

0

Geschäftsbericht 2000

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG



Das Geschäftsjahr 2000 im Überblick



Das Geschäftsjahr 2000 im Überblick

Der Trend zum Mietermarkt ist ungebrochen. Bei einer Wohnungssuche im Kreis Viersen, in Meerbusch oder in Krefeld hat ein Mieter heutzutage im Prinzip die freie Auswahl aus einem großen Wohnungsangebot. Für Wohnungsgesellschaften wie die GWG mit traditionell sozialer Ausrichtung hat dieses zunehmende Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage unübersehbare Folgen.



Teurer Sozialwohnungsbau

Da drei von vier Wohnungen der GWG nach wie vor den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unterliegen, wandern zunehmend die finanziell gesunden Mieter ab, weil ihnen die aufgebürdete Fehlbelegerabgabe unangemessen hoch erscheint. An Stelle dieser Zusatzbelastung lassen sich inzwischen frei finanzierte Wohnungen weitaus günstiger mieten. Und angesichts niedriger Bauzinsen, steuerlicher Vergünstigungen und öffentlicher Zuschüsse rechnet sich in vielen Fällen sogar der Erwerb von Wohneigentum.

Allgemein zeigt sich, dass die Einkommensgrenzen für den Behalt des Wohnberechtigungsscheins zu niedrig angesetzt sind und nicht mit der durchschnittlichen Einkommensentwicklung Schritt gehalten haben. Wenn dann auch noch die Sozialämter der Kommunen nicht länger bereit sind, die teilweise hohe Kostenmiete für ihre Klientel zu übernehmen, erklärt sich die Rekordzahl von 564

Kündigungen (495 im Vorjahr), die wir im abgelaufenen Geschäftsjahr durch unsere Mieter haben entgegennehmen müssen. In jedem fünften Fall (93) war übrigens der Erwerb von Wohneigentum Kündigungsgrund.

Finanzielle Überlastung der Mieter

Es ist absehbar, dass auch künftig Teile unserer Mieter weniger finanziellen Spielraum haben werden, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. So mussten wir allein im Berichtsjahr 224 Kündigungen wegen Mietrückständen aussprechen, was allerdings etwas unter dem 1999 erreichten Rekord-Hoch mit 239 Kündigungen durch den Vermieter liegt.

Wenn auch allgemein von einer Entspannung bei den Nettomieten gesprochen werden kann, verteuert sich das Wohnen dennoch für unsere Mieter durch den ständigen Anstieg der Mietnebenkosten. Die Gebühren für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Müllabfuhr summieren sich inzwischen zu einer zweiten Miete in beträchtlicher Höhe. Auch dieser Aspekt beeinträchtigt die Vermietung unserer Objekte.



Aufgaben der Zukunft

Die Zunahme der finanziell hoch belasteten Haushalte unter den GWG-Mietern geht zum Teil einher mit Begleiterscheinungen wie Arbeitslosigkeit, Scheidungen und Ähnlichem. Auf diese gesellschaftlichen Phänomene angemessen zu reagieren, ist für die GWG eine der großen Herausforderungen der Zukunft. Das als Pilotprojekt gemeinsam mit dem

Caritasverband entwickelte Betreuungskonzept für den Wohnkomplex Süchteln-Höhenstraße hat erste Erfolge gebracht. Eine ähnliche Maßnahme ist für 2001 in Breyell-Speckerfeld geplant.

Angesichts der zu beobachtenden Zunahme einer problematischen Mieterstruktur mahnt die GWG Reformen im sozialen Wohnungsbau an und unterstreicht erneut ihre bereits im letzten Jahr erhobene Forderung: eine Reform des Wohngeldes, den Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, die Einführung der Vergleichsmiete anstelle der bisherigen Kostenmiete sowie eine gleichwertige Förderung der Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Geschäftsfelder

Auch ohne diese wünschenswerten Reformen muss es allerdings das erklärte Ziel der GWG bleiben, wohnungssuchenden Familien oder Einzelpersonen im Geschäftsgebiet preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch eine kontinuierliche Modernisierung und Pflege des Wohnungsbestandes soll eine optimierte Bestandsstruktur geschaffen und damit eine möglichst optimale Vermietung gewährleistet werden.

Neben der Bestandspflege dienen die Neubauaktivitäten als zweites Geschäftsfeld in erster Linie der Schaffung von Wohneigentum. In diesem Marktsegment registrieren wir weiterhin eine nennenswerte Nachfrage. Dagegen ist der traditionelle soziale Mietwohnungsbau weitgehend zum Erliegen gekommen.



Als weiteres ausbaufähiges Geschäftsfeld betrachten wir unser Dienstleistungsangebot, Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Fremdverwaltung zu bewirtschaften. So betreuen wir für unseren Mehrheitsaktionär Sparkasse Krefeld die Geschäftsstellen ebenso wie die Stell- und Garagenplätze, Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen. Daneben haben wir die Bewirtschaftung einiger Eigentumsanlagen in unserem Geschäftsgebiet übernommen.



Wohnungsbestand weiter optimiert

Die GWG hat auch im Berichtsjahr ihren Wohnungsbestand optimiert und ihn insbesondere durch den Verkauf älterer Reihen- und Doppelhäuser sowie durch die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen um insgesamt 116 Wohneinheiten reduziert. Zum Bilanzstichtag (31.12.2000) bewirtschaftete das Unternehmen:

Wohneinheiten	in 986 Häusern
	mit 1.045 Garagen
	und 458 Einstellplätzen
	5 Gewerbeeinheiten

Der 4.360 Wohneinheiten umfassende Gesamtbestand beinhaltet:

Wohnungen, die der Kostenmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unterliegen, Wohnungen, die frei finanziert sind, Altbauwohnungen ohne Sozialbindung.

