



ANSICHTEN

Geschäftsbericht 2006

Inhalt

Bericht über das Geschäftsjahr	
• Ansichten	4
• Märkte 2006	5
• Geschäftsbereich Bestandsmanagement	10
• Geschäftsbereich Bauträger	14
• Geschäftsbereich Drittverwaltung	16
• Mitarbeiter	17
• Finanzlage	20
• Risikomanagement	22
• Ausblick	24
Jahresabschluss	
• Bilanz	28
• Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2006	
• Allgemeine Angaben	31
• Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
• Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	32
• Sonstige Angaben	36
Organe	39
Bestätigungsvermerk	40
Bericht des Aufsichtsrates	41

Ansichten

Wissen, worauf es ankommt, heißt für die Reichsbund Wohnungsbau GmbH (RWB) alle Fakten zu kennen. Und es bedeutet auch über die Zahlen des Geschäftsberichtes 2006 hinaus, frühzeitig zu erkennen, welche Bedürfnisse Menschen an ihren Wohnraum haben. Die RWB wird in den kommenden Jahren an ihren definierten Zielen festhalten. Die konsequente Fortführung des eingeschlagenen Weges bedeutet Wachstum und die ständige Weiterentwicklung der eigenen Geschäftsprozesse im Sinne der strategischen Neuausrichtung. Entscheidend bleibt dabei, den Wohnungsbestand nachhaltig zu sichern. Also zeitgemäße, moderne und attraktive Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung zu stellen und die wirtschaftlichen Gesichtspunkte im Blick zu haben. – Wir sind in Bewegung und wollen durch gezieltes, profitables Wachstum Bestehendes erhalten und Neues entwickeln.

Bericht über das Geschäftsjahr



5

Märkte 2006

Der nachhaltige Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich fortgesetzt. Bei weiterhin steigenden Exporten wird dieser zunehmend von der Inlandsnachfrage getragen. In ihrem Herbstgutachten 2006 prognostizieren die Wirtschaftsinstitute ein Wachstum des realen Bruttoinlandsproduktes um 2,3 %. Das ist die zweithöchste Wachstumsrate während der vergangenen zehn Jahre. Positiv spürbar ist auch eine Expansion bei den Bauinvestitionen.



Mit allerbesten Grundlagen fürs Wohngefühl

„cityLife“ – das sind 32 Qualitäts-Eigentumswohnungen in der Rotermundstraße in Hannover-Vahrenwald. Großzügige Grundrisse, erstklassige Ausstattung, Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück zeichnen das Objekt aus. Die Nachfrage war groß: Noch vor Baubeginn hatte die RWB knapp die Hälfte der 2- bis 4-Zimmerwohnungen (62 m² bis 124 m²) verkauft. Alle Zugänge sind barrierefrei und Aufzüge bringen die Bewohner bequem in jede Etage. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen und Gartenanteil zur Selbstnutzung, die Geschosswohnungen über Balkone oder Loggien und die Dachgeschosswohnungen über jeweils zwei großzügige Dachterrassen. Kurz: zeitgemäßer Komfort, der überzeugt.



Erfreulicher Arbeitsmarkt

Ausgelöst durch die gute Konjunktur und eine moderate Lohnpolitik verstärkte sich die Nachfrage an Arbeitskräften. Die Arbeitslosenquote sinkt weiter und wird im Jahresdurchschnitt 2007 voraussichtlich erstmals seit 2001 unter der Marke von 4 Mio. liegen. Es ist zu erwarten, dass sich der private Konsum zunehmend erholt, denn die real verfügbaren Einkommen nehmen vor dem Hintergrund des Beschäftigungszuwachses deutlich zu. Daraus lässt sich eine positive Grundstimmung für das Jahr 2007 ableiten. Vieles spricht dafür, dass sich der Aufschwung fortsetzt. Umstrukturierungen der Unternehmen nach dem Konjunkturunbruch 2001 haben ihre Rentabilität schon im vergangenen

Jahr erhöht und die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft verbessert. Allerdings ist die Finanzpolitik der Bundesrepublik Deutschland auf einem restriktiven Kurs. Die Mehrwertsteuer wurde um 3 % angehoben, weitere Steuern wurden erhöht und Steuervergünstigungen abgebaut.



Aufschwung gefestigt?

So herrschte eine erhebliche Unsicherheit darüber, ob der Aufschwung schon so weit gefestigt ist, dass die gesamtwirtschaftliche Kapazitätsauslastung trotz der restriktiven Politik auch im Jahre 2007 halten wird. Die Einschätzungen darüber, in welcher Phase des Konjunkturzyklus sich die deutsche Wirtschaft gegenwärtig befindet, gehen auseinander. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Aufschwungskurs fortsetzt, allerdings mit einem geringeren Expansionstempo.

Wohnimmobilienmarkt im Umbruch

Der Markt für Wohnimmobilien steht in Deutschland vor einem tiefgreifenden Wandel. Gründe dafür sind

die politischen und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen.

Gleich mehrere Faktoren sprechen für ein nachhaltiges Anziehen der Immobilienpreise. Eine oberflächliche Betrachtung des Gesamtmarktes verdeckt zunächst den Blick auf die massiven regionalen Diskrepanzen in der Immobilienpreisentwicklung, insbesondere zwischen Ost- und Westdeutschland. Während die Wohnimmobilienpreise im Westen in den vergangenen zehn Jahren immerhin gut 4 % gestiegen sind, verfielen die Preise im Osten Deutschlands seit 1995 um rund 17 %. Diese große Abweichung zwischen den Landesteilen lässt sich fast vollständig durch den Faktor Lage begründen. Dieser erklärt sich aus der Bevölkerungsdichte,

Die neue Südstadt

Wir bringen sieben Stadtvillen in die Südstadt

Das Gewöhnliche mit dem Ungewöhnlichen zu verbinden, genau darin liegt der Reiz des RWB-Projektes. Mitten in Hannovers Südstadt setzt dieses neue Wohnquartier zwischen Krausenstraße und Schlägerstraße mit seinen gestaffelten Baukörpern, den gestalteten Freianlagen und Höfen besondere städtebauliche Akzente. Raum für Individualität und Lebensqualität ermöglichen die flexiblen Grundrisse von 62 m² bis 115 m². Terrassen, Loggien und raumhohe Fenster sorgen in den 89 Miet- und Eigentumswohnungen für urbanes Wohlfühlflair. Die 155 Stellplätze in der Tiefgarage lassen die Suche nach einem Parkplatz in der Südstadt zur Vergangenheit werden.



Auf dem ehemaligen Agravis-Gelände waren zahlreiche Vorarbeiten notwendig: Baubeginn für die sieben Stadtvillen war dann im Dezember 2006.



