

Geschäftsbericht 2001

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG



Das Geschäftsjahr 2001 im Überblick



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG

# Das Geschäftsjahr 2001 im Überblick

Im Jahr ihres 100-jährigen Bestehens bewegte sich die GWG in einem schwierigen Umfeld, das von allerlei teils widersprüchlichen Einflüssen gekennzeichnet war. Der Zwang zu Investitionen in den Wohnungsbestand kontrastierte mit der finanziellen Überforderung vieler Mieter, die sich in Mietrückständen äußern. Die Wünsche vieler junger Familien nach einem eigenen Heim wurden speziell im zweiten Halbjahr durch düstere wirtschaftliche Prognosen und weltpolitische Ereignisse eingeholt. Die Intensivierung unserer Neubauaktivitäten musste vor diesem Hintergrund zumindest überdacht werden.

#### Geschäftsfelder

Im Jubiläumsjahr der GWG wurde die permanente Modernisierung des Bestandes vorangetrieben; das vor vier Jahren begonnene Investitionsprogramm wird im laufenden Jahr 2002 planmäßig abgeschlossen. Obwohl sich die Millionen-Ausgaben für neue Fenster und Haustechnik nicht einfach durch höhere Mieten kompensieren lassen, betrachten wir diese Maßnahmen als Investition in die Zukunft.

Und auch beim Bau von Wohneigentum treten wir in Vorlage und leisten somit unseren Beitrag zur konjunkturellen Belebung im Kreisgebiet, wie die laufenden und zum Teil vor der Bezugsfertigkeit stehenden Bauvorhaben in Grefrath, Brüggen und neuerdings in Waldniel zeigen.

Als weiteres Geschäftsfeld neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und den Neubauaktivitäten übernehmen wir die Bewirtschaftung von Immobilien in Fremdverwaltung. So betreuen wir im Auftrag der Sparkasse Krefeld die Geschäftsstellen, Mietwohnungen, Stell- und Garagenplätze sowie Gewerbeeinheiten. Dazu kommt die Verwaltung von Eigentumsanlagen wie in Willich, Bonnenring.

### Jubiläumsjahr

Höhepunkt der 100-Jahr-Feier war am 22. Juni ein Festakt in der Albert-Mooren-Halle in Grefrath. Vor 350 geladenen Gästen stellte Landrat Dr. Hans-Christian Vollert die Verdienste des Unternehmens heraus: "Zehn mal zehn Jahre Bauleistung, Bauberatung und Baubetreuung für Geringverdienende, vor allem für Familien mit Kindern – die GWG ist im Kreis Viersen unverzichtbar auf Grund ihrer hervorragenden Leistungen."

Auch unsere Mieter feierten mit uns Geburtstag. Bei drei Mieterfesten in Süchteln, Breyell und Lank hatten Jung und Alt jede Menge Action, Spiel und Spaß.

### Verlegung des Firmensitzes

Zum Ende des Berichtsjahres liefen die Vorbereitungen zur Verlegung des Firmensitzes in die Kreisstadt Viersen. Am Willy-Brandt-Ring entstand gemeinsam mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen ein Komplex, in dem wir eines von drei Gebäuden nutzen. Im März 2002 bezogen wir die Räume des Neubaus.



# Wohnungsbestand

Auch im Geschäftsjahr 2001 hat die GWG ihren Wohnungsbestand unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter optimiert, allerdings in etwas geringerem Umfang als in den Vorjahren. So wurden im Berichtsjahr 16 Wohneinheiten aus dem Althausbestand verkauft und 17 kleine Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengelegt oder umgewandelt. Dadurch verringerte sich der Bestand um insgesamt 33 Wohneinheiten (Vorjahr: 116).

Zum Bilanzstichtag (31.12.2001) bewirtschaftete die GWG somit:

4.327 Wohneinheiten in 975 Häusern
(Vorjahr: 4.360 / 986)

1.003 Garagen (1.045)

476 Einstellplätze (458)
6 Gewerbeeinheiten (5)

### Der Wohnungsbestand beinhaltet:

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

Durch die Eröffnung des Kindergartens in Bracht erhöhte sich der Bestand der Gewerbeeinheiten um ein Objekt. Der Kindergarten entstand durch die Komplettsanierung und Zusammenlegung zweier ehemaliger Wohnhäuser an der Hendrick-Goltzius-Straße mit einem Kostenaufwand von 720.000 EUR.

### Althaus-Verkauf

Seit Jahren verkaufen wir Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Althaus-Bestand an unsere Mieter, wobei die Objekte ausnahmslos vor 1930 errichtet wurden und der Verkauf in sozial vertretbarem Rahmen vorgenommen wird. 9 Häuser mit 16 Wohneinheiten wechselten auf diese Weise im Berichtsjahr den Besitzer und brachten uns einen Gesamterlös von rund 840.000 EUR. Dieses Geld fließt in die Instandstandsetzung unseres Wohnungsbestandes.

