portfolioerneuerung der RWB.

Kundenzufriedenheit gemessen: Die RWB steht für Freundlichkeit, Zuverlässigkeit und Kompetenz

Für eine kontinuierliche Verbesserung der Leistungen und für die zukünftige Ausrichtung des Unternehmens, ist die Kenntnis über die Zufriedenheit und Einschätzung der Immobilienkäufer in Bezug auf die erbrachten Leistungen und Service wesentlich. Daher wurde für den Bereich des Bauträgers im Jahr 2005 eine Kundenzufriedenheits-Studie durchgeführt. 85 % der Befragten halten uns demnach für „freundlich“ und „gut erreichbar“. Zuverlässigkeit, Kompetenz und Verständnis erhalten mit 76 % ebenfalls hohe Werte. Viel Freude an ihrer Immobilie haben 81 %, für 70 % der Befragten ist die Qualität der Bauausführung hervorragend.

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Die RWB verwaltet zurzeit 7.114 Wohnungen, 46 Gewerbeeinheiten, 1.971 Garagen und 746 Einstellplätze. Ein verpachtetes Alten- und Pflegeheim in Helmstedt mit insgesamt 135 Heimplätzen gehört ebenfalls zum eigenen Bestand. Auf Neubau von Wohnanlagen für den eigenen Bestand wurde im Jahre 2005 verzichtet. Projektiert ist jedoch der Neubau von circa 36 Wohneinheiten in Hannover, Krausenstraße, auf dem ehemaligen AGRAVIS-Gelände. Ein Grundstück in Wennigsen (Region Hannover) für weitere 10 Wohneinheiten im Bereich des „Wohnen mit Service“ wurde noch im Jahre 2005 angeschafft. Hier wird die RWB neben 10 Mietwohnungen auch eine Seniorenresidenz mit circa 70 Pflegeplätzen errichten.

Wohnungsbestand marktgerecht ausrichten

Aus dem Bestand wurden im Berichtsjahr insgesamt 301 Wohnungen in Barsinghausen und Minden verkauft. Der Verkauf fußt auf einer Entscheidung des Portfoliomanagements. Die Reinvestition erfolgt in die Bestandserneuerung bzw. in den Neubau von Wohneinheiten.

Weniger Fluktuation

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 817 eigene Wohnungen gekündigt. Das entspricht in Bezug auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsrate von 11,48 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Fluktuationsrate signifikant gesunken. Auffällig sind die Nennungen des hohen Mietpreises und der zu großen Wohnungen. Hieraus lassen sich die Auswirkungen von Hartz IV erkennen.

Soziale Verantwortung wahrnehmen heißt, wirksame Hilfe anzubieten

Den Sozialarbeiter Michael Mager trifft man zum Beispiel in der Reichsbund-Begegnungsstätte „Am Davenstedter Markt 25“ an zwei Tagen in der Woche. Hier ist er für alle Mieter ganz direkt und spontan zu sprechen und hilft, wenn Renten- oder Wohngeldanträge zu stellen sind, es Ärger mit dem Nachbarn gibt oder bei anderen Problemen. An anderen Tagen besucht er die Mieter vor Ort in den Wohnungen, um in beratenden Gesprächen zu helfen. Die RWB setzt sich intensiv für die schwächeren Mitglieder innerhalb der Mietergemeinschaft ein und bietet wirksame Hilfe. Michael Mager: „Aus meiner langjährigen Berufserfahrung heraus kann ich sagen, dass das Unternehmen seine sozialen Aufgaben weit über dem Durchschnitt wahrnimmt und meine Tätigkeit sehr engagiert unterstützt. Das ist heute nicht mehr selbstverständlich.“



Mehr Behaglichkeit durch Modernisierung

Vermeehrt fordern die Job-Center den Auszug aus Wohnungen, begründet durch den zu hohen Mietpreis beziehungsweise die zu große angemietete Wohnung. Wir müssen feststellen, dass die Beurteilung der Job-Center regional sehr unterschiedlich ist. Folglich werden an die Mieter unterschiedliche Kriterien gestellt. Kleinere Wohnungen zu günstigen Mietpreisen werden wirtschaftlich am Markt kaum vorgehalten und sind in den Beständen recht selten anzutreffen. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen, die in den 70er Jahren vermehrt in dem öffentlichen Wohnungsbau hergestellt wurden, betragen 63 m². Gerade diese Mittelzahlen werden von den Job-Centern nicht mehr akzeptiert, so dass Auszüge vermehrt stattfinden.