Die Zahl der Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand blieb unverändert.

Althausbestand verkauft

Mit der maßvollen Reduzierung des Bestandes verfolgte die GWG weiterhin die seit Mitte der 90er Jahre eingeschlagene Linie, Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Althausbestand mit Baujahren vor 1930 in sozial vertretbarem Rahmen an ihre Mieter zu verkaufen. 27 Häuser mit 54 Wohneinheiten wechselten so im Berichtsjahr den Besitz, darunter allein 13 Häuser an der Oberbruchstraße in Krefeld-Fischeln. Insgesamt erzielte die GWG bei diesen Verkäufen aus dem Althausbestand einen Gesamterlös von 7,972 Mio. DM.

Außerdem wurden aus dem Vorratsbestand 8 Eigenheime mit 15 Wohneinheiten verkauft.

Zusammenlegung von Kleinstwohnungen

Bei ihrer Absicht, den Bestand kontinuierlich zu modernisieren und attraktive Wohneinheiten zu schaffen, legte die GWG Kleinstwohnungen zusammen und schuf verbesserte Wohnbedingungen. Durch solche Totalsanierungen oder Abriss fielen im vergangenen Jahr weitere 47 Wohnungen aus dem Bestand.

Örtliche Schwerpunkte

Auf die elf Städte und Gemeinden im Geschäftsgebiet verteilt sich der Wohnungsbestand der GWG zum Bilanzstichtag mit einigen örtlichen Schwerpunkten:

0rt	Wohneinheiten	
Nettetal	825	
- Breyell	317	
Lobberich	276	
- Schaag	112	
– Hinsbeck	74	
 Kaldenkirchen 	46	
Viersen	723	
 Süchteln 	667	
- Boisheim	36	
– Dülken	20	
Meerbusch	720	
– Lank	415	
Osterath	270	
– Strümp	35	
Willich	676	
Willich	275	
Anrath	249	
– Neersen	101	
 Schiefbahn 	51	
Kempen	403	
 Kempen 	326	
- St. Hubert	59	
– Tönisberg	18	
Schwalmtal	375	
Waldniel	295	
– Amern	80	
Grefrath	214	
Grefrath	157	
– Oedt	57	
Brüggen	156	
– Brüggen	72	
- Bracht	84	
Krefeld	138	
Tönisvorst/Vorst	109	
Niederkrüchten	21	

Wohnungsverwaltung: Mehr Leerstände, mehr Kündigungen

Zum Bilanzstichtag (31.12.2000) standen 111 der 4.360 Wohnungen aus dem Gesamtbestand leer und verursachten Mietausfälle in Höhe von insgesamt über 700.000 DM. Bei einer Leerstandsquote von 2,5% (Vorjahr: 1%) verzeichneten wir im Vorjahresvergleich einen Zuwachs von 68 unvermieteten Wohnungen. Signifikante Leerstände verzeichnete die GWG in Schaag (24,1%), Breyell (3,8%) und Süchteln (3,6%).

Die Gründe für den Leerstand von Wohnungen mögen von Ort zu Ort unterschiedlich sein. Sie können auch wie beispielsweise in Schaag in der Sanierung einer größeren Zahl von Wohnungen begründet liegen. Insgesamt jedoch zeigt sich die Tendenz, dass es marktbedingt zunehmend schwieriger wird, frei gewordene Wohnungen sofort wieder zu vermieten. Deswegen ist auch in Zukunft mit Leerständen auf diesem hohen Niveau zu rechnen.

Kündigungen

Die Kündigungen durch unsere Mieter haben im Berichtszeitraum weiter zugenommen. 564 Kündigungen ergeben eine Quote von 12,9%; diese Quote ist seit 1996 nicht mehr unter 10% gesunken.

Die Begründungen unserer Mieter sind einleitend bereits im Gesamtkontext der Probleme des sozialen Wohnungsbaus genannt worden. Das Gros der Kündigungen ist darauf zurückzuführen, dass unsere



Mieter Wohneigentum erworben haben (93 Fälle). 71 Mietverträge wurden aufgelöst, weil unsere Mieter die Wohnung gewechselt haben. Über die Gründe lässt sich oftmals nur spekulieren. Weitere 62 Mieter haben jedoch ausdrücklich das Wohnumfeld als Grund für ihre Kündigung genannt, und 30 Mietern war die Wohnung zu teuer geworden.

Angesichts der genannten Gründe müssen wir unser Augenmerk auf die Entwicklung in Nettetal-Breyell legen. Hier stieg die Kündigungsquote von 12,7 % (1999) auf 17,4 % (2000). Die Verbesserung des Wohnumfeldes, beispielsweise durch ein Wohnbetreuungsprojekt wie in Süchteln, soll diesem Trend entgegenwirken helfen. Hier nämlich sank im Laufe des vergangenen Jahres die Kündigungsquote von 23,3 % auf 12,7 % und lag damit sogar knapp unter dem Durchschnitt für den Gesamtwohnungsbestand der GWG.

Mietrückstände

Die ungünstige Entwicklung unserer Mieterstruktur mit zunehmender finanzieller Überlastung unserer Mieter ließ keine wesentliche Entspannung bei den Mietrückständen zu. Zwar verringerte sich die Summe der rückständigen Mietzahlungen bei den noch bestehenden Mietverhältnissen um 71.300 DM auf 188.900 DM nicht unerheblich; im gleichen Zeitraum blieben uns die gekündigten Mieter jedoch 551.100 DM schuldig, eine Zunahme um 35.400 DM gegenüber 1999.