Grundsteinlegung in diesem Jahr: Matthias Herter, Geschäftsführer der RWB, Peter Lassen, Architekt, Bernd Strauch, Bürgermeister der Landeshauptstadt Hannover, Lothar Pollähne, Bezirksbürgermeister der Südstadt, sowie Stadtbaurätin Uta Boockhoff-Gries mauerten nach traditionellem Brauch eine Kupferrolle ein.



8

der Einkommensentwicklung und den regionalen demografischen Trends. Belastend für den ostdeutschen Immobilienmarkt wirkte sich zudem der Aufbau hoher Überkapazitäten im Zuge der Wiedervereinigungseuphorie ab 1991 aus. Üppige Steuererleichterungen hatten zu nicht bedarfsgerechter Bauaktivität beigetragen und in Konsequenz zu Wohnungsüberhängen und teilweise hohen Leerstandsquoten geführt. Nunmehr befindet sich der ostdeutsche Immobilienmarkt in einer Erholungsphase. Maßnahmen wie der Stadtumbau Ost, in dessen Verlauf insgesamt rund 350.000 Wohneinheiten abgerissen werden sollen, zeigen erste Erfolge.

Warum Immobilienpreise steigen

Ausgehend von den jetzt erreichten unterschiedlichen Preisniveaus, die sich in abgeschwächter Form auch zwischen Regionen in Nord- und Süddeutschland nachweisen lassen, bestehen realistische Aussichten, dass sich für Ost- und Westdeutschland die gleichen Steigerungstendenzen für die Immobilienpreisentwicklung einstellen werden. Die Ursachen sind dabei im Wesentlichen zu finden beim Preisauftrieb durch internationale Investoren, bei der Belegung der deutschen Bauwirtschaft, beim Standort Deutschland und bei den hohen Mietrenditen.

In den Jahren 2004 und 2005 wechselten rund 300.000 Wohneinheiten den Besitzer. Weitere Schätzungen gehen davon aus, dass in den nächsten



Auf gute Nachbarschaft: In der Hochphase der Abrissarbeiten bedankte sich die RWB bei den Anwohnern für ihre Geduld mit einem Staubtuch als symbolisches Geschenk.

Richtungswechsel

Mit dem Wegfall der Eigenheimzulage verschieben sich die öffentlichen Förderungen. Stärker gefördert wird zukünftig die Bestandserhaltung und nicht die Bestandserweiterung. Im Bereich Neubau wird selbstgenutztes Wohneigentum auch künftig nachgefragt, allerdings mit rückläufiger Tendenz aufgrund der demografischen Entwicklung und der bereits vorhandenen Versorgung. Für den Mietwohnungsbau gilt, dass die nachlassende Bautätigkeit in Verdichtungsräumen zu einer Angebotsverknappung und somit auch zu einer überproportionalen Preisentwicklung führen wird.

Jahren zwischen einem Drittel und der Hälfte der 9,8 Mio. Wohnobjekte aus kommunalem und gewerblichem Besitz den Eigentümer wechseln. Damit stehen in Deutschland 10 % des Wohnungsbestandes vor dem Verkauf. Diese Nachfrage treibt die Immobilienpreise nach oben.

Eine neue soziale Mitte entsteht

In enger Kooperation mit der Gemeinde realisiert die RWB am Hagemannplatz in Wennigsen ein Konzept, welches das öffentliche Leben von Jung und Alt verbindet. Das 8-Millionen-Projekt im Ortskern umfasst eine moderne Seniorenresidenz mit 71 Pflegeplätzen. Zwei weitere Gebäude mit 12 Eigentums- und 10 Mietwohnungen bieten zusammen mit der angegliederten DRK-Sozialstation und einem Café komfortables „Service-Wohnen“. Die Verlegung des

Wennigser Wochenmarktes auf den Hagemannplatz schafft zukünftig vielfältige Begegnungsmöglichkeiten. In Nachbarschaft zum Marktplatz befinden sich dann auch ein Schulkomplex mit Sporthalle und ein Spielpark. Kein Zaun, keine Grenze trennt die grüne Außenanlage der Seniorenresidenz von den öffentlichen Flächen. Das Projekt Hagemannplatz in Wennigsen wird eine Einheit mit einer neuen Mitte, in der Leben stattfindet.



Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Insgesamt verwaltet die Reichsbund Wohnungsbau GmbH einen eigenen Wohnungsbestand von 6.979 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten, 2.000 Garagen sowie 690 Einstellplätzen. Außerdem gehört zu dem Bestand ein verpachtetes Alten- und Pflegeheim in Helmstedt mit insgesamt 135 Heimplätzen. Ein Arbeitsschwerpunkt im Bestandsmanagement lag im vergangenen Jahr in der Neustrukturierung des Leistungsbereiches in ein Profitcenter. Techniker und Kaufleute wurden in neue Teams zusammengeführt. Regional gegliedert und nach Schwerpunkten strukturiert, arbeiten insgesamt vier Teams an der effizienten Weiterentwicklung des ihnen übertragenen Portfolios.



Der jüngste Bürgermeister Niedersachsens Christoph Meineke aus Wennigsen informierte sich bei Peter Winter (li.) und dem Bauleiter über den aktuellen Stand des Projektes Hagemannplatz.



Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2006 hat die RWB insgesamt gut 10 Mio. € für Instandhaltung und Modernisierung investiert. Die Großinvestitionen lagen dabei in den einzelnen Wohnanlagen in Langenhagen, Düsseldorf und Hamburg. Hier wurden zum Teil Komplettmodernisierungen vorgenommen, bei denen die Objekte über die Außenanlagen, Hauseingänge, Fenster und Vollwärmeschutz in eine neue Qualitätsklasse gehoben werden konnten. Dabei legt die RWB Wert auf die Nachhaltigkeit und setzt sich intensiv mit alternativen Energielieferanten auseinander.

Im Rahmen der Bestandserneuerung sind für das Jahr 2007 rund 38 Wohnungen (28 in Hannover-Südstadt und 10 in Wennigsen) sowie ein Pflegeheim

mit 71 Plätzen projektiert. Darüber hinaus verantwortet das Bestandsmanagement die gesamte Modernisierung von 5.000 m² Bürofläche in der Innenstadt, wovon ein Drittel für den neuen Verwaltungssitz der RWB vorgesehen ist. Die derzeitigen Entwicklungsplanungen sehen vor, dass alle genannten Objekte zur Jahreswende 2007/08 fertiggestellt sein werden.