### Örtliche Schwerpunkte

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

| 0rt                             | Wohneinheiten |  |
|---------------------------------|---------------|--|
| Nettetal                        | 822           |  |
| - Breyell                       | 315           |  |
| <ul><li>Lobberich</li></ul>     | 276           |  |
| - Schaag                        | 112           |  |
| - Hinsbeck                      | 73            |  |
| <ul><li>Kaldenkirchen</li></ul> | 46            |  |
|                                 |               |  |
| Viersen                         | 723           |  |
| – Süchteln                      | 667           |  |
| – Boisheim                      | 36            |  |
| – Dülken                        | 20            |  |
| Meerbusch                       | 714           |  |
| – Lank                          | 409           |  |
| <ul><li>Osterath</li></ul>      | 270           |  |
| – Strümp                        | 35            |  |
| Willich                         | 667           |  |
| – Willich                       | 275           |  |
| - Anrath                        | 240           |  |
| – Neersen                       | 101           |  |
| <ul> <li>Schiefbahn</li> </ul>  | 51            |  |
| Kempen                          | 403           |  |
| - Kempen                        | 326           |  |
| – St. Hubert                    | 59            |  |
| – Tönisberg                     | 18            |  |
| -                               |               |  |
| Schwalmtal                      | 375           |  |
| – Waldniel                      | 295           |  |
| – Amern                         | 80            |  |
| Grefrath                        | 214           |  |
| <ul> <li>Grefrath</li> </ul>    | 157           |  |
| – Oedt                          | 57            |  |
| Brüggen                         | 144           |  |
| - Bracht                        | 72            |  |
| – Brüggen                       | 72            |  |
| Krefeld                         | 135           |  |
| Tönisvorst/Vorst                | 109           |  |
| Niederkrüchten                  | 21            |  |

# Wohnungsverwaltung

Zum Bilanzstichtag standen 90 der 4.327 Wohnungen aus dem GWG-Bestand leer (im Vorjahr: 111 von 4.360) und verursachten Mietausfälle in Höhe von rund 275.000 EUR (359.000 EUR).

Das Niveau dieser Leerstände relativiert sich vor dem Hintergrund, dass 50 Einheiten wegen Sanierungsarbeiten vorübergehend unvermietet waren, davon allein 27 Wohnungen in Schaag und 13 in Krefeld, und am Stichtag 7 Wohnungen wegen Instandhaltungsarbeiten leer standen.

Marktbedingte Leerstände, also: frei verfügbare Wohnungen, die nicht sofort zu vermieten waren, registrierten wir in 33 Fällen (Vorjahr: 56). Der Mietausfall hierfür belief sich auf knapp 180.000 EUR (286.000 EUR). Die meisten dieser "echten" Leerstände waren in Breyell-Speckerfeld (12) und in Süchteln-Höhenstraße (7) zu verzeichnen. Allerdings ist die Wohn- und Lebenssituation in beiden Objekten sehr komplex und differenziert zu betrachten und darf nicht allein unter dem quantitativen Aspekt der Leerstände abgehandelt werden.

Die schlechte Lage von Objekten, das Umfeld, ein ungünstiger, zu kleiner Wohnungszuschnitt, aber auch nicht modernisierte Nachkriegswohnungen gelten allgemein als Gründe für marktbedingten Leerstand. Obwohl sich die Zahlen relativ verbessert haben, wollen wir uns nicht damit zufrieden geben und weiter daran arbeiten, Wohnraum und Wohnumfeld attraktiver zu gestalten.

### Kündigungen

Als wichtigster Indikator für die Lage auf dem Wohnungsmarkt gilt die Wohnmobilität der Bevölkerung, die Bereitschaft zum Wohnungswechsel. Es liegt auf der Hand: Je größer das Wohnungsangebot ist, desto leichter ist es, die passende Wunsch-Wohnung zu finden. Und je günstiger sich bei einem Überangebot die Mieten entwickeln, desto eher wird der Wohnungswechsel auch vollzogen.

Vor diesem Hintergrund erkennen wir eine leichte Entspannung auf dem heimischen Mietwohnungsmarkt. Denn: Die Anzahl von 445 Kündigungen durch unsere Mieter (Vorjahr: 564) in Relation zum Wohnungsbestand mindert die Fluktuationsrate im Berichtsjahr auf 10,28 %. Im Vorjahr hatte diese Kündigungsquote noch bei knapp 13 % gelegen.

Als mögliche Ursachen erkennen wir zum einen die negativen Auswirkungen der Fehlbelegungsabgabe, aber auch die schlechte Wohnlage und das Image des Wohngebietes. Den beiden letztgenannten Faktoren können und wollen wir entgegenwirken.

#### Mietrückstände

Die überdurchschnittlich hohe Belastung der unteren Einkommensgruppen durch die Wohnkosten führt nach wie vor dazu, dass viele unserer Mieter-Haushalte ihren Mietverpflichtungen nur unter Schwierigkeiten, aber auch nicht immer nachkommen können. Die Besonderheit unserer Mieterstruktur ließ im Berichtsjahr keine wesentliche Entspannung bei den Mietrückständen zu.