Leestandsquote gering

Der Wohnungsbestand der RWB verzeichnet keine signifikant hohen Leerstände. Die Leerstandsquote lag im Berichtsjahr bei knapp 1 %. Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass sich die Leerstandsquote erhöht, da Modernisierungsprogramme innerhalb der Wohnungen stattfinden werden, die zu tendenziell längeren Leerständen führen und insofern auch Auswirkungen auf die Quote haben werden. Insgesamt ist allerdings festzustellen, dass sich die Neuvermietungen in einem sehr schwierigen Marktumfeld, gesättigte Märkte, abspielen und notwendige Mietpreissteigerungen aufgrund von Modernisierungs-

„Wir können abends gegen acht Uhr im Winter die Heizung praktisch ausstellen und trotzdem bleibt es noch stundenlang warm“, sagen Erika und Wolfgang Gaefke, Mieter der Reichsbund Wohnungsbau GmbH in der Wohnanlage „Kleiner Riepen 3a“ in Barsinghausen. Die Wohnanlage wurde in den letzten zwei Jahren von Grund auf renoviert und saniert. Um die Effizienz beim Energieverbrauch zu erhöhen, wurden alle Häuser unter anderem mit einer rund 14 Zentimeter dicken Dämmung versehen. Eine Holzpelletsheizung, seit Herbst letzten Jahres in Betrieb, arbeitet nicht nur effektiver, sie ist auch ein Pluspunkt für Ökologie und Ökonomie. Denn Holzpellets sind nachwachsender Rohstoff mit hervorragenden Heizwerten.



Kündigungsgründe	2005	
Private Gründe	187	Mieter
Wohnungstausch	89	Mieter
Ortswechsel	85	Mieter
Mieter verstorben	83	Mieter
Umzug in ein Alten- bzw. Pflegeheim	78	Mieter
Wohnung zu klein	67	Mieter
Erwerb von Eigentum	46	Mieter
Räumungsklagen	40	Mieter
Hoher Mietpreis	36	Mieter
Wohnung zu groß	26	Mieter
Wohnungsmängel	10	Mieter
Sonstige Gründe	7	Mieter
Lage der Wohnung	5	Mieter
	759	Mieter

maßnahmen, und somit auch Produktverbesserungen, nur schwer durchsetzbar sind. Maßnahmen zur Mieterneugewinnung werden durch gezielte Werbung und Öffentlichkeitsarbeit unterstützt. Um die Kommunikation mit den Mietern zu verstärken, wurde eine Mieterzeitung ins Leben gerufen. Die Publikation erscheint vorläufig zweimal jährlich und informiert über aktuelle Geschehnisse bei der RWB. Es wird über Modernisierungen, Wohnraumverbesserung, über Neubauangebote des Bauträgers, über die RWB-Mitarbeiter und über die Arbeit des Sozialverbandes berichtet. Bunte Nachrichten und praktische Tipps runden die Artikel ab.

Sozialberatung für Mieter

Im Rahmen der Konflikt- und Sozialberatung wird die RWB auch weiterhin die Dienstleistung eines Diplom-Sozialarbeiters zur Verfügung stellen. Dieser hilft in finan-



ziellen und psychologischen Notsituationen und beugt Konflikttendenzen vor.

Die RWB möchte für ihre Mieter ein wohnliches, sicheres und bezahlbares Zuhause zur Verfügung stellen. Um mehr darüber zu erfahren, wie zufrieden die RWB-Mieter sind und wie sie das Unternehmen sehen, hat die RWB im Ende 2005 eine Mieterbefragung durchgeführt. Wichtige Aussagen waren zum Beispiel, dass die Qualität der Wohnungen im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen als insgesamt gut eingeschätzt wird. Vor allem die Helligkeit und Größe sowie der Zuschnitt der Wohnung werden positiv beurteilt. Gute Noten gab es auch für die persönliche Betreuung durch die kaufmännische und technische Abteilung der RWB. Mehr als zwei Drittel der Befragten beurteilten den Reparaturservice als positiv. Mit dem Unternehmen Reichsbund Wohnungsbau GmbH

verbinden die Befragten vor allem Werte wie Zuverlässigkeit und Seriosität, aber auch Offenheit und Ehrlichkeit bei der Information der Mieter.

Bestandspflege, Instandhaltung, Modernisierung

Durch geeignete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sichert die RWB die Attraktivität ihres Wohnungsbestand auch für die Zukunft. Insgesamt wurden über 10 Mio. € investiert, zu denen unter anderem umfangreiche Erneuerungen von Heizanlagen gehörten. Auch in den nächsten Jahren wird ein wesentliches Ziel sein, die Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Wohnanlagen zu erhalten und weiter zu verbessern. Sämtliche Projekte werden ausschließlich durch Mitarbeiter der RWB geplant, im Interesse unserer Mieter ausgeschrieben und überwacht.