In 224 Fällen (239 im Vorjahr) machte die GWG von ihrem Kündigungsrecht als Vermieter Gebrauch; 45 Räumungsklagen (38) wurden angestrengt und 10 Zwangsräumungen (9) durchgeführt.

Wohnungssuchende

Wenn auch der Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt erscheint, bleibt eine unverminderte Nachfrage nach Sozialwohnungen. 539 Wohnungssuchende waren bei uns zum Bilanzstichtag verzeichnet, und es sollte nicht verschwiegen werden, dass in diesen Bewerbungen einiges Problempotenzial steckt. Die Wohnungssuchenden gliedern sich in 172 Familien, 166 Einzelpersonen, 149 Alleinerziehende mit Kindern und 52 Ehepaare ohne Kinder. Örtliche Nachfrage-Schwerpunkte notieren wir in Viersen (99), Willich (94), Meerbusch (85) und Nettetal (82).

Modernisierung des Wohnungsbestandes

Für die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes hat die GWG im Berichtsjahr 2000 insgesamt 13,5 Mio. DM aufgewandt. Darin enthalten sind auch die Kosten für Versicherungsschäden sowie für außergewöhnliche Instandsetzungsarbeiten nach Wohnungskündigungen.

Den größten Kostenblock neben dem flächendeckend weitergeführten Einbau von neuen Fenstern umfasste die Umsetzung des geplanten Modernisierungsprogramms mit 3,7 Mio. DM.

In insgesamt 226 Wohneinheiten wurden je nach Bedarf Dachsanierungen vorgenommen, die Heizungsanlagen modernisiert und die Fassaden saniert. Für 12 Wohnungseinheiten standen auch Komplettsanierungen an, so in zwei Häusern an der Hendrik-Goltzius-Straße in Brüggen-Bracht. Weitere örtliche Akzente setzte das Modernisierungsprogramm der GWG in Krefeld-Stahldorf und in Viersen-Süchteln an der Friedrich-Ebert-Straße.

Bis zum Sommer 2001 werden die bereits im Berichtsjahr begonnenen Modernisierungsarbeiten in weiteren 157 Wohnungen der GWG abgeschlossen sein; Gesamtkosten: rund 3,2 Mio. DM.

Im laufenden Geschäftsjahr wird das Modernisierungsprogramm wie geplant in unvermindertem Umfang fortgeführt; 604 Wohnungseinheiten werden bis Ende 2001 für insgesamt 8,9 Mio. DM saniert und modernisiert sein.

Die größten Einzelposten sehen die Komplettsanierung der GWG-Häuser am Hubertusplatz in Schaag vor (1,9 Mio. DM) sowie den Umbau der Miethäuser an der Hendrik-Goltziusstraße 1-3 in Bracht zu einem Kindergarten (1,4 Mio. DM).





Neubauaktivitäten

Nachdem der soziale Mietwohnungsbau in seiner Gesamtheit seit der Mitte der 90er Jahre stark rückläufig ist, konzentriert sich die GWG seit einigen Jahren erfolgreich auf den Bau und die Vermarktung von Wohneigentum. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 38 neu errichtete Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften mit einem Investitionsvolumen von 14,3 Mio. DM fertiggestellt.



Fertiggestellte Objekte

Im Neubaugebiet Willich-Wekeln, wo die GWG in den letzten fünf Jahren 38 Reiheneigenheime und 18 Eigentumswohnungen gebaut hat, wurden jetzt im dritten Bauabschnitt am Bonnenring 8 Reihenhäuser mit 7 Stellplätzen und 10 Carports fertig. Alle Häuser sind verkauft, sechs der Käufer erhielten öffentliche Fördermittel.

Ende des Berichtsjahres wurden in Krefeld-Stahldorf an der Vulkanstraße 19 Reihenhäuser fertiggestellt, von denen acht Einheiten verkauft sind, davon sechs gefördert mit öffentlichen Mitteln.

Bis auf ein Haus waren zum Bilanzstichtag an der Abteistraße in Viersen-Süchteln alle 11 Reihenhäuser verkauft, davon vier öffentlich gefördert. Besonderheit dieser Objekte ist die vom Brüggener Dachziegelhersteller Laumans konzipierte Dacheindeckung, die eine stufenweise Nachrüstung mit einem Solarsystem ermöglicht.

Im ersten Halbjahr 2001 schließt die GWG an zwei weiteren Standorten ihre Neubauprojekte mit einem Baukostenvolumen von 5,9 Mio. DM bezugsfertig ab. Die beiden Doppelhaushälften an der

Abteistraße in Süchteln wurden ohne öffentliche Zuschüsse verkauft, ebenso die acht Doppelhaushälften an der Mörikestraße in Meerbuschlank.

