

Jahresabschluss



► Bilanz zum 31. Dezember 2004



Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		29.185,02	10
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.944.228,58		235.870
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	928.869,35		967
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.134,53		353
Anlagen im Bau	569.029,50		3.023
Bauvorbereitungskosten	0,00	236.788.261,96	0
<i>Geleistete Anzahlungen</i>		0,00	16
<i>Finanzanlagen</i>			
Andere Finanzanlagen		1.329.290,47	2.094
Anlagevermögen insgesamt		238.146.737,45	242.333
Umlaufvermögen			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	1.784.239,77		2.515
Bauvorbereitungskosten	385.024,10		445
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.390.668,37		12.609
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.100.337,92		0
Unfertige Leistungen	9.994.863,31		9.669
Andere Vorräte	279.284,92		225
Geleistete Anzahlungen	0,00	24.934.418,39	0
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	64.724,87		71
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	924.813,66		203
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.055,68		37
Forderungen gegen Gesellschafter	3.000.000,00		3.000
Sonstige Vermögensgegenstände	796.984,63	4.815.578,84	313
<i>Wertpapiere</i>			
Sonstige Wertpapiere		819.000,00	358
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		26.915.325,72	22.783
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		454.973,99	519
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		159.713,12	215
Bilanzsumme		296.245.747,51	295.295

Hannover-Oberricklingen
 Ida-Boje-Weg
 Mietwohnungen



Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Eigenkapital			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>		3.600.000,00	3.600
<i>Gewinnrücklagen</i>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800
Bauerneuerungsrücklage	53.500.000,00		48.000
Andere Gewinnrücklagen	17.435.991,05	72.735.991,05	17.226
<i>Bilanzgewinn</i>			
Jahresüberschuss	8.182.658,07		3.468
Einstellung in Rücklagen	././ 5.500.000,00	2.682.658,07	././ 658
Eigenkapital insgesamt		79.018.649,12	73.436
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.923.951,00		2.336
Steuerrückstellungen	1.789.500,00		1.669
Sonstige Rückstellungen	918.744,43	4.632.195,43	911
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.583.442,57		124.682
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.852.163,83		71.445
Erhaltene Anzahlungen	14.144.132,53		13.050
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.029.212,70		3.847
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.647,05		3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.782.409,90		2.123
Sonstige Verbindlichkeiten	76.063,87	212.471.072,45	1.747
Rechnungsabgrenzungsposten		123.830,51	46
Bilanzsumme		296.245.747,51	295.295

► Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.556.478,67		38.059
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.982.893,84		12.540
c) aus Betreuungstätigkeit	449.935,77		2.297
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.758,21	52.030.066,49	52
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		147.536,71	5.384
Andere aktivierte Eigenleistungen		570.552,30	17
Sonstige betriebliche Erträge		2.491.073,67	2.073
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.322.208,75		./.
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.380.531,10		./.
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	26.755,95	./.	302
Rohergebnis		26.509.733,37	25.975
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.338.879,20		./.
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	923.377,28	./.	907
davon für Altersversorgung 282.823,93 (Vorjahr: 193 T€)		4.262.256,48	./.
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		./.	6.977
Sonstige betriebliche Aufwendungen		./.	1.205
Erträge aus anderen Finanzanlagen	43.794,19		42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	666.855,47	710.649,66	657
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		./.	7.770
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.665.601,74	6.074
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.899.107,62	./.
Sonstige Steuern		./.	1.305
Jahresüberschuss		8.182.658,07	3.468
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in die Bauerneuerungsrücklage		./.	658
Bilanzgewinn		2.682.658,07	2.810

Anhang zum Jahresabschluss 2004

► A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 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 den 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. Januar 1991 bis 31. Dezember 1998 abgerechneten Mietwohnhäusern sowie den ab 1. Januar 1993 abgerechneten Gewerbebauten (mit Baugenehmigung bis 31. Dezember 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 1/3 %
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21. Juni 1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2 %