Wohnen im Alter heißt „Wohnen mit Service“

Baustart für die Seniorenresidenz und die Service-Wohnanlage war am 1. September 2006, Ende 2007 ist alles fertiggestellt: 12 Eigentumswohnungen (55 - 85 m²) und 10 Mietwohnungen (53 - 68 m²). Im Erdgeschoss des Mietwohnungsgebäudes wird eine DRK-Sozialstation eingerichtet, die „Wohnen mit Service“ anbietet: Ob Einkaufshilfe, Wohnungsbetreuung in Urlaubszeiten oder Fahrdienste – die Bewohner können den Service in Anspruch nehmen, wann immer sie möchten. Die gesamte Anlage inklusive aller Wohnungen wird seniorengerecht, das heißt barrierefrei, ausgestattet.



Kernstandorte ausbauen

Der Gesamtbestand an Wohnungen verringerte sich im Jahre 2006 um eine Wohnanlage in Minden mit insgesamt 148 Wohnungen. Die Transaktion fand bereits im Jahre 2005 statt. Wirksam wurde der Verkauf allerdings erst im Geschäftsjahr 2006. Die RWB ist bestrebt, im Rahmen der Bestands-erweiterung Wohnanlagen an Kernstandorten zuzukaufen und ist auf Wachstum ausgerichtet. Der Kauf solcher Wohnanlagen scheiterte allerdings an den massiv angezogenen Preisen, bedingt durch ausländische Investoren. So wurde im Jahr 2006 zunächst eine kleine Wohnanlage mit sechs Wohnungen gekauft. Oberstes Ziel der RWB bleibt weiterhin die Sicherung des Wohnungsbestandes

und die Schaffung eines marktgerechten und auf die Zukunft ausgerichteten Bestandes an den Kernstandorten Hamburg, Bremen, Hannover und Düsseldorf.

Leerstandsquote besonders gering

Erfreulich ist die geringe Leerstandsquote von unter 1 %. Addiert man hierzu den Modernisierungs-leerstand, so beträgt diese Quote 2,1 % für das Jahr 2006. Zum Vergleich: Die durchschnittlichen Leerstandszahlen liegen in ganz Deutschland bei rund 10,5 %.



Kündigungsgründe

	2006
Private Gründe	190 Mieter
Umzug in ein Alten- bzw. Pflegeheim	77 Mieter
Mieter verstorben	75 Mieter
Wohnungstausch	68 Mieter
Ortswechsel	60 Mieter
Wohnung zu klein	38 Mieter
Erwerb von Eigentum	33 Mieter
Wohnung zu groß	28 Mieter
Hoher Mietpreis	24 Mieter
Räumungsklagen	10 Mieter
Wohnungsmängel	7 Mieter
Lage der Wohnung	5 Mieter
sonstige Gründe	11 Mieter

626 Mieter

Wegweisende Unterstützung

Soziale Einbrüche wie Wegfall der Arbeit, Einstufung in Hartz IV oder auch Familientrennungen haben dazu geführt, dass Teile der Mieterschaft im Jahre 2006 staatlicher Unterstützung bedurften. Durch intensive Betreuungsleistungen der RWB-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter konnten im Einzelfall neue Perspektiven aufgebaut werden und das Wohnumfeld erhalten bleiben. Die RWB setzt auch weiterhin auf Konflikt- und Sozialberatung in schwierigen Fällen. Die Prävention von Konflikten und Hilfestellung in finanziellen und psychologischen Notsituationen wird als Dienstleistung durch einen Diplom-Sozialarbeiter im Auftrage der RWB angeboten.

Hier lässt es sich gut wohnen



Großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattungen, die noch Gestaltungsmöglichkeiten bieten – das ist für die RWB ebenso selbstverständlich wie die solide Bauweise in RWB-Qualität. Die 2 1/2-geschossigen Reihenhäuser werden nach neuester Energieeinsparverordnung erstellt.

Inzwischen bezugsfertige Objekte sind die Reihenhäuser im alten Ortskern von Ilten, in Ahlten (Bild außen rechts) und die Reihenhäuser in Hannover-Vahrenwald im Otto-Rheinhold-Weg (Bild Mitte). Die Häuser auf Eigentumsgrundstücken (ab 255 m²) im Otto-Rheinhold-Weg verfügen über ca. 122 m² Wohnfläche und über ein Dachgeschoss mit Dachflächenfenstern, das zum Wohnen vorbereitet ist. Die ruhige Lage mitten im Grünen und die Nähe zum Mittellandkanal prägen diese kleine Stadtoase.



Geschäftsbereich Bauträger

Schwerpunkt des Bauträgers stellte im Jahre 2006 der Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern für Eigennutzer dar. Trotz vorsichtiger Verkaufsplanung konnten die Ziele nicht eingehalten werden. Die Umsatzerlöse betragen 11,1 Mio. €. Hier wurde der Wegfall der Eigenheimförderung deutlich spürbar, der zu einem Vorzieheffekt der Kunden im Jahr 2005 geführt hat. Die Verkaufszahlen im Markt Hannover sind zum Halbjahr insgesamt zusammengebrochen und spiegeln die Marktsituation ebenfalls wider.



90 Einheiten projektiert

Ein Großteil der Verkaufsvorräte der RWB konnte im Jahr 2005 verkauft werden. Neue Projekte wurden auf den Weg gebracht. Derzeit projektiert der Bauträger insgesamt 90 Einheiten an drei verschiedenen Standorten. Insbesondere das Projekt in Hannovers Südstadt erfreut sich von Anfang an großer Nachfrage. Hier revitalisiert die RWB ein ehemaliges Firmengelände der Agravis AG und errichtet insgesamt 61 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen. 12 weitere entstehen in Wennigsen in Anlehnung an das Projekt des Bestandsmanagements, 12 Wohneinheiten wird die RWB in Hannover-Wülfel errichten. In Hannover-Seelhorst sind dazu fünf moderne Stadthäuser

geplant. Dem Bauträgergeschäftsfeld der RWB wird wieder ein sehr positives Ergebnis prognostiziert.

Komplexe Aufgaben für Mensch und Umwelt

Vorgestellt: Manfred Hofmann ist Architekt im Projektmanagement, Energieberater und Ökologiebeauftragter der RWB. Jeden Tag kommt er mit dem Fahrrad zur Arbeit und leistet so einen persönlichen Beitrag zur Ressourcenschonung. Was es bedeutet, diese Aufgabe in einem Unternehmen wahrzunehmen, lässt sich mit einem Satz beschreiben: Alle müssen zusammenarbeiten. Nur so können Ideen und Konzepte entwickelt und umgesetzt werden, durch die die knappe Ressource Energie effektiv genutzt wird. Der regelmäßige Austausch mit der Klimaschutzagentur Region Hannover und anderen Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist ihm genauso wichtig wie fachliche Fortbildung und Arbeitsgespräche mit den RWB-Mitarbeitern.