Geplante Objekte

Mit einem baldigen Beginn ist für das 21 Wohneinheiten umfassende Neubauprojekt "Kendelhof" in St. Hubert zu rechnen, das die GWG nach einem engen Abstimmungsprozess mit dem Kempener Verein "Frauen bauen" realisieren wird. Hier entsteht am Velbuschpfad ein neues Wohngebiet unter dem Leitmotiv "Nah am Zentrum – aber mitten im Grünen". Auf dem Areal am Ortsrand zwischen Bellstraße, Königstraße und Hahnendyk sollen in zwei Bauabschnitten insgesamt 200 Wohneinheiten Platz finden, darunter auch das Mehrfamilienhaus mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau, für das die GWG die Bauträgerschaft übernommen hat. Voraussichtliche Gesamtkosten: 5,9 Mio. DM

Daneben planen wir 34 Eigenheime und 16 Eigentumswohnungen an verschiedenen Standorten unseres Geschäftsgebietes: 7 Reihenhäuser in Brüggen-Nachtigallenweg, 7 Reihenhäuser in Grefrath-Wankumer Straße, 20 Einfamilienhäuser in Waldniel, Willy-Rösler-Straße sowie mittelfristig 16 Eigentumswohnungen am Eulengrund in Meerbusch-Lank.

Ein besonderes Neubauprojekt aus unserer Sicht ist die Errichtung unseres künftigen Firmensitzes in Viersen an der Hofstraße/Willy-Brandt-Ring, wobei wir uns den Komplex mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Viersen teilen. Wir gehen von einer Fertigstellung zum Ende des laufenden Geschäftsjahres aus.





Bericht über das Geschäftsjahr 2000



Lagebericht

a) Entwicklung der Marktsituation

Für die wesentlichen Tätigkeiten des Unternehmens, die Hausbewirtschaftung und das Bauträgergeschäft, sind bezogen auf das Geschäftsjahr 2000 sowie in der Vorausschau auf das Geschäftsjahr 2001 unterschiedliche Marktsituationen zu beobachten.

Für das Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber 1999 keine wesentliche nachfragebedingte Veränderung gegeben, das heißt der Markt ist weiterhin im Wesentlichen als ein Nachfragemarkt zu charakterisieren. Dies hat zur Folge das auch in 2000 nachfragebedingter Leerstand in einem vergleichbaren Maße wie schon 1999 vorhanden war, es hat sich allerdings der in den Vorjahren zu kennzeichnende Anstieg abgeflacht. Für das Jahr 2001 ist mit vergleichbaren Verhältnissen zu rechen. Die aufgrund dieser Marktsituation von der Gesellschaft entwickelten Maßnahmen, auch für die Zukunft, sind im Abschnitt Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung näher erläutert.

Für das Geschäftsfeld Bauträgergeschäfte ist erkennbar mit einer Beruhigung der Nachfrage zu rechnen. Für die Folgejahre dürfte die Nachfrage sogar erheblich zurückgehen. Wenn auch in unserer Region noch nicht festzustellen ist, daß die "Nachfrage nach Wohneigentum abrupt einbricht" (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung), muß sich das Unternehmen für die Jahre 2001 und Folge auf eine geringere Nachfrage auch im Bereich des Wohneigentums einstellen.

b) Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung

Um der oben geschilderten Marktentwicklung entgegenzuwirken sind auch im Geschäftsjahr 2000 wieder erhebliche Ausgaben zur Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes erfolgt. Dabei wurde (wie schon in den Vorjahren) nahezu das Dreifache der in den Mieten kalkulatorisch enthaltenen Instandhaltungspauschale ausgegeben. Wir werden diese Anstrengungen auch im Geschäftsjahr 2001 fortsetzten, um auf die Nachfragesituation wie oben erläutert entsprechend reagieren zu können. Zusätzlich werden die Anstrengungen zur Vermietung weiter fortgesetzt. Im einzelnen läßt sich diese Marktentwicklung an folgenden Daten ablesen: Die Fluktuationsrate stieg von 495 Mietverhältnisse im Jahre 1999 auf 564 Mietverhältnisse im Jahre 2000, von denen die Gesellschaft 224 wegen rückständiger Mietzahlungen kündigen mußte. Diese Fluktuation wirkte sich auch negativ auf die Entwicklung der Mietausfälle aufgrund von leerstehenden Wohnungen aus. Diese stiegen im Geschäftsjahr auf TDM 744 (dies sind ca. 2,9% der Jahressollmiete).

c) Geschäftsfeld Bauträgergeschäft

Das Geschäftsfeld hat sich trotz des allgemeinen Nachfragerückgangs auch im Bereich der Eigenheime im Geschäftsjahr 2000 gut behaupten können. Von den im Geschäftsjahr insgesamt fertiggestellten 40 Reiheneinfamilienhäusern, in Krefeld, Süchteln und Willich sind zum 31.12. zwölf Häuser (davon 11 in Krefeld) noch nicht verkauft. Die Vertriebsentwicklung in 2001 läßt aber erkennen, daß diese Eigenheime im Laufe dieses Jahres verkauft werden. Aufgrund des Umfangs des Geschäftsfeldes sowie der Tatsache, daß alle Bauträgermaßnahmen mit Eigenkapital finanziert werden, stellt auch die Tätigkeit in diesem Geschäftsfeld nur ein geringes Risiko für das Unternehmens dar. Für die Jahre 2001 und Folgende ist das Bauprogramm insbesondere inhaltlich der veränderten Nachfragesituation angepaßt worden.

d) Sonstige Geschäftsfelder

Die sonstigen Geschäftsfelder umfassen im wesentlichen die verwaltungsmäßige Betreuung für Dritte sowie die eigenen technischen Leistungen im Bereich des Bauträgergeschäftes. Diese sind im Geschäftsjahr erwartungsgemäß verlaufen. Aufgrund des geringen Umfanges dieser beiden Geschäftsfelder sind daraus größere Risiken für die Entwicklung des Unternehmen nicht erkennbar.

e) Vermögens- und Ertragslage

Die Bilanzsumme hat um 1.933 TDM auf 187.726 TDM zugenommen, insbesondere aufgrund der fortgesetzten Aktivitäten im Bereich der Verkaufsgrundstücke, obwohl das Anlagevermögen sich trotz weiterer Modernisierung des Wohnungsbestandes durch Verkauf von Althäusern sowie planmäßige Abschreibungen insgesamt um 2,4 Mio. DM verringerte.