Geschäftsbereich Drittverwaltung

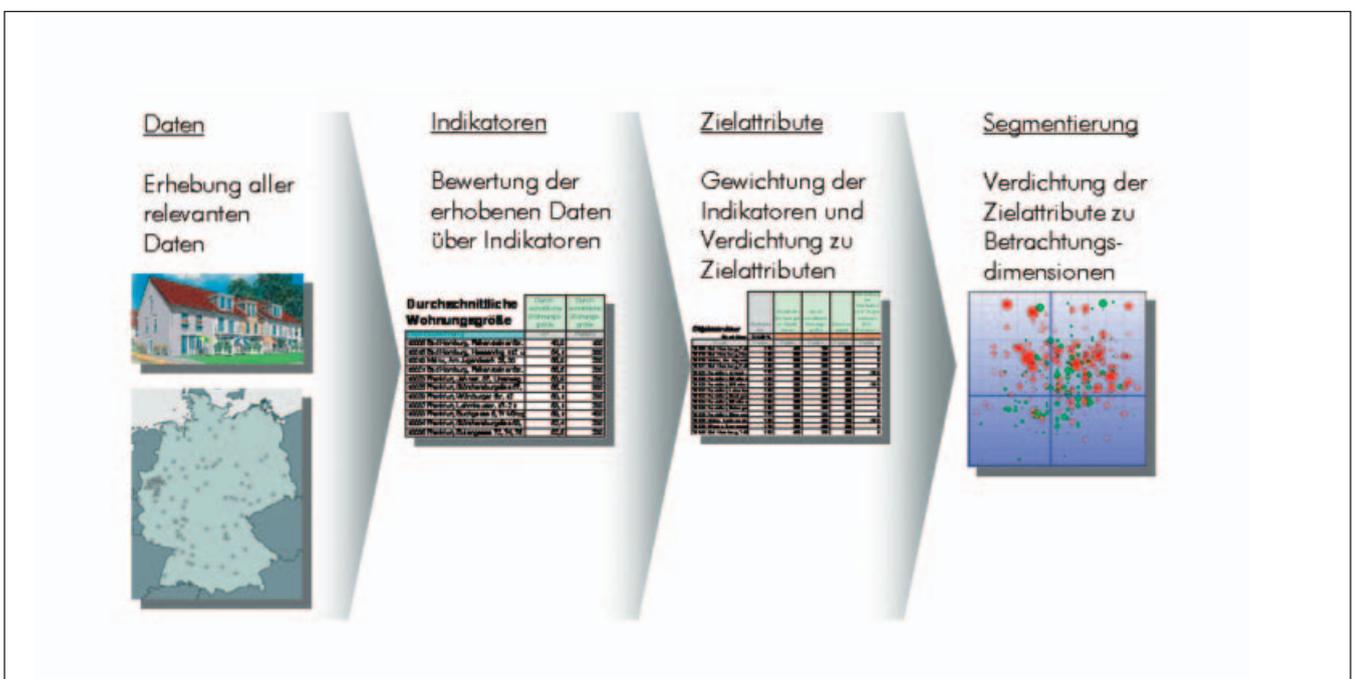
Die RWB verfügt über jahrzehntelange Erfahrung in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Mit diesem Know-how übernahm die RWB auch in 2005 das Immobilienmanagement im Auftrag von Kunden. Termintreue und Kostenoptimierung sind zwei Stichworte, die auch bei komplexen Aufgaben nie aus dem Auge verloren werden. Für circa 1.400 Einheiten führte die RWB im Berichtsjahr die technische und kaufmännische Betreuung durch. Zu den Kunden, für die die RWB-Drittverwaltung durchführt, zählen institutionelle Anleger wie Versicherungsunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet. Die langjährigen Erfahrung der Mitarbeiter und ein leistungsfähiges EDV-System zeichnen das professionelle Management aus. Die RWB berät darüber hinaus bei der Entwicklung von Beständen. Die Begleitung bei Entscheidungsprozessen mit Marktfähigkeits-, Liegenschaftsanalysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Ertragsverläufen gehören zur strategischen Optimierung und sind sowohl Bestandteil des eigenen Portfoliomanagements als auch wesentliches Leistungsmerkmal für die Drittverwaltung.

Personal und Organisation

Am 30.06.2005 ist Herr Dietmar Schmuckall aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Seit dem 01.07.2005 führt Herr Matthias Herter die Geschäfte als alleiniger Geschäftsführer.

Der Personalbestand der Gesellschaft besteht zum 31. Dezember 2005 aus 55 kaufmännischen und technischen Angestellten, 8 gewerblichen Arbeitnehmern und 4 Auszubildenden. Im Jahr 2005 haben 2 Auszubildende ihre Ausbildungszeit wieder erfolgreich beendet und 2 neue Auszubildende ihre Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft begonnen. Im Jahr 2005 waren durchschnittlich 138 nebenberufliche Hauswarte für das Unternehmen tätig.

Methodischer Ansatz der Portfoliosegmentierung.