- vor dem 1. Januar 1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25 %
- nach dem 1. Januar 1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2 %
- nach dem 1. Januar 1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2 %
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 1994 mit 4 %
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 1. Januar 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 1/3 %

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

Geringwertige Anlagegüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG wurden im Jahr 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 (203 T€), Bauvorbereitungskosten (103 T€) und bei Grundstücken mit unfertigen Bauten (85 T€) 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 Abschlags 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 Wert-

berichtigungen Rechnung getragen. 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 höheren Einstandswert angesetzt.

► C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens 2004

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwerte am 31. Dez. 2004 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	AfA Vorjahr T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.817,95	25.889,20	0,00	0,00	139.522,13	29.185,02	6.963,20	27
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.757.094,32	3.131.990,22	1.753.563,89	3.487.198,99	125.678.491,06	234.944.228,58	6.499.163,09	6.733
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.890.098,70	0,00	0,00	0,00	961.229,35	928.869,35	37.670,00	38
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.039.885,89	158.075,78	84.028,83	0,00	1.767.798,31	346.134,53	111.965,22	179
Anlagen im Bau	3.023.104,60	448.364,44	0,00	././ 2.902.439,54	0,00	569.029,50	0,00	0
Geleistete Anzahlungen	15.729,95	0,00	0,00	././ 15.729,95	0,00	0,00	0,00	0
	362.725.913,46	3.738.430,44	1.837.592,72	569.029,50*	128.407.518,72	236.788.261,96	6.648.798,31	6.950
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.094.236,05	117.462,44	882.408,02	0,00	0,00	1.329.290,47	0,00	0
Anlagevermögen insgesamt	364.962.967,46	3.881.782,08	2.720.000,74	569.029,50*	128.547.040,85	238.146.737,45	6.655.761,51	6.977

* hierbei handelt es sich um eine Umwidmung eines Bauvorhabens aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen

Die **unfertigen Leistungen** betreffen:

a) noch nicht abgerechnete Heizkosten	€ 2.270.600,38
b) noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	€ 7.724.262,93
	€ 9.994.863,31

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden ausgewiesen:

a) aufgelaufene Zins- und Aufwendungszuschüsse	€ 53.006,87
b) Arbeitgeberdarlehen	€ 23.329,96
c) Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	€ 26.442,84
d) überzahlte Betriebskosten	€ 57.939,78
e) Zinsansprüche an Banken	€ 47.127,31
f) Forderungen gegenüber Dritten aus Mängelbeseitigung	€ 153.268,63
g) Zinsabschlagsteuer, Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuer	€ 202.724,52
h) Sonstige	€ 233.144,72
	€ 796.984,63

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 dem Verkauf von Grundstücken	924.813,66 (203.380,61)	188.741,81 (189.017,21)
Forderungen gegen Gesellschafter	3.000.000,00 (3.000.000,00)	3.000.000,00 (3.000.000,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	796.984,63 (313.270,93)	55.090,04 (71.655,65)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt

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

Die Erhöhung des **Eigenkapitals** erfolgte durch die Zuweisung von 210.388,10 € aus dem Bilanzgewinn 2003 i. H. v. 2.810.388,10 € in die „anderen Gewinnrücklagen“. Somit weisen diese nach Einstellung per 31. Dezember 2003 einen Saldo von 17.434.991,05 € aus. Der restliche Bilanzgewinn von 2.600.000,00 € wurde gemäß Gesellschafterbeschluss ausgeschüttet.