Die Rückstände aus noch bestehenden Mietverhältnissen wuchsen sogar leicht an und betrugen zum Stichtag 97.900 EUR (Vorjahr 96.580 EUR). Immerhin konnten wir den Bestand bei den Mietrückständen ehemaliger und inzwischen gekündigter Mieter durchaus nennenswert auf 224.260 EUR (281.770 EUR) reduzieren.

In 206 Fällen (224) machten wir von unserem Kündigungsrecht als Vermieter Gebrauch; 26 Räumungsklagen (45) wurden angestrengt und 7 Zwangsräumungen (9) durchgeführt.

### Wohnungssuchende

Die Nachfrage nach preiswerten Sozialwohnungen hält in unserem Geschäftsgebiet an, auch wenn sich die Lage etwas entspannt zu haben scheint. So verzeichneten wir im Berichtsjahr mit 435 Wohnungssuchenden weniger Bewerber als im Vorjahr (539). Darunter waren 149 Alleinerziehende mit Kindern, 136 Familien, 118 Einzelpersonen und 32 Ehepaare ohne Kinder. Stark vertreten waren ausländische Bewerber (133) und Aussiedler (76). Unverändert ist das Problempotenzial, das sich mit vielen Wohnungssuchenden verbindet. Örtliche Nachfrage-Schwerpunkte notierten wir in Nettetal (78 Bewerber), Meerbusch (77) und Viersen (76).

# Modernisierung

Als vorrangige Aufgabe der Objektverwaltung erkennen wir die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Nur so lässt sich für die Zukunft eine möglichst optimale Vermietung gewährleisten. Rund 6,7 Mio. EUR haben wir im Berichtsjahr in den Bestand investiert und so das vor vier Jahren begonnene Programm zur Sanierung und Modernisierung der Bereiche Fenster, Fassade und Dach fortgesetzt.

Auf die 4.327 GWG-Wohnungen umgelegt, ergibt sich rein rechnerisch allein für 2001 eine Investition von 1.545 EUR je Wohneinheit. Oder auf die Gesamtwohnfläche von 282.281 qm bezogen: In jeden Quadratmeter wurden 23,68 EUR investiert.

Im Einzelfall als sehr kostenintensiv erwies sich die Balkonsanierung der Objekte in Breyell-Speckerfeld (613.000 EUR) und Süchteln-Abteistraße (480.000 EUR). Als größter Einzelposten schlägt die vor dem Abschluss stehende Komplettsanierung der vier Wohnhäuser in Nettetal-Schaag, Hubertusplatz, mit 920.000 EUR zu Buche.

Auch im laufenden Jahr sind Modernisierungen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 5,8 Mio. EUR geplant. Besonders erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die ab dem vierten Quartal geplante Komplettsanierung der GWG-Häuser an der Martin-Rieffert-Straße in Willich, von der 22 Wohnungen betroffen sind, und die mit insgesamt 2,25 Mio. EUR veranschlagt ist.

Nach Abschluss des umfangreichen Maßnahmenkatalogs 2002 läuft dieses Instandhaltungsprogramm planmäßig aus. Künftig werden wir unser Hauptaugenmerk auf die Vollmodernisierung bestimmter Wohneinheiten richten und kleine Wohnungen, die mit weniger als 30qm Wohnfläche nur schwer zu vermieten sind, zu attraktiven Wohneinheiten zusammenlegen.



### Neubauaktivitäten

Die schlechten Konjunkturdaten und wenig ermutigende Rahmenbedingungen vor allem in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres haben sich auch negativ auf den Bau und die Vermarktung von Wohneigentum ausgewirkt. Besonders betroffen von der Zurückhaltung potenzieller Käufer waren Objekte in niedrigen und mittleren Preislagen; Marktsegmente, in denen die GWG bevorzugt als Bauträger operiert. Vor diesem Hintergrund haben wir einige Projekte zeitlich gestreckt oder auch vorübergehend zurückgestellt, so den Bau von fünf Reiheneigenheimen an der Nordstraße in Grefrath und von insgesamt 16 Eigentumswohnungen in Meerbusch-Lank, Eulengrund.

### Wohneigentum: Bauten- und Planungsstand

Anfang 2001 fertiggestellt wurden zwei Doppelhaushälften in Viersen-Süchteln, Abteistraße, sowie acht Doppelhaushälften in Meerbusch-Lank, Mörikestraße. Mit der Errichtung von 14 Carports am Nachtigallenweg in Brüggen haben die abgeschlossenen Neubauprojekte ein Investitionsvolumen von insgesamt 2,35 Mio. EUR.