„Bei der Modernisierung von Wohnraum setzt die RWB seit jeher auf nachhaltige und fundierte Lösungen“, berichtet Manfred Hofmann. Der Einbau von dreifach verglasten Fenstern, die Wärmedämmung von Fassaden und die Erneuerung der Anlagentechnik, wie der Einbau einer Holzpellettheizung in einer Wohnlage in Barsinghausen sind Beispiele für vorausschauende Bestandspflege. Ökologische Standards sind heute mit ökonomischen Anforderungen eng verbunden, denn Strom und Gas sind teuer. Alternative Technologien wie Photovoltaik oder Komfort-Lüftungsanlagen zur Wärmerückgewinnung werden bei der Planung der RWB-Projekte groß geschrieben. „Im Baugebiet ‚In der Rehre‘ in Hannover soll eine komplette ‚Null-Emissionssiedlung‘ entstehen. Ein innovatives Projekt, bei dem die RWB auch mit der Uni Hannover, der Fachhochschule Wolfenbüttel und ProKlima zusammenarbeitet“, resümiert der Ökologiebeauftragte.



Mitglied im Förderverein der Klimaschutzagentur Region Hannover e.V.

Geschäftsbereich Drittverwaltung

In diesem Geschäftsbereich verwaltet die RWB insgesamt 1.409 Einheiten. Kunden sind neben privaten Nutzern auch institutionelle Kapitalanleger. Bedingt durch Umschichtungen im Portfolio der jeweiligen Eigentümer und Abverkäufe an Private Equity Fonds gab es massive Bestandsveränderungen im Geschäftsbereich Drittverwaltung. Die RWB reagiert darauf mit der verstärkten Fokussierung auf die WEG-Verwaltung. Die vielfältigen Dienstleistungsqualitäten und die Erfahrung der RWB als professioneller Verwalterin stehen vor allem bei Gesprächen mit neuen Kunden im Mittelpunkt.



Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2006 waren durchschnittlich 208 Mitarbeiter bei der RWB beschäftigt: 54 kaufmännische und technische Angestellte, acht gewerbliche Arbeitnehmer, 140 nebenberufliche Hauswarte und sechs Auszubildende. Im Berichtsjahr haben drei Auszubildende ihre Ausbildungszeit begonnen. Eine Mitarbeiterin hat ihren Immobilien-Fachwirt erfolgreich bestanden. Zwei Mitarbeiter haben sich zum technischen Betriebswirt erfolgreich qualifiziert.

Unsere Wohnungen sind wie ein Vertrag mit der Zukunft

Denn es geht darum, Werte zu erhalten und attraktiven Wohnraum für Menschen zu schaffen. Deshalb haben Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten für Wohnungen im Bestand bei der RWB System: Jedes Jahr erhalten rund 100 Wohnungen in ausgewählten Lagen durch Vollwärmeschutz neuesten energetischen Qualitätsstandard. Wenn nötig, werden Grundrisse auf die veränderten Wohnbedürfnisse zugeschnitten, Bäder saniert und Bodenbeläge erneuert.

In der ersten Hälfte des Jahres 2006 wurden in der Kurt-Schumacher-Allee in Langenhagen 20 Wohnungen saniert und modernisiert, in der zweiten Jahreshälfte 15 weitere. Die Kosten pro Wohnung lagen bei 15.000 bis 20.000 €.

Zum Abschluss wurde gefeiert: Zusammen mit den Mietern der Kurt-Schumacher-Allee und der Bürgermeisterin von Langenhagen feierte die RWB ein buntes Fest am 25. August 2006.



18

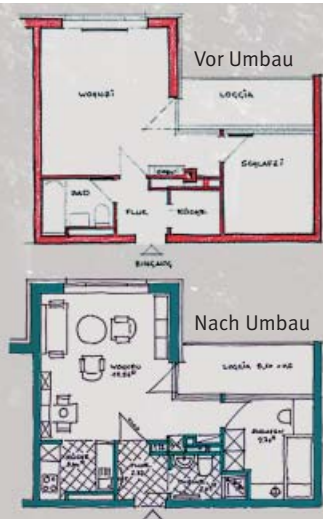
Mieterbefragung

Wissen, wo man steht

Das Unternehmen RWB hat eine unabhängige Befragung durchführen lassen, um mehr über die Zufriedenheit und Ansichten der Mieter zu erfahren.

Qualität der Wohnung insgesamt gut

Die Qualität der Wohnungen wird auch im Vergleich zu den anderen Wohnungsunternehmen als insgesamt gut eingeschätzt (15 % sehr gut, 49 % gut). Vor allem die Helligkeit und Größe sowie der Zuschnitt der Wohnungen werden besonders positiv beurteilt. Positiv fällt auch das Urteil bei der Ausstattung des Bades (21 % sehr gut, 32 % gut) und der Schalldämmung der Wohnungen (11 % sehr gut, 31 % gut) aus.



Optimierte Grundrisse:
 Vor dem Umbau der Singlewohnung war nur Platz für eine Miniküche. Auch das Bad war sehr klein. Nach dem Umbau hat das Bad an Platz gewonnen. Die Küche kann wahlweise als geschlossener Raum vom Flur her betreten werden oder sie ist als offene Variante mit einem Tresen vom Wohnzimmer getrennt.



Gute Noten für persönliche Betreuung

Sowohl die Mitarbeiter in der Kundenbetreuung als auch die Hauswarte und die technischen Teammitglieder der RWB bekommen überwiegend gute Noten für die Betreuung.

Reparaturservice insgesamt positiv beurteilt

Mehr als zwei Drittel der Befragten beurteilen den Reparaturservice als positiv. Auch bei den Einzelaspekten schneidet die RWB insgesamt gut ab. So beurteilen 71 % die Reparaturannahme, die Qualität der Reparatur sowie die Terminabstimmung mit „gut“ oder „sehr gut“. Immerhin noch 65 % bewerten die Schnelligkeit der Reparatur mit „gut“ oder „sehr gut“.



Seit vielen Jahren ist er die erste Anlaufstelle für alle Mieter in Langenhagen. Frank Jaap, 45, gelernter Schlosser und Klempner, ist für 800 Wohnungen zuständig. Er führt Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten durch oder koordiniert den Einsatz beauftragter Handwerker.