In den Pensionsrückstellungen sind Verpflichtungen von insgesamt 1.821.531 € enthalten. Die Bewertung erfolgte mit dem Teilwert gemäß versicherungsmathematischem Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 1998“ von Prof. Klaus Heubeck, Rechnungszinsfuß 6 %. Dabei wurde die passivierungsfähige Höchstrückstellung berücksichtigt.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für:

latente Gewerbesteuer	€ 1.789.500,00
-----------------------	----------------

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

a) noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	€ 284.200,00
b) Prüfungskosten	€ 42.000,00
c) Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses	€ 8.100,00
d) Berufsgenossenschaftsbeiträge	€ 25.000,00
e) Aufwendungen für Eigentumsobjekte während der Vorhaltung	€ 12.500,00
f) Urlaubsverpflichtungen	€ 60.416,00
g) Gewährleistungsrückstellung	€ 440.000,00
h) Sonstige	€ 46.528,43
	€ 918.744,43

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen:

a) Verbindlichkeiten aus Steuern	€ 3.607,56
b) Sonstige	€ 72.456,31
	€ 76.063,87



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 31. Dez. 2004 €	Restlaufzeit			gesichert €
		unter einem Jahr €	ein bis fünf Jahre €	über fünf Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	167.583.442,57 (124.681.811,10)	5.994.593,91 (4.219.190,71)	17.799.865,49 (15.580.129,18)	143.788.983,17 (104.882.491,21)	167.583.442,57 (124.681.811,10)
anderen Kreditgebern	24.852.163,83 (71.445.484,02)	939.391,89 (1.674.629,89)	3.498.569,19 (6.557.796,05)	20.414.202,75 (63.213.058,08)	24.852.163,83 (71.375.418,25)
erhaltene Anzahlungen	14.144.132,53 (13.049.668,70)	14.144.132,53 (13.049.668,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	4.029.212,70 (3.847.416,04)	212.994,81 (216.926,42)	0,00 (0,00)	3.816.217,89 (3.630.489,62)	3.630.000,00 (3.400.000,00)
aus Betreuungstätigkeit	3.647,05 (3.647,05)	3.647,05 (3.647,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.782.409,90 (2.122.702,16)	1.144.692,68 (1.659.841,03)	637.717,22 (462.861,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige	76.063,87 (1.746.740,95)	76.063,87 (571.169,53)	0,00 (1.175.571,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	212.471.072,45 (216.897.470,02)	22.515.516,74 (21.395.073,33)	21.936.151,90 (23.776.357,78)	168.019.403,81 (171.726.038,91)	196.065.606,40 (199.457.229,35)

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	€ 1.775.334,78
Schadensersatzzahlungen	€ 308.896,58
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	€ 91.319,07
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	€ 99.799,19
Übrige	€ 61.336,52
	€ 2.336.686,14

Periodenfremde Aufwendungen von wesentlicher Bedeutung oder außerordentliche Posten sind i. H. v. 391 T€ angefallen.