Mit dem ersten Spatenstich gaben wir im April 2001 den Start frei für die Errichtung von sieben Reihenhäusern in Grefrath, An der Plüschweberei. Auf Grundstücksflächen bis zu 227 qm sind zwischenzeitlich auf dem alten Grevelour-Gelände Eigenheime mit einer Wohnfläche zwischen 113 und 127 qm entstanden. Die zweigeschossigen Häuser sind unterkellert, haben ein voll ausgebautes Dach und verfügen über eine Garage sowie einen separaten Kfz-Stellplatz. Zentrumsnah gelegen, eignen sich die Häuser vor allem für junge Familien, die öffentliche Fördermittel beantragen können.

Ebenfalls im letzten Frühjahr wurde in Brüggen am Reiher-/Nachtigallenweg mit dem Bau von vier



# Hier entstehen 7 Einfamilienhäuser



Doppelhaushälften und drei Reihenhäusern begonnen. Mit Grundstücksgrößen bis 403 qm und Wohnflächen bis 127 qm sind die hochwertig ausgestatteten Objekte besonders geeignet für Ruhe suchende Interessenten. Als Niedrigenergiehäuser konzipiert, sind sie mit einer förderfähigen Frischluftheizung ausgestattet. Alle Objekte verfügen über ein Carport und stehen vor der Fertigstellung.

Im letzten Herbst fanden an der Willy-Rösler-Straße in Schwalmtal-Waldniel die Rodungsarbeiten statt; vor einigen Wochen im April begannen wir hier mit dem Neubau von frei stehenden Einfamilienhäusern. In fünf Bauabschnitten werden entlang der Erschließungsstraße "Am Bergerpesch" 20 Häuser entstehen, alle voll unterkellert und als Niedrigenergiehäuser konzipiert. Bauwillige haben die Auswahl unter mehreren Haustypen. Die Parzellen haben Grundstücksgrößen zwischen 427 qm und 621 qm. Je nach Ausbaustufe lassen sich Wohnflächen zwischen 125 qm und 153 qm erreichen.

Im Planungsstadium befindet sich die Errichtung von sechs Reiheneigenheimen mit Garagen in Nettetal-Lobberich, Am Wasserturm. Mit dem Baubeginn ist nicht vor dem letzten Quartal 2002 zu rechnen.

### Wohneigentum: Vermarktung

Im Berichtszeitraum haben wir in Süchteln, Abteistraße, das letzte von elf Reihenhäusern verkauft. Acht Kaufverträge kamen für das Projekt Krefeld, Vulkanstraße, zustande, so dass von 19 Reihenhäusern bereits 16 verkauft sind. In Lank, Mörikestraße, haben nach dem Verkauf einer Doppelhaushälfte bisher fünf von acht Einheiten ihre Käufer gefunden.

Dagegen nimmt die Vermarktung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern bei unseren neu aufgelegten Projekten in Brüggen, Nachtigallenweg/ Reiherweg, und in Grefrath, An der Plüschweberei, einen eher schleppenden Verlauf.

### Mietwohnungsbau

Ein Pilotprojekt ist die bevorstehende Errichtung von 23 öffentlich geförderten Wohnungen im Neubaugebiet Velbuschpfad in Kempen-St. Hubert. Nachdem die Baugenehmigung nun vorliegt, wird in diesem Jahr das Wohnprojekt "Kendelhof – Wohnen in guter Nachbarschaft" entstehen. Gemeinsam mit der Initiative "Frauen bauen" haben wir ein Pilotprojekt im Mietwohnungsbau aufgelegt, bei dem die Mieter bereits in der Bauphase über Wohnungsausstattung und bestimmte Grundrissfragen mitbestimmen können.

Neben dem Bau von Reihenhäusern planen wir am Wasserturm in Nettetal-Lobberich auch die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen. Geplanter Baubeginn: letztes Quartal 2002.





Bericht über das Geschäftsjahr 2001

# Lagebericht

### A) Allgemeine Angaben

Die im Jahre 1901 gegründete Gesellschaft ist in den Geschäftsfeldern Wohnungsverwaltung (eigener Bestand sowie Fremdverwaltung) und Bauträgergeschäft tätig. Ihr regionaler Tätigkeitsschwerpunkt liegt in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld und Meerbusch. Wesentliche Anteilseigner sind der Kreis Viersen (über seine Wirtschaftsförderungsgesellschaft) sowie die Sparkasse Krefeld.

### B) Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1) Entwicklung der Marktsituation

Die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2001 sowie die prognostizierte Entwicklung des Geschäftsjahres 2002 stellen sich für die beiden Hauptgeschäftsfelder des Unternehmens nämlich die Hausbewirtschaftung und das Bauträgergeschäft wie folgt dar:

Im Bereich des Geschäftsfeldes Hausbewirtschaftung hat sich erwartungsgemäß im vorigen Jahr die seit 1999 durch einen gewissen Angebotsüberhang an Mietwohnungen gekennzeichnete Marktsituation auch im räumlichen Geschäftsgebiet des Unternehmens nicht verändert. Allerdings ist festzustellen, dass im Vergleich zu anderen Regionen des Landes die Situation im Geschäftsgebiet des Unternehmens besser ist. Dies sowie die verstärkten Bemühungen im Bereich der Vermietung und Instandhaltung haben dazu geführt, dass in der zweiten Jahreshälfte eine leichte Entspannung bei den nachfragebedingten Leerständen zu vermerken war. Mit dieser Situation rechnen wir auch für das Geschäftsjahr 2002.