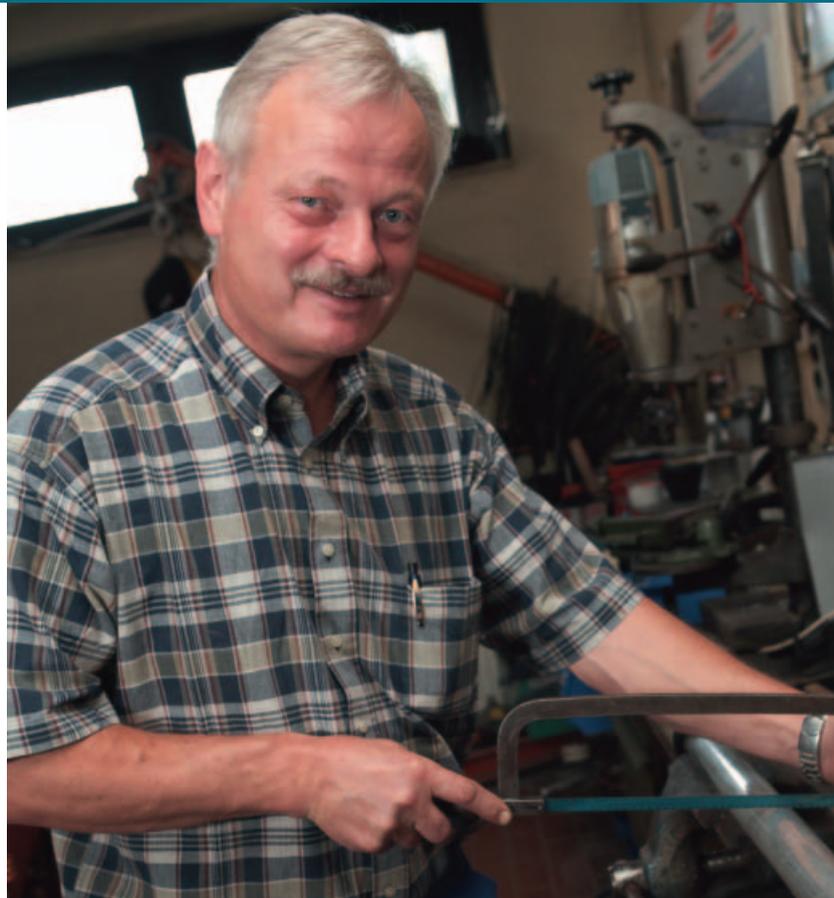
Ausblick

Die Nachfrageentwicklung auf dem Immobilienmarkt, das heißt die insgesamt nachgefragten Quadratmeter Wohnfläche, werden maßgeblich durch die Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur sowie das Einkommenswachstum beeinflusst. Dabei ist die Struktur der Haushalte, das heißt die Anzahl der Haushalte bestimmter Größenklassen, entscheidend für den Einkommensanteil, der für Mieten verwendet wird. Ausgeprägte regionale Unterschiede werden sich zukünftig abzeichnen. Die Wohnungswirtschaft wird sich zunehmend stärker und intensiver mit Segmentierungen von Märkten auseinander zu setzen haben. Die Zahl kleiner Haushalte und Haushalte mit relativ alten Mietern wird deutlich zunehmen,

wohingegen große Haushalte und Haushalte mit relativ jungen Bewohnern weniger werden. Es lässt sich ableiten, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zumeist zunimmt und auf jeden Fall weniger stark schrumpft als die größeren Haushalte. So wird auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Tendenz zunehmen oder zumindest nicht so stark abnehmen. Wohnungen und Häuser, die sich für Ältere eignen, werden größere Preissteigerungen erfahren und auch mehr nachgefragt werden. Im Gegenzug wird der zurzeit noch große Bestand an familiengerechten Wohnungen nicht mehr in dem Maße nachgefragt und deshalb relativ im Preis abnehmen.

Arbeitsplatz Regiebetrieb: Eigenverantwortung und Engagement

Ernst Baxmann verwaltet als Zentralheizungs- und Lüftungsbaumeister bei der Reichsbund Wohnungsbau GmbH den „Regiebetrieb“. Dieser Bereich umfasst die Pflege der Außenanlagen und die Instandhaltung und Sanierung des Mietwohnungsbestandes. Zu seinen Aufgaben gehören vor allem auch die Überwachung der Heizungsmodernisierung und Instandsetzung. „So konnten wir zum Beispiel durch den Einbau neuer Brennwerttechnik pro Jahr 10.000 Kubikmeter Gas einsparen. Dies werden die Mieter ganz deutlich an ihren Heizkostenabrechnungen spüren. Das sind Aufgaben, die richtig Freude bereiten“, sagt Ernst Baxmann. „Wir sind hier wie ein kleiner Handwerksbetrieb in einem Unternehmen und können die Arbeit selbstständig und eigenverantwortlich ausführen. Deshalb geht unser Team mit großem Engagement auch an neue Herausforderungen wie beispielsweise die Badsanierungen“, fügt er hinzu.





Auf dem ehemaligen AGRAVIS-Gelände sind rund 90 Wohneinheiten geplant.

Hier hat der Bestand der RWB Chancen, da schon in den 60er Jahren bei der Errichtung von Wohnanlagen großer Wert auf Wohnungen für Menschen mit Behinderungen gelegt wurde. So diente der Stadtteil Hannover-Davenstedt, als Vorzeigeobjekt für nationale und internationale Gruppen wie Politiker, Behörden, Architekten usw. Diese Produktangebote treffen insbesondere bei der immer älter werdenden Bevölkerung auf Nachfrage.

Die in 2005 getätigten Investitionen in Bauland für Eigentums- und Mietmaßnahmen folgen diesen in Marktbeobachtungen festgestellten Nachfrageentwicklungen. Auf dem in der Südstadt von Hannover gekauften Firmengrundstück der AGRAVIS AG wird die RWB rund 90 Wohnungen in innerstädtischer Lage anbieten können. Dem Marktabsatzrisiko wurde durch eine durchdachte Mischung zwischen Eigentum und Mietmaßnahmen Rechnung getragen.

Das zu erhaltende Firmengebäude wird zukünftig der neue Firmensitz der RWB. Die geplante Betriebsstättenverlegung soll im Jahre 2008 abgeschlossen sein. Das Nachnutzungskonzept des heutigen Firmensitzes in der Lehmannstraße sieht den Rückbau der Hälfte des Gebäudes zu Bestandsmietwohnungen sowie die Vermietung von gewerblichen Flächen für ärztliche Versorgung und Therapie vor. Die nicht zur Selbstnutzung benötigten Flächen des neuen Firmensitzes werden einer gewerblichen Nutzung an Dritte zugeführt.