20

Finanzlage

Die RWB hat ein positives Geschäftsjahr abgeschlossen. Die erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse wurden wie bereits in den Vorjahren in einem nicht unerheblichen Umfang zur außerplanmäßigen Entschuldung eingesetzt. Die gute Finanzlage der Gesellschaft spiegelte sich auch in der Tatsache wider, dass die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres fast vollständig aus Eigenmitteln finanziert werden konnten. Zur Sicherung der zukünftigen Zinsentwicklung für das Geschäfts- und die Folgejahre wurden Swaps (Forward-Swaps mit Festzinstausch) in Anspruch genommen. Erhebliche Beleihungsreserven sind durch die langjährige Entschuldung der Grundstücke mit Wohnbauten vorhanden. Die künftige Tilgung für Darlehen von Kredit-

Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild der Vermögenslage :	31.12.2006		31.12.2005	
	T€	%	T€	%
	Anlagevermögen			
– Immaterielle Anlagegüter	54	0,02	93	0,03
– Sachanlagen	229.959	79,34	230.555	80,36
– erhaltene Anzahlungen	0	0,00	0	0,00
– Finanzanlagen	2.511	0,87	1.448	0,50
Umlaufvermögen	56.871	19,62	54.211	18,90
Rechnungsabgrenzungsposten	449	0,15	599	0,21
Gesamtvermögen	289.844	100,00	286.906	100,00
Rückstellungen	7.439	2,57	5.147	1,79
Fremdmittel	200.495	69,17	201.970	70,40
Rechnungsabgrenzungsposten	86	0,03	105	0,04
Reinvermögen	81.824	28,23	79.684	27,77
Reinvermögen am Jahresanfang	79.684		79.019	
Vermögensänderung	2.140		665	

instituten und anderen Kreditgebern ist durch Eingänge aus laufenden Mietzahlungen gedeckt.

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 erhöht. Im Umlaufvermögen war eine Erhöhung um 2.660 T€ zu verzeichnen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird neben den gesunkenen Umsatzerlösen (2006: 38.018 T€ / 2005: 38.414 T€) durch die in den einzelnen Geschäftsjahren in unterschiedlicher Höhe anfallen-

den Instandhaltungskosten (2006: 9.740 T€ / 2005: 10.220 T€) sowie Zins- und ähnlichen Aufwendungen (2006: 6.860 T€ / 2005: 7.190 T€) beeinflusst.

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

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Veränderung des Rechnungszinsfußes bei der Ermittlung der Pensionsrückstellung von 6 % auf 4 %.

Die **Bilanzliquidität** berechnet sich aus den

	T€	T€
1. kurzfristig verfügbaren Deckungsmitteln		
a) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Fälligkeit unter 1 Jahr	925,6	
b) Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.000,0	
c) Flüssige Mittel	31.168,9	33.094,5
2. kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/Rückstellungen		
a) Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von unter 1 Jahr	19.572,5	
davon durch laufende Mietzahlung gedeckt	./.	4.986,3
	14.586,2	
b) Sonstige Rückstellungen einschl. Steuern	3.236,0	./.
		17.822,2
		15.272,3
3. mit den Mietern abzurechnende		
– Brennstoffvorräte	256,5	
– Unfertige Leistungen	10.943,4	11.199,9
4. sonstige unfertige Leistungen		
– Baubetreuungsleistungen		151,0
5. kurzfristige Vermögenswerte		
– Grundstücke ohne Bauten	70,0	
– Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.572,7	3.642,7
– Grundstücke mit fertigen Bauten		1.454,0
		31.719,9

Risikomanagement

Zur Unterstützung der notwendigen unternehmerischen Entscheidungen wird das implementierte Risikomanagement-System fortwährend weiterentwickelt. Dazu steht ein umfangreiches Management- Informations- und Reporting-System zur Verfügung. Es werden periodisch Berichte aus den einzelnen Leistungsbereichen erstellt und Risiko-Situationen sowie Risiko-Felder aufgezeigt, analysiert und entsprechende Handlungen abgeleitet. Um Marktrisiken erkennen zu können, werden Marktbeobachtungen durchgeführt. Diese werden untersucht, analysiert und den operativen Bereichen zur Verfügung gestellt. Im Leistungsbereich des Bestandsmanagements ergeben sich hauptsächlich Risiken aus Leerständen, Mieterbonitäten, Privatinsolvenzen sowie aus sinken-

Erholung groß geschrieben

Die eigens gegründete RWB Hotel-Betriebsgesellschaft hat im Oktober 2006 das Vital Hotel Schützenhaus in Bad Sachsa übernommen. Die Umstrukturierungen des laufenden Betriebes und die Modernisierungen laufen auf Hochtouren.

Das ehemalige SoVD-Erholungszentrum bietet 133 Doppel- und Einzelzimmer sowie Apartments für den Familienurlaub. Service wird in dem 100 Jahre alten Schützenhaus groß geschrieben: Es gibt einen Abholservice vom Bahnhof, das gesamte Haus ist zudem barrierefrei. Außerdem wird auf Wunsch auch vegetarische Küche angeboten.

In 2007 wird der Ausbau zum modernen Vital Hotel durch einen neuen Vital- und Spa-Bereich weiter fortgesetzt.



den Mieten und aus dem Abbau von Aufwendungs-
zuschüssen. Zur Überwachung und Steuerung dieser
Risiken führt die RWB regelmäßig verschiedene
Mietprognosen, Leerstandsanalysen und Analysen
zum Kündigungsverhalten und zur Vermietungs-
leistung durch. Diese Auswertungen dienen als
Grundlage der Wertentwicklung des Bestandes und
zur Überprüfung der Werthaltigkeit.
Durch fundiertes Projektcontrolling und ein flankie-
rendes Berichtswesen werden im Bereich der
Bautätigkeit die wesentlichen Risiken wie die Über-
schreitung der budgetierten Kosten und Termine
während der Bau- bzw. Projektphase sowie die
Verschlechterung der Vermarktungssituation voraus-
schauend überprüft.

Hotel-Betriebsgesellschaft gegründet

Die RWB hat eine Hotel-Betriebsgesellschaft gegründet,
die die Umstrukturierung des ehemaligen Erholungs-
zentrums Bad Sachsa zu einem Vital Hotel vorantreibt.
Mit der Übernahme wurden sämtliche Arbeitsplätze
erhalten. Als Tochtergesellschaft wird das ehe-
malige Erholungszentrum des Sozialverbandes
Deutschland e. V. unter rein wirtschaftlichen Aspekten
von der RWB betrieben. Ein umfangreicher Restruk-
turierungsprozess, der die Neugliederung der
Aufbauorganisation beinhaltet, ist bei laufendem
Hotelbetrieb erfolgreich gestartet.