Unsere im letzten Lagebericht gegebene Einschätzung des Geschäftsfeldes Bauträgergeschäft, dass "erkennbar mit einer Beruhigung der Nachfrage zu rechnen sei" ist im vollen Umfange eingetroffen. Wir befinden uns hier im Gleichklang mit anderen Bauträgern der Region, die wie wir im Bereich des niedrigpreisigen und mittelpreisigen Segments mit geringer Nachfrage zu kämpfen haben. Ob aufgrund der nunmehr wieder langsam anziehenden Konjunktur

im Jahr 2002 und 2003 mit einer wesentlichen Steigerung der Nachfrage zu rechnen ist, bleibt abzuwarten. Zu den einzelnen Maßnahmen der Gesellschaft wird auf die Ausführungen zum "Geschäftsfeld Bauträgergeschäft" verwiesen.

### 2) Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2001 sind wie schon in den Vorjahren erhebliche Ausgaben zur Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes getätigt worden. Wir haben konsequent das vor 4 Jahren begonnene Programm zur Instandsetzung im Fenster-, Fassadenund Dachbereich fortgesetzt. Refinanziert wurde wie schon in den Vorjahren das Programm durch einen moderaten Verkauf von Althausbestand (Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften). Dieses Programm läuft im Jahre 2002 planmäßig aus. Die zukünftigen Modernisierungsschwerpunkte werden im Bereich der Vollmodernisierung bestimmter Bestände liegen, bei denen insbesondere die noch vorhandenen kleineren Wohneinheiten von ca. 30 gm zu größeren Wohnungen zusammengefaßt werden sollen. Dabei wird überlegt im verstärkten Umfange vom Wärmecontracting Gebrauch zu machen.

Wir werden im Geschäftsjahr 2002 nach einer Pause von mehreren Jahren erstmals wieder vorsichtig im Bereich der Neubauten des Anlagevermögens investieren, so ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 23 WE in Kempen-St.-Hubert vorgesehen.

Die bei der "Entwicklung der Marktsituation" dargelegte leichte Verbesserung der Marktsituation hat sich im Geschäftsjahr u. a. dadurch niedergeschlagen, dass die Fluktuationsrate von 564 Mietverhältnissen im Jahr 2000 auf 445 im Jahre 2001 gefallen ist. Dies entspricht aber immer noch einer Rate von 10,28 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand des Unternehmens. Der Leerstand wegen Nichtvermietung führte im Geschäftsjahr zu Umsatzausfällen von 399 TEuro (Vorjahr 380 TEuro). Für das Jahr 2002 gehen wir bei den Mietausfällen sowie der Mieterfluktuation von vergleichbaren Verhältnissen wie im Jahre 2001 aus.

### 3) Geschäftsfeld Bauträgergeschäft

Der bereits geschilderte allgemeine Nachfragerückgang für den Bereich der Eigenheime hat im Ge-

schäftsjahr 2001 auch unsere Gesellschaft erreicht. Zwar konnten die Vertriebsziele im wesentlichen erreicht werden, jedoch gelang es nicht, alle im Bereich des Bauträgergeschäftes fertiggestellten Einheiten am Markt zu plazieren. Immerhin konnten von den 11 noch zum Verkauf anstehenden Reihenhäusern in Krefeld im Geschäftsjahr 8 verkauft werden. Dies führt im Ergebnis dazu, dass Ende des Geschäftsjahres 3 Reihenhäuser in Krefeld sowie 3 Doppelhaushälften in Lank nicht veräußert waren. Im Geschäftsiahr 2002 werden 7 Reihenhäuser in Grefrath sowie 4 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäuser in Brüggen fertiggestellt. Hier zeichnet sich eine schwierige Vermarktungssituation ab. Aufgrund dieser Marktsituation hat die Gesellschaft weitere geplante Maßnahmen im Bauträgergeschäft gestreckt bzw. zurückgestellt. Lediglich für die im höherpreisigen Marktsegment angesiedelte Maßnahme von 20 freistehenden Eigenheimen in Waldniel wird die Erschließung sowie der Bau der ersten 4 Häuser im Geschäftsjahr begonnen werden.

Die geschilderten Verzögerungen beim Absatz der fertiggestellten Bauträgermaßnahmen stellen aufgrund der erforderlichen Zwischenfinanzierung, die z. T. mit Fremdmitteln erfolgt, ein gewisses Ertragsrisiko für das Unternehmen dar. Es ist aber von seiner Höhe ohne wesentlichen Einfluß auf die Ertragslage.