Zum 31.12.2000 enthält die Bilanz 161.662 TDM (86,1%) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf Verkaufsgrundstücke entfallen 10.341 TDM (5,5%) und auf das übrige Umlaufvermögen 15.723 TDM (8,4%).

Die Finanzstruktur weist 107.470 TDM (57,2%) langfristige, 447 TDM (0,2%) mittelfristige und 16.981 TDM (9,1%) kurzfristige Fremdmittel sowie 62.828 TDM (33,5%) Eigenkapital aus. Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Auch die Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche Baumaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem Überschuß sowie durch bewilligte Fremdmittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2000 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2001 gesichert.

Der im Jahre 2000 erzielte Jahresüberschuß ist – im Vergleich zum Vorjahr – folgenden Bereichen zuzuordnen:

	2000 TDM	1999 TDM
Hausbewirtschaftung	-4.478	-2.525
Bau- und Betreuungstätigkeit	4	-13
Ergebnis Verkauf		
Grundstücke Anlagevermögen	6.849	2.815
Ergebnis Bauträgergeschäft	544	310
Betrieblicher Überschuß	2.919	-33
Betriebsneutrales Ergebnis	<u>-1.405</u>	<u>762</u>
Unternehmensergebnis		
vor Abzug von Steuern	1.514	729
Körperschaftsteuer-		
Ausschüttungsbelastung	196	192
Jahresüberschuß	1.318	<u>537</u>

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigt eine Verschlechterung des Ergebnisses von minus 2.525 TDM auf minus 4.478 TDM. In diesem Ergebnis ist jedoch die Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 3,7 Mio. DM verkraftet, die sich nicht nur auf Schäden des Berichtsjahres, sondern auf einen längeren Zeitraum bezieht.

Außerdem muß festgehalten werden, daß das Ergebnis der Hausbewirtschaftung auch im Berichtsjahr, neben dem Problem erhöhter Instandhaltung, mit gestiegenen Verwaltungskosten, erhöhten Abschreibungen auf Mietforderungen und gestiegenen Mietausfällen infolge leerstehender Mietwohnungen belastet ist, denen aufgrund der Vorschriften keine entsprechenden Mietanpassungen gegenüberstehen können. Diese Steigerungen konnten durch Einsparungen bei den Kapitalkosten sowie durch Mietzuschläge infolge Wohnungsmodernisierungen nur teilweise wettgemacht werden.

Das Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit konnte annähernd ausgeglichen gehalten werden, während der Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens im Jahr 2000, bedingt durch Verzögerungen bei der Abwicklung im Vorjahr, einen besonders großen Umfang erreicht hat mit dem entsprechenden Überschuß von 6.849 TDM.

Das Bauträgergeschäft wird ausgewiesen mit einem positiven Ergebnis von 544 TDM.

f) Sonstige Entwicklungen

Im Bereich der sonstigen Entwicklung hat das Unternehmen planmäßig an der Umstellung von DM auf EURO weitergearbeitet. Nach Abschluß der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2000 wird (intern) die Währung von DM auf EURO umgestellt. Aufgrund des uns zur Verfügung stehenden EDV-Systems (WOHNDATA) sind wir in der Lage unseren Mietern gegenüber bis zum 31.12.2001 in DM abzurechnen.

Anfang des Jahres 2002 wird das Unternehmen seine Verwaltung von Krefeld nach Viersen verlagern. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Investitionen insbesondere im Bereich der EDV und der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden die Liquidität in dem Jahr 2001 sowie das wirtschaftliche Ergebnis in den Jahren 2002 und folgende belasten. Die entsprechenden Auswirkungen sind in den Wirtschafts- und Liquiditätsplänen berücksichtigt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluß des Geschäftsjahres 2000 nicht eingetreten. Bezüglich der Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NRW ist zu vermerken, daß die Gesellschaft ihrem Gesellschaftszweck nach § 2 der Satzung nachgekommen ist.

g) Voraussichtliche Entwicklungen

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung wird das Unternehmen auch in den beiden Folgejahren die zur Verbesserung des Marktauftrittes notwendigen Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes konsequent fortsetzen. Das dazu aufgestellte mittelfristige Programm wird Ende 2002 abgearbeitet sein, so das dann Modernisierung und Instandsetzung wieder auf das übliche und dann angemessene Niveau reduziert werden können. Aufgrund der allgemeinen (nachlassenden) Entwicklung der Bautätigkeit dürfte zu diesem Zeitpunkt

auch die Wohnungsnachfrage leicht anziehen. Im Bauträgergeschäft wird sich das Unternehmen im Folgejahr auf zwei Maßnahmen in Brüggen und Grefrath mit insgesamt 14 Reiheneigenheimen konzentrieren.

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) den Aufbau eines Risikomanagementsystems fortgeführt. In verschiedenen Beobachtungsbereichen werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern können.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Gesellschaft berichtet. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden.