Organisatorisch wird sich zukünftig die Unternehmensstruktur stärker als bisher an ihren Leistungsbereichen orientieren, was sich auch durch eine veränderte Form von Profitcentern darstellen wird. Die Leistungsbereiche Bestandsmanagement, Bauträger und Drittverwaltung werden klar herausgearbeitet, um unternehmerische Strategien eigenverantwortlich zu entwickeln. Unterstützt wird diese Ausrichtung durch ein entsprechendes Controlling.

Im Bereich des Bestandsmanagements wird es zu Veränderungen im Portfolio kommen, wobei dem Primat des Marktes Rechnung geizollt wird. Das Herausarbeiten von Kernstandorten stellt einen wesentlichen Erfolgsfaktor der Zukunft dar. Flankierend werden innerhalb des Bestandsmanagements Investitionen für die Modernisierung verstärkt. Dabei geht es zum einen um die Ausweitung der energetischen Modernisierung, zum anderen um nachfrageadäquate Grundrissgestaltung. Ein Beitrag zur Verjüngung des Bestandes.

Auch im Jahr 2006 werden Darlehen zur Unternehmensentschuldung zurückgeführt und auf sich bietende Darlehensprolongation reagiert.

Im Geschäftsjahr 2006 wird die RWB das Erholungszentrum Bad Sachsa vom Gesellschafter, dem Sozialverband Deutschland e. V., erwerben. Hierzu wird eigens eine Gesellschaft gegründet werden. Das bietet die Chance, einen heute zu großen Teilen gemeinnützig geführten Erholungsbetrieb zukünftig als Wirtschaftsbetrieb verstärkt marktorientiert zu entwickeln. Das Erholungszentrum soll im Segment der „Vital-Hotels“ geführt werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die RWB mit all seinen Geschäftsbereichen über eine solide wirtschaftliche und finanzielle Basis verfügt, die zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen lässt. Für die Wirtschaftsjahre 2006 und 2007 wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2005

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		93.155,02	29
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	226.687.233,32		234.944
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.175.481,26		929
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	441.011,00		346
Anlagen im Bau	242.628,06		569
Geleistete Anzahlungen	9.010,76	230.555.364,40	0
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.447.892,53	1.330
Anlagevermögen insgesamt		232.096.411,95	238.147
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.068.168,88		1.784
Bauvorbereitungskosten	349.385,41		385
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.157.358,91		10.391
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.194.926,24		2.100
Unfertige Leistungen	10.421.045,10		9.995
Andere Vorräte	360.939,64		279
Geleistete Anzahlungen	61.355,03	21.613.179,21	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	74.715,15		65
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	539.710,68		925
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.533,45		29
Forderungen gegen Gesellschafter	2.000.000,00		3.000
Sonstige Vermögensgegenstände	595.196,44	3.263.155,72	797
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		819.000,00	819
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		28.516.450,37	26.915
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		439.584,52	455
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		158.975,52	160
BILANZSUMME		286.906.757,29	296.246

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Eigenkapital			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>		3.600.000,00	3.600
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800
Bauerneuerungsrücklage	55.000.000,00		53.500
Andere Gewinnrücklagen	18.068.649,12	74.868.649,12	17.436
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.715.620,63		8.183
Einstellung in Rücklagen	./ 1.500.000,00	1.215.620,63	./ 5.500
Eigenkapital insgesamt		79.684.269,75	79.019
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.909.724,00		1.924
Steuerrückstellungen	2.250.266,75		1.789
Sonstige Rückstellungen	987.345,34	5.147.336,09	919
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	161.008.600,03		167.583
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.236.992,62		24.853
Erhaltene Anzahlungen	11.671.104,35		14.144
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.176.035,17		4.029
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.494,81		4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.808.435,51		1.782
Sonstige Verbindlichkeiten	65.423,60	201.970.086,09	76
Rechnungsabgrenzungsposten		105.065,36	124
BILANZSUMME		286.906.757,29	296.246

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.413.599,02		38.556
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.368.910,50		2.983
c) aus Betreuungstätigkeit	409.564,26		450
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.454,43	49.230.528,21	41
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./.	5.748.178,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.683.313,79	571
Sonstige betriebliche Erträge		2.624.349,65	2.491
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.302.573,73		./.
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.805.891,23		./.
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.818,28	./.	25.126.283,24
Rohergebnis		22.663.730,37	26.510
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.249.102,24		./.
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	874.250,96	./.	4.123.353,20
davon für Altersversorgung € 252.379,36 (Vorjahr: T€ 283)			./.
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		./.	6.029.001,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		./.	1.396.279,98
Erträge aus anderen Finanzanlagen	51.372,94		43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	782.601,11	833.974,05	667
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		./.	7.189.830,86
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.759.238,68	7.666
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		./.	665.442,00
Sonstige Steuern		./.	1.378.176,05
Jahresüberschuss		2.715.620,63	8.183
Einstellungen in Gewinnrücklagen In die Bauerneuerungsrücklage		1.500.000,00	5.500
BILANZGEWINN		1.215.620,63	2.683