Abgesehen vom generellen Konjunkturverlauf bieten sich kurzfristig durch die Eröffnung der neuen Rheinquerung nach Düsseldorf im Zuge der Autobahn A 44 für das Unternehmen im Bauträgergeschäft nach unserer Einschätzung neue Absatzschancen. Mittelund langfristig ist insbesondere für die Nachfrage im westlichen Kreisgebiet die Auswirkung des sich abzeichnenden Baus des IEC (International Entertainment Center) in Krefeld an der Stadtgrenze zu Willich von Bedeutung.

# 4) Sonstige Geschäftsfelder

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

### C) Wirtschaftliche Lage

### 1) Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich um 625,3 TEuro auf 96,61 Mio. Euro erhöht. Dies ist durch die fortgesetzten Aktivitäten im Bereich der Verkaufsgrundstücke (+ 0,95 Mio. Euro), sowie im Bereich des Anlagevermögens (+ 1,24 Mio. Euro) speziell durch den Bau eines eigenen Geschäftsgebäudes in Viersen und weiterer Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand zu erklären. Durch die fortgesetzte Bauund Modernisierungstätigkeit nahm der Bestand an flüssigen Mitteln (- 1,75 Mio. Euro) dementsprechend ab.

Zum 31.12.2001 enthält die Bilanz 83,86 Mio. Euro (86,8%) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf Verkaufsgrundstücke entfallen 6,24 Mio. Euro (6,5%) und auf das übrige Umlaufvermögen 6,51 Mio. Euro (6,7%).

Die Finanzstruktur weist 54,06 Mio. Euro (55,9%) langfristige und 11,13 Mio. Euro (11,6%) kurzfristige Fremdmittel sowie 30,66 Mio. Euro (31,7%) Eigenkapital und 767 TEuro als Sonderposten mit Rücklagenanteil 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 entsprechend durch Eigenmittel aus dem Überschuß sowie durch bewilligte Fremdmittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2001 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2002 gesichert.

### 2) Ertragslage

Der im Jahre 2001 erzielte Jahresüberschuß ist folgenden Bereichen zuzuordnen:

|  | 2001  | 2000        |
|--|-------|-------------|
|  | TEuro | TEuro       |
| Hausbewirtschaftung                            | -737  | -2.088      |
| Bau- und Betreuungstätigkeit                   | -116  | -185        |
| Ergebnis Verkauf<br>Grundstücke Anlagevermögen | 800   | 3.465       |
| Ergebnis Verkauf<br>Bauträgermaßnahmen         | _308  | _326        |
| Betrieblicher Überschuß                        | 255   | 1.518       |
| Finanzergebnis /<br>Betriebsneutrales Ergebnis | 413   | <u>-744</u> |
| Unternehmensergebnis<br>vor Abzug von Steuern  | 668   | 774         |
| Körperschaftsteuer-<br>Ausschüttungsbelastung  | 0     | <u>-100</u> |
| Jahresüberschuß                                | 668   | <u>674</u>  |

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigt eine Verbesserung des negativen Ergebnisses von minus 2.088 TEuro auf minus 737 TEuro. Diese Verbesserung ist hauptsächlich auf eine Senkung der Kosten im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (- 1.351 TEuro) zurückzuführen. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.400 TEuro enthalten.

Das negative Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert, während der Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens im Jahr 2001 wesentlich geringer ausfällt, da mittlerweile der zum Verkauf stehende Anteil des Anlagevermögens nahezu ausgeschöpft ist.

Das Bauträgergeschäft wird ausgewiesen mit einem positiven Ergebnis von 308 TEuro. Durch die bereits geschilderte Verschlechterung der Marktsituation ist das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

Das Ergebnis der betriebsneutralen Geschäftsvorfälle/ Finanzergebnis ist hauptsächlich durch die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen und einer Steigerung der Zinserträge geprägt.

# D) Hinweise auf wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

Die seitens des Unternehmens identifizierten wesentlichen Risiken des operativen Geschäfts werden für jedes Geschäftsfeld durch ein Risikofrühwarnsystem monatlich einer Analyse im Hinblick auf einzuleitende Maßnahmen unterworfen.

Als potentielle Risiken sind an dieser Stelle zu benennen:

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung die Leerstandsentwicklung (vgl. im einzelnen Ziff. B2) und im Geschäftsfeld Bauträgergeschäft die Absatzsituation (vgl. im einzelnen Ziff. B3).

Außerdem wird das Unternehmen mittelfristig seine zentrale EDV-Anwendungen (WOHNDATA) durch ein anderes Programm ersetzen müssen, da der Softwarelieferant angekündigt hat dieses Programm ab dem Jahre 2006 nicht mehr zu warten. Entsprechende Aufwendungen für eine Umstellung werden von der Gesellschaft für das Jahr 2005 vorgesehen.

# E) Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Im April 2002 hat das Unternehmen seinen Sitz und seine Verwaltung in ein neugebautes Geschäftsgebäude von Krefeld nach Viersen verlagert. Wir werden damit auch räumlich in der Mitte unseres Tätigkeitsbereichs präsent sein. Der Umzug und die damit verbundenen baulichen Investitionen sowie die Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (insbesondere EDV) werden im Bereich der Sachaufwendungen und Abschreibungen das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahre 2002 belasten. Insgesamt werden dadurch auch in den folgenden Jahren die entsprechenden Aufwendungen über dem jetzigen Niveau liegen.