Menschlich, sozial, engagiert

Genau 60 Jahre nachdem im Jahre 1946 im Phönix-Saal des Hamburger Rathauses der Reichsbund der Kriegs- und Zivilgeschädigten, Sozialrentner und Hinterbliebenen e. V. wieder neu gegründet wurde, fand am 29. November die Feierstunde zur Gründung der Reichsbund Stiftung im Neuen Rathaus in Hannover statt. Damit trägt die Stiftung einen bedeutsamen Namen und setzt gleichzeitig eine bemerkenswerte Geschichte des Reichsbundes fort. Soziale Interessen liegen auch im Fokus der Reichsbund Wohnungsgesellschaft (RWB). Die Reichsbund Stiftung soll die Bereiche des gesellschaftlichen Lebens fördern, die

durch die öffentliche Hand nicht, nicht ausreichend oder nicht in angemessener Weise berücksichtigt werden können.

V. li. n. re.: Theodor Müller, Aufsichtsratsvorsitzender der RWB, Gerhard Viemann und Matthias Herter, Vorstände der Reichsbund Stiftung, Mechthild Ross-Luttmann, Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit, Bernd Strauch, Bürgermeister der Landeshauptstadt Hannover und der Präsident des SoVD, Adolf Bauer.



Ausblick

Strategische Ausrichtung

Im laufenden Geschäftsjahr 2006 hat die RWB die angestrebte Umstrukturierung weiter vorangebracht. Organisatorisch wurden die Leistungsbereiche klar herausgearbeitet, als Profitcenter strukturiert und Führungsprinzipien verabschiedet. Neben dem Bereich der Allgemeinen Verwaltung, die den Schwerpunkt Rechnungswesen, Controlling und die Personal- und EDV-Organisation bildet, wurden die Bereiche Bestandsmanagement, Bauträger und Drittverwaltung klar positioniert und mit strategischen Zielen ausgestattet.

Der Prozess der Umstrukturierung wird auch im kommenden Jahr verstärkt weitergeführt. Insbesondere die im Bestandsmanagement eingeführten Team-



strukturen werden weiter für das operative Geschäft ausgearbeitet. Flankiert wird dies dadurch, dass im Geschäftsjahr 2006 die Entscheidung zur Betriebsstättenverlegung von Davenstedt in die Innenstadt getroffen wurde. Das Unternehmen RWB siedelt sich somit mitten im Standort Hannover an und folgt damit anderen Partnerfirmen sowie Wohnungsgenossenschaften, um die Kundennähe noch zu verbessern.

Konsequentes Wachstum

Die konsequente Fortführung des eingeschlagenen Weges mit Wachstumsbestrebungen steht auch 2007 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Die RWB wird auch in den kommenden Jahren an den definierten

Zielen festhalten. Als traditionsreiches Unternehmen ist für die RWB entscheidend, den Bestand nachhaltig zu sichern und das Produktangebot auf veränderte Nachfragestrukturen abzustellen. Das bedeutet insbesondere einen „jungen“ Wohnungsbestand, der zeitgemäße, moderne, attraktive Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung stellt. Investitionen für Bauland werden immer vor dem Hintergrund von Marktbeobachtungen und Nachfrageentwicklungen getroffen. Dies gilt insbesondere für Eigentumsmaßnahmen. Mehr als noch in der Vergangenheit werden bei der Investitionsentscheidung die demografischen Herausforderungen berücksichtigt und auf die Lage der Objekte geachtet.

Für das Jahr 2007 soll die Unternehmensentschuldung weiter vorangetrieben werden. Insbesondere sollen öffentliche Baudarlehen rückgeführt werden, um nach Beendigung der Restlaufzeit (Bindungsfrist) den Wohnungsbestand noch nachhaltiger am Markt platzieren zu können. Dabei kommt dem Quartiersmanagement eine hohe Bedeutung zu.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die RWB mit all ihren Geschäftsbereichen über eine solide wirtschaftliche und finanzielle Basis verfügt, die zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen lässt. Für die Wirtschaftsjahre 2007 und 2008 wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2006

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		53.967,02	93
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.129.421,77		226.687
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.473.517,26		3.175
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	577.774,00		441
Anlagen im Bau	2.777.833,51	229.958.546,54	243
Geleistete Anzahlungen		0,00	9
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.275.000,00		0
Andere Finanzanlagen	1.235.741,58	2.510.741,58	1.448
Anlagevermögen insgesamt		232.523.255,14	232.096
Umlaufvermögen			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	788.005,52		4.068
Bauvorbereitungskosten	16.973,80		350
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.649.824,13		4.157
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.469.272,37		2.195
Unfertige Leistungen	11.094.493,46		10.421
Andere Vorräte	256.480,69		361
Geleistete Anzahlungen	249.662,83	20.524.712,80	61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	93.544,79		75
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	219.324,58		540
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.909,38		53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	94.285,90		
Forderungen gegen Gesellschafter	2.000.000,00		2.000
Sonstige Vermögensgegenstände	570.289,76	3.138.354,41	595
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		2.039.000,00	819
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		31.168.912,30	28.517
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	408.243,26		440
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41.143,05	449.386,31	159
BILANZSUMME		289.843.620,96	286.907

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800
Bauerneuerungsrücklage	57.500.000,00		55.000
Andere Gewinnrücklagen	18.284.269,75	77.584.269,75	18.069
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.140.042,97		2.715
Einstellung in Rücklagen	./.. 2.500.000,00	640.042,97	./.. 1.500
Eigenkapital insgesamt		81.824.312,72	79.684
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.209.411,00		1.910
Steuerrückstellungen	2.276.766,75		2.250
Sonstige Rückstellungen	2.952.806,73	7.438.984,48	988
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.048.095,83		161.009
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.284.626,45		23.237
Erhaltene Anzahlungen	11.919.601,30		11.671
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.254.235,05		4.176
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.462,94		4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.915.881,15		1.808
Sonstige Verbindlichkeiten	68.033,48	200.494.936,20	65
Rechnungsabgrenzungsposten		85.387,56	105
BILANZSUMME		289.843.620,96	286.907

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.018.202,81		38.414
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.102.073,30		10.369
c) aus Betreuungstätigkeit	460.909,83		410
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.076,24	49.618.262,18	38
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.107.737,06	./.
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	1.683
Sonstige betriebliche Erträge		2.428.852,23	2.624
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.944.927,66		./.
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.535.361,66		./.
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	166.245,25	31.646.534,57	./.
Rohergebnis		22.508.316,90	22.664
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.236.569,60		./.
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 557.455,47 (Vorjahr T€ 252)	1.183.156,37	./.	874
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		./.	6.029
Sonstige betriebliche Aufwendungen		./.	1.397
Erträge aus anderen Finanzanlagen	46.379,50		51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.133.085,60	1.179.465,10	783
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		./.	7.190
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.784.855,08	4.759
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		./.	665
Sonstige Steuern		./.	1.378
Jahresüberschuss		3.140.042,97	2.716
Einstellungen in Gewinnrücklagen In die Bauerneuerungsrücklage		./.	1.500
BILANZGEWINN		640.042,97	1.216