Anhang zum Jahresabschluss 2005

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt Verwendung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- Geldbeschaffungskosten, die entsprechend der Zinsfestschreibungsfristen abgeschrieben wurden (§ 250 Abs. 3 HGB)
- Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 1. Januar 1987 begründet wurden (Art. 28 Abs. 1 EGHGB)
- Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. II. WoBauG)

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden ab 1991 nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen bei den vom 1.1.1991 bis 31.12.1998 abgerechneten Miethäusern sowie den ab 1.1.1993 abgerechneten Gewerbebauten (mit Baugenehmigung bis 31.12.1993) wurden nach Maßgabe der degressiven Staffelung aus § 7 Abs. 5 EStG vorgenommen.

Im Übrigen wurde die lineare Abschreibungsmethode mit den folgenden Sätzen für die einzelnen Posten angewandt: Immaterielle Vermögensgegenstände mit 20 % – 33 $\frac{1}{3}$ %

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21.6.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2 %
- vor dem 1.1.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25 %
- nach dem 1.1.1991 erworbene Mietwohnanlage mit 2 %
- nach dem 1.1.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2 %
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1.1.1994 mit 4 %
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 1.1.1993 mit 7 %

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten mit 2 %

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

- Besondere Betriebseinrichtungen und Einrichtungsgegenstände mit 7 % – 20 %
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 5 % – 33 $\frac{1}{3}$ %

Auf Zu- und Abgänge des Geschäftsjahres wurden die Abschreibungen zeitanteilig berechnet.

Geringwertige Anlagegüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG wurden im Jahre der Anschaffung voll abgeschrieben und bei der Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang behandelt.

Unter den anderen Finanzanlagen wurden Genossenschaftsanteile in Höhe der jeweiligen Geschäftsguthaben und die Aktivwerte für Lebensversicherungen sowie Rückdeckungsversicherungen in Höhe des Deckungskapitals zuzüglich der aufgelaufenen Gewinnanteile ausgewiesen. Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen Bauten, der Grundstücke mit fertigen Bauten sowie der unfertigen Leistungen erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 HGB wurden bei Grundstücken ohne Bauten (T€ 51) und Bauvorbereitungskosten (T€ 117) vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes erfolgte retrograd.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen eigenen und fremden Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages für Ausfallrisiken bewertet worden. Kalkulatorische Kosten sowie Teilgewinne wurden nicht aktiviert.

Heiz- und Reparaturmaterial wurde zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Un- bzw. niedrig verzinsliche Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt, bei dessen Ermittlung ein Zinssatz von 3 % zur Abzinsung verwendet wurde.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem gegenüber dem Stichtagskurs höherem Einstandswert angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2005

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwerte am 31.12.2005 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	AfA Vorjahr T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	168.707,15	101.439,29	0,00	0,00	176.991,42	93.155,02	37.469,29	7
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	360.622.719,64	138.263,63	7.401.354,07	2.028.911,76	128.701.307,64	226.687.233,32	5.845.237,38	6.499
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.890.098,70	2.284.346,97	0,00	0,00	998.964,41	3.175.481,26	37.735,06	38
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.113.932,84	208.495,25	70.264,04	0,00	1.811.153,05	441.011,00	108.559,97	112
Anlagen im Bau	569.029,50	19.196,53	0,00	./.	345.597,97	242.628,06	0,00	0
Geleistete Anzahlungen	0,00	9.010,76	0,00	0,00	0,00	9.010,76	0,00	0
	365.195.780,68	2.659.313,14	7.471.618,11	1.683.313,79*	131.511.425,10	230.555.364,40	5.991.532,41	6.649
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.329.290,47	118.602,06	0,00	0,00	0,00	1.447.892,53	0,00	0
Anlagevermögen insgesamt	366.693.778,30	2.879.354,49	7.471.618,11	1.683.313,79*	131.688.416,52	232.096.411,95	6.029.001,70	6.656

* hierbei handelt es sich um eine Umwidmung zweier Bauvorhaben aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen

Die **unfertigen Leistungen** betreffen:

	€
a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	2.736.132,59 (2.270.600,38)
b) Noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	7.684.912,51 (7.724.262,39)
	10.421.045,10 (9.994.863,31)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden ausgewiesen:

	€
a) Aufgelaufene Zins- und Aufwendungszuschüsse	49.401,81
b) Arbeitgeberdarlehen	20.888,23
c) Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	51.941,43
d) Überzahlte Betriebskosten	26.124,71
e) Zinsansprüche an Banken	62.131,64
f) Forderungen gegenüber Dritten aus Mängelbeseitigung	157.369,23
g) Zinsabschlagsteuer, Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuer	202.724,52
h) Sonstige	24.614,87
	595.196,44

Unter **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen:

	Insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	539.710,68 (924.813,66)	210.019,71 (188.741,81)
Forderungen gegen Gesellschafter	2.000.000,00 (3.000.000,00)	2.000.000,00 (3.000.000,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	595.196,44 (796.984,63)	49.407,86 (55.090,04)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens haben aufgrund einer Sicherungsübereignung eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter den als **Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten erfolgte eine Veränderung des Disagios in Höhe von € 15.389,74 (31. Dezember 2004 T€ 64).