# F) Sonstige Angaben

Die Umstellung von DM auf Euro ist im vergangenen Geschäftsjahr planmäßig und ohne Störung durchgeführt worden.

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 Entwicklung der Gesellschaft

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung waren die Ergebnisse der letzten Jahre durch erhebliche aufwandswirksame Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Ziff. B2), die durch Althausverkauf refinanziert wurden, gekennzeichnet. Nach Abschluss dieses Programms werden die in Zukunft anstehenden Modernisierungsmaßnahmen von ihrer Art her aktivierungsfähig sein und somit die Ertragslage wesentlich weniger belasten. In vergleichbarem Umfang wird der Verkauf von Althausbestand reduziert.

Da im Geschäftsfeld Bauträgergeschäft mittelfristig von einer Verbesserung des Absatzmarktes ausgegangen werden kann, ist insgesamt in den nächsten beiden Jahren mit einem vergleichbaren Ergebnis des Unternehmens zu rechnen.

Krefeld, den 14. März 2002

Der Vorstand

Diether Thelen Dr. Hans-Christian Vollert





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2001 bis 31.12.2001

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

# Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2001

|   | Geschäftsjahr<br>Euro | Euro          | Vorjahr<br>Euro |
|---|-----------------------|---------------|-----------------|
| Anlagevermögen  |                       |               |                 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                                   |                       | 21.632,26     | 38.866,85       |
| Sachanlagen   |                       |               |                 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten         | 78.859.502,39         |               | 78.838.066,72   |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                       | 1.330.741,10          |               | 1.418.788,27    |
| Grundstücke ohne Bauten   | 968.586,09            |               | 968.586,09      |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                               | 485,63                |               | 485,63          |
| Andere Anlagen, Betriebs- und                                       |                       |               |                 |
| Geschäftsausstattung  | 136.472,68            |               | 176.998,81      |
| Anlagen im Bau  | 1.289.556,56          |               | 0,00            |
| Bauvorbereitungskosten  | 8.456,49              |               | 9.839,17        |
| Geleistete Auszahlungen   | 98.591,57             | 82.692.392,51 | 0,00            |
| Finanzanlagen   |                       |               |                 |
| Beteiligungen   | 955.752,29            |               | 955.752,29      |
| Ausleihungen an Unternehmen, mit denen                              | 333.732,23            |               | 333.732,23      |
| ein Beteiligungsverhältnis besteht                                  | 89.833,98             |               | 89.833,98       |
| Wertpapiere des Anlagevermögens                                     | 7.093,66              |               | 0,00            |
| Sonstige Ausleihungen   | 91.380,44             | 1.144.060,37  | 120.257,84      |
| Anlagevermögen insgesamt  |                       | 83.858.085,14 | 82.617.475,65   |
| Umlaufvormögen  |                       |               |                 |
| Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte |                       |               |                 |
| Grundstücke ohne Bauten   | 2.775.240,88          |               | 1.462.503,71    |
| Bauvorbereitungskosten  | 241.174,50            |               | 127.849,23      |
| Grundstücke mit unfertigen Bauten                                   | 1.796.772,54          |               | 994.688,04      |
| Grundstücke mit fertigen Bauten                                     | 1.421.838,55          |               | 2.702.177,91    |
| Unfertige Leistungen  | 4.872.774,40          |               | 4.763.031,39    |
| Andere Vorräte  | 13.505,69             | 11.121.306,56 | 16.796,37       |
| Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände                    |                       |               |                 |
| Forderungen aus Vermietung  | 33.633,36             |               | 42.948,75       |
| Forderungen aus Verhauf von Grundstücken                            | 219.128,92            |               | 157.907,10      |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                                 | 6.959,98              |               | 1.591,05        |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                       | 103.353,18            | 363.075,44    | 71.713,61       |
| _   |                       |               |                 |
| Flüssige Mittel   |                       |               |                 |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                     |                       | 1.200.234,83  | 2.953.964,94    |
|   |                       |               |                 |
| Rechnungsabgrenzungsposten  |                       |               |                 |
| Geldbeschaffungskosten  | 34.285,20             |               | 38.783,87       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                   | 31.303,98             | 65.589,18     | 31.569,15       |
| Bilanzsumme   |                       | 96.608.291,15 | 95.983.000,77   |