Anhang zum Jahresabschluss 2006

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 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 01.01.1991 bis 31.12.1998 abgerechneten Mietwohnungen sowie den ab 01.01.1993 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 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnungen mit 2 %
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnungen mit 1,25 %
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlage mit 2 %
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2 %
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.1994 mit 4 %
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 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 Bewertung der Grundstücke ohne Bauten, der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen und 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 (97 T€), Bauvorbereitungskosten (27 T€), Grundstücken mit

unfertigen Bauten (157 T€) und Grundstücken mit fertigen Bauten (125 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 Wertberichtigungen 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:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwerte am 31.12.2005 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	AfA Vorjahr T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	270.146,44	4.658,89	0,00	0,00	220.838,31	53.967,02	43.846,89	37
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.388.540,96	2.579.452,20	3.065.492,14	256.956,69	133.030.035,94	222.129.421,77	5.662.040,79	5.845
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.174.445,67	1.372.930,98	0,00	0,00	1.073.859,39	4.473.517,26	74.894,98	38
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.252.164,05	299.622,68	137.298,69	0,00	1.836.714,04	577.774,00	125.491,39	109
Anlagen im Bau	242.628,06	1.984.642,57	0,00	550.562,88	0,00	2.777.833,51	0,00	0
Geleistete Anzahlungen	9.010,76	0,00	0,00	./.	9.010,76	0,00	0,00	0
	362.066.789,50	6.236.648,43	3.202.790,83	798.508,81*	135.940.609,37	229.958.546,54	5.862.427,16	5.992
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1.275.000,00	0,00	0,00	0,00	1.275.000,00	0,00	0
Andere Finanzanlagen	1.447.892,53	65.793,58	277.944,53	0,00	0,00	1.235.741,58	0,00	0
Anlagevermögen insgesamt	363.784.828,47	7.582.100,90	3.480.735,36	798.508,81	136.161.447,68	232.523.255,14	5.906.274,05	6.029

*hierbei handelt es sich um die Umwidmung eines Grundstückes aus dem Umlaufvermögen in Anlagen im Bau

Die **unfertigen Leistungen** betreffen:

	€
a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	3.492.463,24 (2.736.132,59)
b) Noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	7.450.970,65 (7.684.912,51)
c) Sonstige Leistungen	151.059,57 (0,00)
	11.094.493,46 (10.421.045,10)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden ausgewiesen:

	€
a) Aufgelaufene Zins- und Aufwendungszuschüsse	58.553,03
b) Arbeitgeberdarlehen	20.346,01
c) Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	52.434,14
d) Überzahlte Betriebskosten	40.742,78
e) Zinsansprüche an Banken	69.085,34
f) Forderungen gegenüber Dritten aus Mängelbeseitigung	53.750,74
g) Zinsabschlagsteuer, Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuer	261.524,39
h) Sonstige	13.853,33
	570.289,76

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	219.324,58 (539.710,68)	202.190,97 (210.019,71)
Forderungen gegen Gesellschafter	2.000.000,00 (2.000.000,00)	2.000.000,00 (2.000.000,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	570.289,76 (595.196,44)	10.523,92 (49.407,86)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens sind Wertpapiere i.H.v. 1.039 T€ enthalten, die aufgrund einer Sicherungsübereignung eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** wird kein Disagio (31.12.2005 15 T€) ausgewiesen.

Die Erhöhung des **Eigenkapitals** erfolgte durch die Zuweisung von 215.620,63 € aus dem Bilanzgewinn 2005 i.H.v. 1.215.620,63 € in die „anderen Gewinnrücklagen“. Somit weisen diese nach Einstellung per 31.12.2005 einen Saldo von 18.284.269,75 € aus. Der restliche Bilanzgewinn von 1.000.000,00 € wurde gemäß Gesellschafterbeschluss ausgeschüttet.

In den **Pensionsrückstellungen** sind Verpflichtungen gegenüber einem früheren Geschäftsführer i.H.v. 2.066.135,00 €, der Witwe eines früheren Geschäftsführers in Höhe von 6.656,00 € sowie an einen ehemaligen Angestellten in Höhe von 5.684,00 € enthalten. Die Bewertung erfolgte mit dem Teilwert gem. versicherungsmathematischem Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von

Prof. Klaus Heubeck, Rechnungszinsfuß 4 %. Dabei wurde die passivierungsfähige Höchstrückstellung berücksichtigt.

Die Herabsetzung des Rechnungszinsfußes von 6 % auf 4 % erfolgte zur Verbesserung des Einblicks in die Vermögens- und Ertragslage. Die Ergebnisauswirkung für das Geschäftsjahr 2006 betrug 321 T€.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	€
Latente Gewerbesteuer	1.993.600,00 (1.877.200,00)
Gewerbesteuer 2004 / 2006	35.700,00 (125.600,00)
Körperschaftsteuer 2005	247.466,75 (247.466,75)
	2.276.766,75 (2.250.266,75)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

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

	€
a) Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	1.176.500,00
b) Prüfungskosten	42.000,00
c) Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses	14.100,00
d) Berufsgenossenschaftsbeiträge	23.500,00
e) Aufwendungen für Eigentumsobjekte während der Vorhaltung	25.200,00
f) Urlaubsverpflichtungen	73.031,30
g) Gewährleistungsrückstellung	440.000,00
h) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	600.000,00
i) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung im 4. bis 12. Monat	472.500,00
j) Prozesskosten	30.000,00
k) Sonstige	55.975,43
	2.952.806,73

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen:

	€
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	51.765,04 (60.554,80)
b) Sonstige	16.268,44 (4.868,80)
	68.033,48 (65.423,60)

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 31.12.2006 €	Unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €
Gegenüber Kreditinstituten	160.048.095,83 (161.008.600,03)	4.401.335,54 (4.211.140,69)	18.894.329,04 (17.439.800,61)	136.752.431,25 (139.357.658,73)	160.048.095,83 (161.008.600,03)
Anderen Kreditgebern	21.284.626,45 (23.236.992,62)	677.843,00 (942.905,37)	2.435.352,93 (3.103.256,69)	18.171.430,52 (19.190.830,56)	21.284.626,45 (23.236.992,62)
Erhaltene Anzahlungen	11.919.601,30 (11.671.104,35)	11.919.601,30 (11.671.104,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Aus Vermietung	4.254.235,05 (4.176.035,17)	202.824,72 (227.598,05)	0,00 (0,00)	4.051.410,33 (3.948.437,12)	3.950.000,00 (3.950.000,00)
Aus Betreuungstätigkeit	4.462,94 (3.494,81)	4.462,94 (3.494,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Aus Lieferungen und Leistungen	2.915.881,15 (1.808.435,51)	2.298.389,46 (1.374.759,88)	617.491,69 (433.675,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige	68.033,48 (65.423,60)	68.033,48 (65.423,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	200.494.936,20 (201.970.086,09)	19.572.490,44 (18.496.426,75)	21.947.173,66 (20.976.732,93)	158.975.272,10 (162.496.926,41)	185.282.722,28 (188.195.592,65)

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	1.992.820,35 (2.279.777,48)
Kostenerstattungen	201.361,15 (121.219,82)
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	79.057,03 (71.829,15)
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	20.187,56 (35.984,19)
Übrige	135.426,14 (115.539,01)
	2.428.852,23 (2.624.349,65)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Des Weiteren ergaben sich periodenfremde Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung für Gewerbesteuer i.H.v. 120 T€.