Die Erhöhung des **Eigenkapitals** erfolgte durch die Zuweisung von € 632.658,07 aus dem Bilanzgewinn 2004 i.H.v. € 2.682.658,07 in die „anderen Gewinnrücklagen“. Somit weisen diese nach Einstellung per 31.12.2004 einen Saldo von € 18.068.649,12 aus. Der restliche Bilanzgewinn von € 2.050.000,00 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss ausgeschüttet.

In den **Pensionsrückstellungen** sind Verpflichtungen gegenüber einem früheren Geschäftsführer von insgesamt € 1.798.889 enthalten. Die Bewertung erfolgte mit dem Teilwert gem. versicherungsmathematischem

Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von Prof. Klaus Heubeck, Rechnungszinsfuß 6 %. Dabei wurde die passivierungsfähige Höchstrückstellung berücksichtigt.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für:

	€
Latente Gewerbesteuer	1.877.200,00
	(1.789.500,00)
Gewerbesteuer 2004	125.600,00
	(0,00)
Körperschaftsteuer 2005	247.466,75
	(0,00)
	2.250.266,75
	(1.789.500,00)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	283.100,00
b) Prüfungskosten	42.000,00
c) Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses	14.100,00
d) Berufsgenossenschaftsbeiträge	21.760,00
e) Aufwendungen für Eigentumsobjekte während der Vorhaltung	38.200,00
f) Urlaubsverpflichtungen	66.409,91
g) Gewährleistungsrückstellung	440.000,00
h) Prozesskosten	30.000,00
i) Sonstige	51.775,43
	987.345,34

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen:

	€
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	60.554,80
	(3.607,56)
b) Sonstige	4.868,80
	(72.456,31)
	65.423,60
	(76.063,87)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt Stand 21.12.2005 €	Unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €
Gegenüber Kreditinstituten	161.008.600,03 (167.583.442,57)	4.211.140,69 (5.994.593,91)	17.439.800,61 (17.799.865,49)	139.357.658,73 (143.788.983,17)	161.008.600,03 (167.583.442,57)
Anderen Kreditgebern	23.236.992,62 (24.852.163,83)	942.905,37 (939.391,89)	3.103.256,69 (3.498.569,19)	19.190.830,56 (20.414.202,75)	23.236.992,62 (24.852.163,83)
erhaltene Anzahlungen	11.671.104,35 (14.144.132,53)	11.671.104,35 (14.144.132,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	4.176.035,17 (4.029.212,70)	227.598,05 (212.994,81)	0,00 (0,00)	3.948.437,12 (3.816.217,89)	3.950.000,00 (3.630.000,00)
aus Betreuungstätigkeit	3.494,81 (3.647,05)	3.494,81 (3.647,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.808.435,51 (1.782.409,90)	1.374.759,88 (1.144.692,68)	433.675,63 (637.717,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige	65.423,60 (76.063,87)	65.423,60 (76.063,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	201.970.086,09 (212.471.072,45)	18.496.426,75 (22.515.516,74)	20.976.732,93 (21.936.151,90)	162.496.926,41 (168.019.403,81)	188.195.592,65 (196.065.606,40)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Bankbürgschaften bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende periodenfremde Erträge:

	€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens	2.279.777,48
Kostenerstattungen	121.219,82
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	71.829,15
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	35.984,19
Übrige	115.539,01
	2.624.349,65

Periodenfremde Aufwendungen von wesentlicher Bedeutung oder außerordentliche Posten sind i.H.v. T€ 168 angefallen.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Bautätigkeit bestehen i.H.v. T€ 5.258 sowie aus schwebenden Geschäften i.H.v. T€ 3.879.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	€
Grundschuldbestellung Dritter	1.125.100,00
	(0,00)
Haftung aus Beteiligungen an Genossenschaften	950,00
	(950,00)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von € 1.215.620,63 einen Betrag i.H.v. € 1.000.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i.H.v. € 215.620,63 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 03. Mai 2006

Matthias Herter
Geschäftsführer

Gesetzlich vorgeschriebene Offenlegungs- und Veröffentlichungspflichten

Der Lagebericht und der Anhang werden im Rahmen dieses Geschäftsberichtes gekürzt wiedergegeben. Der vollständige Lagebericht und der vollständige Anhang zum Jahresabschluss 2005 sind in der gesetzlich vorgeschriebenen Form beim Handelsregister Amtsgericht Hannover HRB 5747 eingereicht worden und werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Organe



Theodor MÜLDER

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2005 die folgenden Mitglieder an:

Theodor MÜLDER,
Bad Zwischenahn
(Vorsitzender) – seit 16.9.1996 –
Steuerberater/Dipl.-Finanzwirt (FH)

Horst WENDLAND, Lachendorf
(Stellv. Vorsitzender)
– seit 1.5.1990 –
Mitglied des Bundesvorstandes
des Sozialverbandes
Deutschland e.V., Berlin
Verwaltungsangestellter i.R.