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2000 bis 31.12.2000

- 1. Bilanz
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung
- 3. Anhang

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2000

	Geschäftsjahr	DM	Vorjahr
Anlagevermögen	DM	DM	DM
Immaterielle Vermögensgegenstände		76.016,95	116.053,04
		70.010,55	110.055,01
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	154.193.856,09		156.280.232,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.774.908,72		2.952.880,13
Grundstücke ohne Bauten	1.894.389,74		1.881.126,62
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	949,80		949,80
Andere Anlagen, Betriebs- und			
Geschäftsausstattung	346.179,40		387.908,14
Bauvorbereitungskosten	19.243,76	159.229.527,51	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.869.289,00		1.869.289,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen	,		,
ein Beteiligungsverhältnis besteht	175.700,00		129.359,00
Sonstige Ausleihungen	235.203,89	2.280.192,89	349.757,99
Anlagevermögen insgesamt		161.585.737,35	163.967.556,03
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.860.408,64		1.890.594,91
Bauvorbereitungskosten	250.051,37		51.314,37
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.945.440,72		4.621.939,51
Grundstücke mit fertigen Bauten	5.285.000,59		0,00
Unfertige Leistungen	9.315.679,68		8.993.119,57
Andere Vorräte	32.850,87	19.689.431,87	54.562,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	84.000,52		84.875,83
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	308.839,48		733.482,21
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.111,82		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistur	ngen 0,00		1.724,14
Sonstige Vermögensgegenstände	140.259,97	536.211,79	344.423,07
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	3.397.350,00
Jonstige Weitpupiere		0,00	3.337.330,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.777.453,29	1.485.853,03
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	75.854,71		88.479,86
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	61.743,90	137.598,61	78.217,85
Bilanzsumme		187.726.432,91	185.793.493,30

Passivseite

	Geschäftsjahr	DM	Vorjahr
Finantanital	DM	DM	DM
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		15.480.000,00	15.480.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.086.658,41		3.020.729,20
Bauerneuerungsrücklage	18.003.124,19		17.300.000,00
Andere Gewinnrücklagen	26.065.197,67	47.154.980,27	26.065.197,67
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	1.318.584,12		537.091,29
Einstellungen in Rücklagen	-692.256,67	626.327,45	-26.854,56
Eigenkapital insgesamt		63.261.307,72	62.376.163,60
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG		1.500.000,00	0,00
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	59.894,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	4.834.414,57	4.894.308,57	836.939,57
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.443.577,88		96.953.502,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.398.690,05		11.842.330,62
Erhaltene Anzahlungen	10.416.121,26		12.496.589,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.091,89		253.545,20
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	193.333,84		186.504,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.303.688,53		810.260,34
Sonstige Verbindlichkeiten	25.905,17	118.037.408,62	37.657,59
davon aus Steuern: 21.817,58 DM			(12.632,12)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 397,92 I	OM		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		33.408,00	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2000

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	DM	DM	DM
Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus Verkauf von Grundstücken c) aus Betreuungstätigkeit	33.871.195,23 8.744.987,40 225.343,68	42.841.526,31	33.264.064,92 0,00 170.968,89
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.129.798,91	4.910.520,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		181.688,23	245.277,93
Sonstige betriebliche Erträge		8.134.665,25	6.284.380,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftungb) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	25.323.608,39 10.826.720,00		23.114.439,20 4.748.008,14
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	248.214,48	36.398.542,87	100.920,00
Rohergebnis		17.889.135,83	16.911.845,09
Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen	3.379.040,52		3.353.459,75
für Altersversorgung und Unterstützung	710.864,26	4.089.904,78	715.086,83
davon für die Altersversorgung: 144.760,76 D	M		(142.330,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		3.945.316,77	5.616.635,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.477.924,01	1.622.733,46
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.592,77		15.037,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	177.937,79	192.530,56	353.639,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	4.146.128,48	4.350.797,65
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.422.392,35	1.621.809,46
Steuern vom Einkommen		195.976,80	191.835,30
Sonstige Steuern	-	907.831,43	892.882,87
Jahresüberschuß		1.318.584,12	537.091,29
Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage b) in die Bauerneuerungsrücklage	-65.929,21 -626.327,46 _	-692.256,67	-26.854,56 0,00
Bilanzgewinn	-	626.327,45	510.236,73

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluß für 2000 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2000 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2000 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 (Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften) gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden für Anwenderprogramme sowie für andere Vermögensgegenstände 5 bzw. 10 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2000 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei Modernisierung Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet; vom Wahlrecht des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

Die Restbuchwerte der Wohngebäude, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt worden sind, werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben; Restbuchwerte der Wohnbauten, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, sowie Garagen auf Grundstücken mit Geschäftsund anderen Bauten werden seit 1991 unverändert nach Maßgabe einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei einem überwiegend gewerblich genutzten Objekt werden die Baukosten mit 4% abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 10% bis 25% der Anschaffungskosten. Zugänge im Geschäftsjahr im Anschaffungswert bis 800,00 DM werden in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Beteiligung wurde zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Bewertung der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen niedrigverzinslichen Darlehen erfolgte zum Barwert (Abzinsung mit 5,5 %) bzw. zum Nennwert (Restforderung) bei Arbeitgeberdarlehen.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sind nicht enthalten.

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfaßten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten, abzüglich rd. 1 % Wertabschlag für erwartete Ausfälle, bilanziert.

Vorräte

Heizöl, Reparaturmaterial u. a. sind zu Anschaffungkosten bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Sämtliche Wertberichtigungen sind als Abschreibungen aktivisch bei den jeweiligen Bilanzposten abgesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sinne von § 277 Abs. 3 Satz 1 HGB waren nicht erforderlich.

Aktive Rechnungsabgrenzungposten

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden auf die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen bzw. der Zinsbindungsfrist abgeschrieben. Der weitere Ausweis bezieht sich auf vorausgezahlte Breitbandkabelgebühren.

Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG

Ein Sonderposten mit Rücklageanteil wurde im Jahr 2000 aus Gewinnen aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens mit 1.500 TDM gebildet.

Rückstellungen

Es wurden Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten, für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, sowie für Gewährleistungen mit rechtlicher Verpflichtung gebildet.

Außerdem sind Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb des Zeitraumes vom 4. bis einschließlich 12. Monat des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden, gebildet worden.

Rückstellungen für latente Steuern im Sinne von § 274 Abs. 1 HGB waren im Geschäftsjahr 2000 nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten

Sie sind (einschließlich Aufwendungsdarlehen) zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten bis auf die Ausübung des Bilanzierungswahlrechte bei der Bildung des Sonderpostens mit Rücklageanteils gemäß §6b EStG (1.500 TDM) sowie der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (3.605 TDM), welche die Ertragslage mit Mehraufwendungen von 5.105 TDM belastet haben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kummuliert)	Buchwert am 31.12.2000	Abschreibunger de Geschäftsjahre
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DA
lmmaterielle							
Vermögensgegenstände	405.890,57	11.828,81	0,00	0,00	341.702,43	76.016,95	51.864,9
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche							
Rechte mit Wohnbauten	239.212.060,72	2.536.384,24	1.974.610,60	-83.522,01	85.496.456,26	154.193.856,09	3.551.922,3
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.532.715,37	0,00	91,32	-17.117,73	1.740.597,60	2.774.908,72	163.161,7
Grundstücke ohne Bauten	2.281.126,62	11.469,15	0,00	1.793,97	400.000,00	1.894.389,74	0,0
Grundstücke mit Erbbau- rechten Dritter	949,80	0,00	0,00	0,00	0,00	949,80	0,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.437.106,53	136.640,11	16.974,38	0,00	1.210.592,86	346.179,40	178.367,8
Bauvorbereitungskosten	0,00	19.243,76	0,00	0,00	0,00	19.243,76	0,0
	247.463.959,04	2.703.737,26	1.991.676,30	-100.639,74	88.847.646,72	159.229.527,51	3.893.451,8
Finanzanlagen				1.793,97			
Beteiligungen	1.869.289,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.869.289,00	0,0
Ausleihungen an Unternehmen. mit denen ein Beteiligungsverhältnis best	teht 129.359,00	46.341,00	0,00	0,00	0,00	175.700,00	0,0
Sonstige Ausleihungen	349.757,99	1.235,87	115.789,97	0,00	0,00	235.203,89	0,0
	2.348.405,99	47.576,87	115.789,97	0,00	0,00	2.280.192,89	0,0
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-100.639,74 *)	,	,	,
Anlagevermögen insgesamt	250.218.255,60	2.763.142,94	2.107.466,27	1.793,97	89.189.349,15	161.585.737,35	3.945.316,7

*) davon 2.786,60 DM Umwidmung aus der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" in die Position "Grundstücke mit fertigen Bauten" (UV) *) davon 8.357,31 DM Umwidmung aus der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" in die Position "Grundstücke mit unfertigen Bauten" (UV) *) davon 70.584,13 DM Umwidmung aus der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" in die Position "Grundstücke ohne Bauten" (UV) *) davon 17.117,73 DM Umwidmung aus der Position "Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" in die Position "Grundstücke mit fertigen Bauten" (UV)

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
- 4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußtag rechtlich entstehen.

5. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) betrug am 31.12.2000 unverändert 15.480.000,00 DM. Nach der auf der Hauptversammlung am 08. Juni 1999 beschlossenen Umstellung auf den EURO beträgt das Grundkapital 7.914.798,32 EURO und ist in 15.480 auf den Namen lautenden Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage DM	Bauerneuerungs- rücklage DM	Andere Gewinnrücklagen DM
Bestand am Ende des Vorjahres	3.020.729,20	17.300.000,00	26.065.197,67
Einstellung lt. Beschluß der Hauptver- sammlung aus dem Gewinn des Vorjahres	0,00	76.796,73	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres	65.929,21	626.327,46	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.086.658,41	18.003.124,19	26.065.197,67

- 7. In den "Anderen Gewinnrücklagen" sind Rücklagen für im Geschäftsjahr vorgenommene Wertaufholungen bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens und Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens nicht enthalten.
- 8. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG

Es handelt sich um eine Rücklage aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens.

- 9. Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.
- 10. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

D" 1 4 H	DM
Rückstellung für im Geschäftsjahr unter- lassene Aufwendungen für Instandhaltung	3.700.000,00
Rückstellung für erbrachte, noch nicht berechnete Betriebskosten	305.000,00
Rückstellung für Jahresurlaub	118.539,00
Rückstellungen für Gewährleistungsanprüche mit rechtlicher Verpflichtung aus dem Verkauf von Eigenheimen	251.394,57
Rückstellung für Nachtragskosten aus dem Verkauf von Eigenheimen	284.000,00

11. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

12. Über die Geschäftsbeziehungen zu Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden folgende Angaben ergänzt:

	Bilanzausweis	davon gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	DM	DM
Forderungen aus Vermietung	84.000,52	326,86
Sonstige Vermögens- gegenstände	140.259,97	62.007,55
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.777.453,29	5.459.655,33
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.443.577,88	49.487.736,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.398.690,05	10.916.544,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.091,89	38.471,99
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	193.333,84	3.442,25

13. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		Davon						
				Restlauf	zeit		gesichert	gesichert	
		unter 1 Jahr		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherung	Art der	
	DM	DM		DM	DM	DM	DM		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.443.577,88	3.059.426,82	[2.552.241,23]	13.341.964,86	78.042.186,20	93.100.307,76	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.398.690,05	450.973,60]	388.969,22]	1.572.590,49	9.375.125,96	11.280.490,05	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	10.416.121,26	10.416.121,26	[12.496.589,07]	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.091,89	256.091,89]	253.545,20]	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	193.333,84	193.333,84]	186.504,83]	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.303.688,53	1.303.688,53]	810.260,34]	0,00	0,00	0,00	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.905,17	25.905,17		37.657,59]	0,00	0,00	0,00	-	
Gesamtbetrag	118.037.408,62	15.705.541,11	[16.725.767,48]	14.914.555,35	87.417.312,16	104.380.797,81		

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2000 nicht entstanden.
- 2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

36 TDM
12 TDM
48 TDM
00 TDM 00 TDM

D. Sonstige Angaben

- 1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2000 in Höhe von 3.530,8 TDM. Es handelt sich um Grundpfandrechte zugunsten der Erwerber von Verkaufsmaßnahmen.
- 2. Es bestehen wie im Vorjahr keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen kann durch Eigenmittel und bewilligte Fremdmittel gedeckt werden. Zukünftige Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden branchenüblich eigen- oder fremdfinanziert.
- 3. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 25,096 % an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH.
- 4. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Leasing- und Wartungsverträge) beläuft sich auf 251,1 TDM.
- 5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte				
Kaufmännische Angestellte	18,75	9,00				
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00				
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	7,50	1,00				
	31,25	10,00				
Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt.						

6. Gesamtbezüge:

- 7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
- 8. Vorschüsse und Kredite an den Vorstand und Mitglieder des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats wurden nicht gewährt.
- 9. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes und Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.
- 10. Vorstand: Dr. Hans-Christian Vollert, Landrat, Viersen Siegfried Seidel, Viersen bis 31.12.2000 Diether Thelen, Dipl. Kfm., Krefeld ab 01.01.2001

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat unter Beachtung des Gesetzes über Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) während des Geschäftsjahres die Geschäftsführung der Gesellschaft regelmäßig überwacht. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde er umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens unterrichtet und hat darüber mit dem Vorstand beraten. Im Rahmen der Überwachungsaufgaben wurde ein externer Prüfer beauftragt, verschiedene Prüfungen durchzuführen. Über das Ergebnis seiner Tätigkeit hat der Prüfer den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich unterrichtet.

Der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr 2000 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Vom Ergebnis dieser Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluß, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluß zum 31. Dezember 2000 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Krefeld, im April 2001

Der Aufsichtsrat Heinrich Tummel – Vorsitzender –

Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Verwaltungsbeirates

		seit 28.05.2000 Vorsitzender	Der Verwaltungsbeirat besteht aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates und folgenden Personen:		
Backes, Hanns	Landrat a. D.	bis 28.05.2000	Birkmann, Otto Kempen	selbst. Kaufmann	ab 28.05.2000
Nettetal – Vorsitzender –			Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister	
Hensel, Karl Kempen - stellv. Vorsitzender -	Bürgermeister Stadt Kempen		Hammes, Marina Viersen	Bürgermeisterin	
Eckelboom, Theo Willich	Stadtkämmerer		Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer	bis 28.05.2000
Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer	ab 28.05.2000	Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister	ab 28.05.2000
Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt	ab 28.05.2000	Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt	bis 28.05.2000
Morawietz, Marie-Luise Viersen	Rentnerin	bis 28.05.2000	Krüschner, Werner Grefrath	Gemeinde- direktor a. D.	bis 28.05.2000
Nass, Wenzel Krefeld	Sparkassendirektor a. D.		Lohmanns, Hans-Josef Schwalmtal	Bürgermeister	
Neumann, Angelika Wachtendonk	kfm. Angestellte in der Wohnungswirtschaft Architekt		Mattner-Stellmann, Hans Meerbusch	Beigeordneter	ab 28.05.2000
Segun, Ademola Willich			Ottmann, Peter Nettetal	Bürgermeister	
Selonke, Rosemarie	Rosemarie DiplBetriebswirtin		Ruth-Weber, Erika Viersen	Bankkauffrau	ab 28.05.2000
Willich			Scheuer, Günter Tönisvorst	Stadtdirektor a. D.	bis 28.05.2000
			Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister	ab 28.05.2000
			Dr. Simonis, Bernd Schwalmtal	Professor	
			Uhling, Thomas Meerbusch	Stadtdirektor a. D.	bis 28.05.2000
			Werner, Friedhelm Viersen	Lehrer	
			Wilms, Siegfried Niederkrüchten	Bürgermeister	

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Krefeld, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2000 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Satzung 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.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen, 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 Feststellung der Prüfungshandlung 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 Kontrollsysteme 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 Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanzund Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 19. März 2001 Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

gez. gez. Schiffers Cornely

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2000 wie folgt zu verwenden:

1. Zahlung einer Bruttodividende von auf das gezeichnete Kapital in Höhe von 15.480.000,00 DM abzüglich Körperschaftssteuer von $\frac{1,2\,\%}{2,8\,\%}$

433.440,00 DM

2. Einstellung in die Rücklagen bzw. Gewinnvortrag

192.887,45 DM

Bilanzgewinn 2000

626.327,45 DM

Krefeld, den 15. März 2001

Der Vorstand

Diether Thelen

Dr. Hans Christian Vollert