► D. Sonstige Angaben

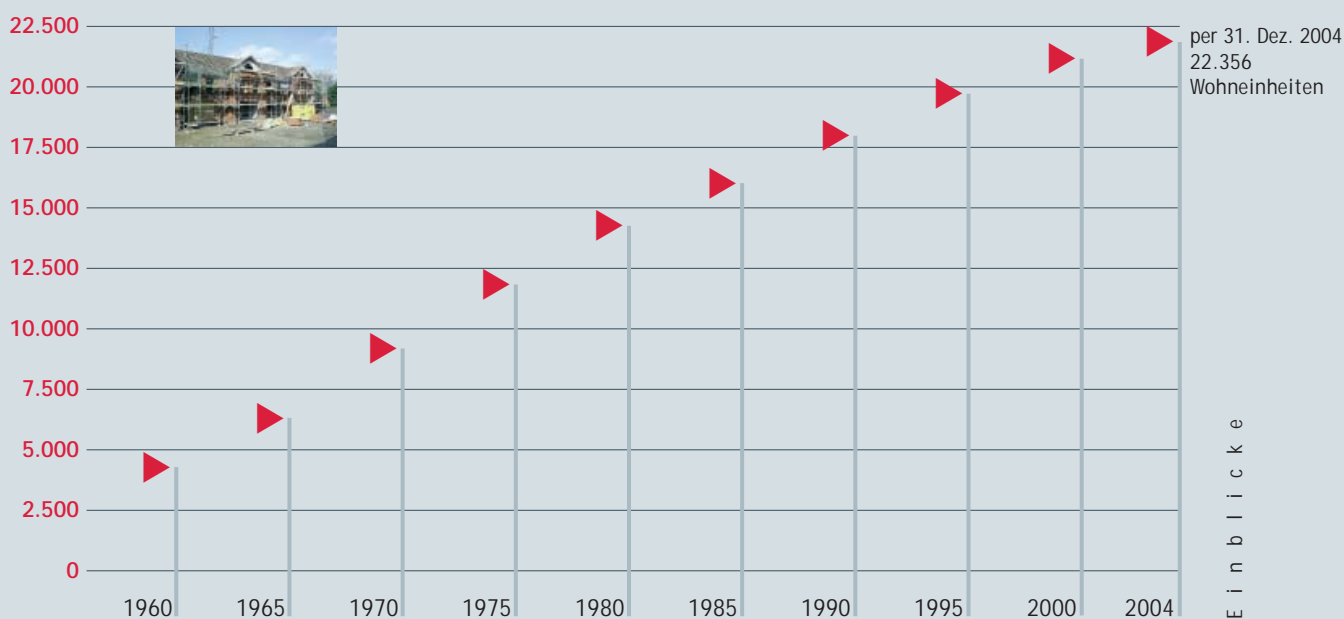
Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Bautätigkeit bestehen i.H.v. 1.773 T€.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

Haftung aus Beteiligungen an Genossenschaften	€ 950,00
	€ (950,00)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt

Gesamtbauleistung in Wohneinheiten



Organe



Theodor Mülder

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2004 die folgenden Mitglieder an:

Theodor Mülder, Bad Zwischenahn
(Vorsitzender)
seit 16. September 1996
Steuerberater/Dipl.-Finanzwirt (FH)

Horst Wendland, Lachendorf
(Stellv. Vorsitzender)
seit 1. Mai 1990
Mitglied des Bundesvorstandes des
Sozialverbandes Deutschland e. V., Berlin
Verwaltungsangestellter i. R.

Friedrich-Wilhelm Herkelmann, Dortmund
(Schriftführer)
15. März 2001 bis 6. September 2004
Bankkaufmann

Sven Picker, Kiel
seit 15. März 2001
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e. V., Berlin
Dozent für Sozialrecht

Ingeborg Saffe, Hannover
seit 15. März 2001
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e. V., Berlin
Bankkauffrau

Lothar Schuldt, Langenhagen
16. September 1996 bis 6. September 2004
Geschäftsführer i. R. des SoVD Landesverbandes Niedersachsen

Dr. Dieter Radtke, Klausdorf
seit 1. April 2003
Bankdirektor i. R./Dipl.-Bankbetriebswirt

Ursula Pöhler
seit 7. September 2004
Kauffrau i. R.

Horst Brinkmann
(Schriftführer)
seit 7. September 2004
Sparkassendirektor i. R.

Zu **Geschäftsführern** sind

Dietmar Schmuckall, Ronnenberg, seit 1. Oktober 2003,
und
Matthias Herter, Hemmingen, seit 1. Dezember 2004,
bestellt.

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

► E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von 2.682.658,07 € einen Betrag i. H. v. 2.050.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i. H. v. 632.658,07 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 27. April 2005

Dietmar Schmuckall	Matthias Herter
Geschäftsführer	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 2004 sind in der gesetzlich vorgeschriebenen Form beim Handelsregister Amtsgericht Hannover HRB 5747 eingereicht worden und werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.