Sven PICKER, Kiel
– seit 15.03.2001 –
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e.V.,
Berlin
Dozent für Sozialrecht

Ingeborg SAFFE, Hannover
– seit 15.03.2001 –
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e.V.,
Berlin
Bankkauffrau

Dr. Dieter RADTKE, Klausdorf
– seit 01.04.2003 –
Bankdirektor i.R./
Dipl.-Bankbetriebswirt

Ursula PÖHLER
– seit 07.09.2004 –
Kauffrau i.R.

Horst BRINKMANN
(Schriftführer) – seit 07.09.2004 –
Sparkassendirektor i.R.



Matthias HERTER

Zum **Geschäftsführer** ist
Matthias HERTER, Hemmingen,
seit dem 01.12.2004 und war
Dietmar SCHMUCKALL,
Ronnenberg, seit dem 01.10.2003
bis zum 30.06.2005 bestellt.

Prüfungsgesellschaft ist der
Verband der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.,
Hannover.



Dietmar SCHMUCKALL

Bestätigungsvermerk

Der in der gesetzlichen Form aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 wurde von dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover geprüft und erhielt nachfolgenden Bestätigungsvermerk:

Wir erteilen der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hannover, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses, einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2005 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hannover, für das zum 31.12.2005 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht der Gesellschaft 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 aus der 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 Feststellung 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 Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie der 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 Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 29.05.2006

VERBAND
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN NIEDERSACHEN UND
BREMEN E.V.

Schiffers	Viemann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2005 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben, Rechte und Pflichten wahr. Er hat sich in 8 Sitzungen, davon eine in Zusammenhang mit Gesellschafterversammlung und eine in Verbindung mit dem Blindenverband Deutschland, über die Unternehmensentwicklung sowie bedeutende Geschäftsvorfälle und die Bautätigkeit schriftlich und mündlich unterrichten lassen.

Aufsichtsratssitzungen fanden statt am:

17. Januar 2005, Hannover-Davenstedt

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Mietobjekte
- Portfoliomanagement
- Grundstücksangelegenheiten

05. April 2005, Hannover-Davenstedt

- Bericht über den Jahresabschluss 2004
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Grundstücksangelegenheiten
- Mietobjekte
- Marketing

23. Mai 2005, Hannover-Davenstedt

- Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung und den Jahresabschluss 2004
- Revisionsauftrag
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Grundstücksangelegenheiten
- Vorstellung Unternehmensberatung

13. Juni 2005, Hannover-Davenstedt

- Gemeinsame Sitzung mit Vertretern des Gesellschafters
- Erläuterung des Jahresabschlusses zum 31.12.2004 durch den Wirtschaftsprüfer
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2004
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr

16. Juni 2005, Nienburg

ProSENIS & Blindenverband

- Projektbesichtigung in Nienburg

05. September 2005, Hannover-Davenstedt

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Personalangelegenheiten
- Kundenzufriedenheit

24. Oktober 2005, Bad-Zwischenahn

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Grundstücksangelegenheiten
- Ergebnisse Unternehmensberatung
- Bestellung des Abschlussprüfers
- Prüfungsauftrag Erholungszentrum Bad Sachsa

05. Dezember 2005, Benthe

- Bericht über die beauftragte Innenrevision 2004
- Aussprache
- Bericht über die Prüfungsergebnisse Erholungszentrum Bad Sachsa
- Unternehmensberatung
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr

Der Aufsichtsrat ist regelmäßig von der Geschäftsführung über die Entwicklung der Bauplanung und über das fortgeschriebene Bauprogramm sowie über die wirtschaftliche Lage und alle wichtigen Geschäftsvorfälle umfassend unterrichtet worden. Über die Veränderungen in der Organisationsstruktur wurde der Aufsichtsrat ebenfalls umfassend informiert.

Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung konnte sich der Aufsichtsrat überzeugen. Die gesetzliche Prüfung der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2005 sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erfolgte durch den vdw, Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover. Dem Jahresabschluss wurde unter dem 29.05.2006 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt. Jahresabschluss und Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden in gemeinsamer Sitzung und Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit der Geschäftsführung erörtert.

Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2005 sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu. Er schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von € 1.215.620,63 einen Betrag von € 1 Mio. an den Gesellschafter auszuschütten. Den verbleibenden Rest in Höhe von € 215.620,63 empfiehlt er in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Lagebericht der Geschäftsführung anzunehmen, den Jahresabschluss festzustellen und der Entlastung der Geschäftsführung für das Jahr 2005 zuzustimmen.

Besondere Bemühungen galten auch im Berichtsjahr der Pflege persönlicher Kontakte zwischen Gesellschaftern einerseits und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft andererseits. Die von beiden Seiten gewünschten Dialoge lieferten eine solide Basis für den Gedankenaustausch zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrates, Vertretern und Mitgliedern des Sozialverbandes Deutschland e. V. untereinander sowie auch mit der Verwaltung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, insbesondere dem zur Jahresmitte ausgeschiedenen Geschäftsführer, Herrn Dietmar Schmuckall, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft seine Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2005 geleistete Arbeit aus.

Hannover, den 20.06.2006

Theodor Mülder
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Reichsbund Wohnungsbau GmbH
Lehmannstraße 1
30455 Hannover
Telefon 0511/49602-0
Fax 0511/49602-77
www.rwb-online.de
info@rwb-online.de

...mehr als gewohnt