Periodenfremde Aufwendungen von wesentlicher Bedeutung oder außerordentliche Posten sind i.H.v. 209 T€ (Vorjahr 168 T€) angefallen.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Bautätigkeit bestehen i.H.v. 23.910 T€ sowie aus schwebenden Geschäften i.H.v. 3.699 T€.

Der von den Banken ermittelte Marktwert der eingesetzten Derivate (Zinsswaps) beläuft sich auf 162 T€ bei einem Bezugsbetrag i.H.v. 23.643 T€.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	€
Grundschuldbestellung Dritter	2.842.900,00
	(1.125.100,00)
Haftung aus Beteiligungen an Genossenschaften	950,00
	(950,00)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

E. Beziehungen zu verbundenen und Beteiligungsunternehmen

Im Geschäftsjahr erfolgte die Gründung der RWB Hotelbetriebs GmbH, Lehmannstr. 1 in Hannover als 100 %ige Tochtergesellschaft mit einem Haftungskapital i.H.v. 25.000,00 €. Des Weiteren wurden Kapitalrücklagen i.H.v. 1.250.000,00 € in die Gesellschaft eingebracht.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2006 wies einen Jahresfehlbetrag i.H.v. 330 T€ sowie ein Eigenkapital i.H.v. 945 T€ aus.

36

F. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von 640.042,97 € einen Betrag i.H.v. 500.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i.H.v. 140.042,97 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 7. Mai 2007

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 2006 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 2006 die folgenden Mitglieder an:

Theodor MÜLDER,
Bad Zwischenahn
(Vorsitzender)
– seit 16.09.1996 –
Steuerberater /
Dipl.-Finanzwirt (FH)

Horst WENDLAND,
Lachendorf
(Stellv. Vorsitzender)
– seit 01.05.1990 –
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
Hannover
– seit 07.09.2004 –
Kauffrau i.R.

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



Matthias HERTER

Zum **Geschäftsführer** ist **Matthias HERTER,**
Hemmingen, seit dem
01.12.2004 bestellt.

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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir erteilen der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hannover, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2006 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2006 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 gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 8. Mai 2007
VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN
NIEDERSACHSEN UND BREMEN E. V.

Schiffers	Viemann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir verweisen insbesondere auf § 328 HGB.

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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Reichsbund Wohnungsbau-gesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2006 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend überwacht. Er hat sich von der Geschäfts-führung regelmäßig zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung und der Unternehmensplanung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäfts-vorfälle schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr acht Aufsichtsratssitzungen und zwei Gesellschafter-versammlungen zu folgenden Themen statt:

20. Februar 2006 in Hannover-Davenstedt

- Objektbesichtigungen
- Verlegung der Betriebsstätte in die Krausenstraße
- Besuch Ausstellung „städtebaulicher Wettbewerb“ Bauamt Hannover

29. März 2006 in Berlin

- Beschlussfassung über Ankauf Erholungszentrum Bad Sachsa (Grundstücksangelegenheit)
- Neugründung einer Hotel-Betriebs GmbH

3. Mai 2006 in Hannover-Davenstedt

- Bericht über den Jahresabschluss per 31.12.2005
- Bericht des Strategieausschusses
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht über Bad Sachsa

20. Juni 2006 in Hannover-Davenstedt

- Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung und den Jahresabschluss 2005
- Revisionsauftrag Auftragsvergabe
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht über Bad Sachsa

27. Juni 2006 in Bad Sachsa

- Gemeinsame Sitzung mit Vertretern des Gesellschafters
- Erläuterung des Jahresabschlusses zum 31.12.2005 durch den Wirtschaftsprüfer
- Feststellung des Jahresabschlusses 2005
- Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäfts-führung für die Geschäftsjahre 2002 bis 2005
- Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2005
- Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2005
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr

1. November 2006 in Berlin

- Gemeinsame Sitzung mit Vertretern des Gesellschafters
- Neuausrichtung der Unternehmenskommunikation
- Restitution

6. November 2006 in Hannover-Davenstedt

- Bericht über die Gesellschafterversammlung
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Ausschreibung Auftragsvergabe Bestands-management
- Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss 2006
- Erteilung des Innenrevisionsauftrages an den GdW
- Voraussichtliches Jahresergebnis 2006/ Jahresplan 2007
- Vital Hotel Schützenhaus
- Grundstücksangelegenheiten

4. Dezember 2006 in Bad Sachsa

- Bericht über die Wohnungswirtschaft
- Bericht über den Projektstand in der neuen Südstadt und Büroumbau

Über die Aufsichtsratssitzungen hinaus berichtete die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat und den

Gesellschaftern in zwei Sitzungen über die Geschäftstätigkeit sowie über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens und das Unternehmensleitbild. Der Aufsichtsrat hat sich dabei von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Überwachung der laufenden Geschäfte der Gesellschaft und der Vorbereitung für die Gesellschafterversammlung anstehender Beschlüsse beschäftigt. Insbesondere hat er über den Wirtschaftsplan 2007, das Bau- und Arbeitsprogramm sowie die mittelfristige Prognoseplanung bis 2010 beraten.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des Verbands der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V. vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2006 uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Er hat den vorgelegten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag geprüft und empfiehlt der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn von 640.042,97 € einen Betrag von 500.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten.

Den verbleibenden Rest in der Höhe von 140.042,97 € empfiehlt er in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung den Lagebericht der Geschäftsführung anzunehmen, den Jahresabschluss festzustellen und der Entlastung der Geschäftsführung für das Jahr 2006 zuzustimmen.

Auch im Berichtsjahr 2006 wurde der von Seiten des Gesellschafters als auch von Seiten der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft gewünschte Dialog fortgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Mitglieder des Aufsichtsrates, Vertreter und Mitglieder des Sozialverbandes Deutschland e. V. untereinander sowie 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 2006 geleistete Arbeit und das positive Ergebnis aus.

Hannover, den 19. Juni 2007

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