*Hannover-Davenstedt
Frieboldstraße
Reihenhäuser*

*Sehnde
Bürgermeister-Schaper-Straße
Reihenhäuser*



Bestätigungsvermerk

Der in der gesetzlichen Form aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 wurde vom vdW, 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 2004, den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hannover, für das zum 31. Dezember 2004 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 eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 3. Mai 2005

VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHEN UND BREMEN E. V.

Schiffers	Viemann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2004 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben, Rechte und Pflichten wahr. Er hat sich in neun Sitzungen, davon zwei in Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen, über die Unternehmensentwicklung sowie bedeutende Geschäftsvorfälle und die Bautätigkeit schriftlich und mündlich unterrichten lassen.

Aufsichtsratssitzungen fanden statt am:

3. Februar 2004, Hannover-Davenstedt

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Personalangelegenheiten/Sonderprüfung
- Grundstücksangelegenheiten

3. März 2004, Hannover-Davenstedt

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht über den Jahresabschluss 2003
- Grundstücksangelegenheiten
- Personalangelegenheiten
- Informationen über die Einführung eines Portfolio-Management-Systems

18. Mai 2004, Hannover-Davenstedt

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht über den Jahresabschluss 2003
- Bericht über die Wirtschafts- und Finanzplanung
- Bericht über die Entwicklung der Vertriebstätigkeit
- Grundstücksangelegenheiten

28. und 29. Juni 2004, Bad Bevensen

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht über die Lohnsteueraußenprüfung
- Bericht über die Marktsituation im Bereich Vermietung und Vertrieb
- Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2003
- Aussprache über das Ergebnis
- Grundstücksangelegenheiten
- Personalangelegenheiten

26. Juli 2004, Hannover-Davenstedt

- Gemeinsame Sitzung mit Vertretern des Gesellschafters

7. September 2004, Berlin

- Gemeinsame Sitzung mit Vertretern des Gesellschafters

13. September 2004, Hannover-Davenstedt

- Konstituierung des Aufsichtsrates
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Personalangelegenheiten/Sonderprüfung
- Grundstücksangelegenheiten
- Präsentation des Portfolio-Management-Systems
- Geschäftsordnung für die Geschäftsführung

4. November 2004, Hannover-Davenstedt

- Aussprache über das Ergebnis einer Sonderprüfung
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht über die Jahresergebnisse einzelner Wohnanlagen
- Grundstücksangelegenheiten
- Bestellung des Abschlussprüfers
- Geschäftsordnung für die Geschäftsführung

6. Dezember 2004, Benthe

- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht zum Bau- und Instandhaltungsprogramm
- Bericht über die Entwicklung der Vermietungstätigkeit
- Grundstücksangelegenheiten
- Personalangelegenheiten/Sonderprüfung

Im Berichtsjahr wurde eine Findungskommission durch den Aufsichtsrat gebildet, die sich mit der Auswahl eines neuen Geschäftsführers befasst hat. Dem Aufsichtsrat wurde hierüber am 29. Juni 2004 Bericht erstattet und ein neuer Geschäftsführer für den Gesellschafter vorgeschlagen. 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. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung konnte sich der Aufsichtsrat überzeugen. Die gesetzliche Prüfung der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2004 sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erfolgte durch den vdw, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover. Dem Jahresabschluss 2004 wurde unter dem 3. Mai 2005 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt. Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit der Geschäftsführung erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2004 sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu. Er schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 2.682.658,07 € einen Betrag von 2.050.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest in Höhe von 632.658,07 € 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 2004 zuzustimmen.

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH seine Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2004 geleistete Arbeit aus.

Hannover, den 23. Mai 2005

Theodor Mülder
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Reichsbund Wohnungsbau GmbH
Lehmannstraße 1, 30455 Hannover
Telefon 05 11 / 4 96 02-0
Telefax 05 11 / 4 96 02-77
www.reichsbundwohnungsbau.de
info@reichsbundwohnungsbau.de

...mehr als gewohnt