# **Passivseite**

|  | Geschäftsjahr |               | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | Euro          | Euro          | Euro          |
| Eigenkapital                                       |               |               |               |
| Gezeichnetes Kapital                               |               | 7.914.798,32  | 7.914.798,32  |
| Gewinnrücklagen                                    |               |               |               |
| Gesetzliche Rücklage                               | 4.063.500,00  |               | 1.578.183,39  |
| Bauerneuerungsrücklage                             | 10.000.000,00 |               | 9.204.851,23  |
| Andere Gewinnrücklagen                             | 8.672.201,68  | 22.735.701,68 | 13.326.923,95 |
| Bilanzgewinn                                       |               |               |               |
| Gewinnvortrag                                      | 98.621,79     |               | 0,00          |
| Jahresüberschuß                                    | 667.916,36    |               | 674.181,36    |
| Entnahmen aus Rücklagen                            | 1.407.652,71  |               | 0,00          |
| Einstellungen in Rücklagen                         | -33.395,82    | 2.140.795,04  | -353.945,22   |
|  |               |               |               |
| Eigenkapital insgesamt                             |               | 32.791.295,04 | 32.344.993,03 |
| Sonderposten mit Rücklageanteil<br>gemäß § 6b EStG |               | 766.937,82    | 766.937,82    |
| Rückstellungen                                     |               |               |               |
| Rückstellung für Pensionen                         | 493,71        |               | 0,00          |
| Steuerrückstellungen                               | 0,00          |               | 30.623,31     |
| Sonstige Rückstellungen                            | 2.105.867,75  | 2.106.361,46  | 2.471.796,91  |
| Verbindlichkeiten                                  |               |               |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten       | 47.794.941,09 |               | 48.288.234,59 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 5.605.267,16  |               | 5.828.057,72  |
| Erhaltene Anzahlungen                              | 5.214.335,59  |               | 5.325.678,22  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                   | 143.534,83    |               | 130.937,71    |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit          | 124.933,80    |               | 98.850,01     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 2.008.796,04  |               | 666.565,41    |
| Sonstige Verbindlichkeiten                         | 51.888,32     | 60.943.696,83 | 13.244,80     |
| davon aus Steuern: 40.970,28 Euro                  |               |               | (11.155,15)   |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.093,66  | Euro          |               | (203,45)      |
| Rechnungsabgrenzungsposten                         |               | 0,00          | 17.081,24     |

Bilanzsumme 96.608.291,15 95.983.000,77

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2001

| Numatzerlöse   17,579,214,86   17,318,067,13   17,318,067,13   17,318,067,13   18,018,07,13      |  | Geschäftsjahr<br>Euro | Euro          | Vorjahr<br>Euro |
|--|--|-----------------------|---------------|-----------------|
| b) aus Verkauf von Grundstücken (aus Betreuungstätigkeit (aus Betreuungstätigkeit (b) aus Betreuungstätigkeit (b) (aus Betreuungstücken mit fertigen und unfertigen Bauter sweit unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)         −255.186,58         1.600.240,77           Andere aktivierte Eigenleistungen         157.517,08         92.895,72           Sonstige betriebliche Erträge         1.489.809,21 (a)   | Umsatzerlöse   | Baro                  | Edio          | <u> </u>        |
| C   aus Betreuungstätigkeit   96.831,85   21.741.928,08   115.216,39     Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmter Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)   -255.186,58   1.600.240,77     Andere aktivierte Eigenleistungen   157.517,08   92.895,72     Sonstige betriebliche Erträge   1.573.519,29   4.159.188,30     Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   11.489.809,21   12.947.755,37   5.535.614,04     D  |  |                       |               |                 |
| Nerminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)   |  |                       | 21.741.928.08 |                 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen         157.517,08         92.895,72           Sonstige betriebliche Erträge         1.573.519,29         4.159.188,30           Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen         11.489,809,21         12.947.755,37           a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bevingen für Verkaufsgrundstücke chaufwendungen für verkaufsgrundstücke chaufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen         112.721,96         14.854.295,10         126.910,05           Rohergebnis         8.363.482,77         9.146.569,91           Rohergebnis         8.363.482,77         9.146.569,91           Personalaufwand al Löhne und Gehälter         1.804.971,41         1.727.675,98           b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung al Sak.023,99         2.188.995,40         363.459,12           Abschreibungen auf immatereille Vermögensgegenstände des Anlage-vermögens und Sachanlagen         2.052.568,40         2.017.208,43           Sonstige betriebliche Aufwendungen         1.138.756,51         1.778.234,31           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00   | Verminderung des Bestandes an zum Verkauf best<br>Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten  | immten                |               |                 |
| Sonstige betriebliche Erträge  | untertigen Leistungen (Vorjahr: Ernonung)  |                       | -255.186,58   | 1.600.240,77    |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen           a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen         11.489.809,21 d. 14.854.295,10 d. 5.535.614,04 d. 5.535   | Andere aktivierte Eigenleistungen  |                       | 157.517,08    | 92.895,72       |
| und Leistungen         12,947,755,70           a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung         11,489,809,21         12,947,755,70           b) Aufwendungen für verkaufsgrundstücke         3,351,763,93         5,535,614,04           c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen         12,721,96         14.854,295,10         126,910,05           Personalaufwand           a) Löhne und Gehälter         1,804,971,41         1,727,675,98           b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung         384,023,99         2,188,995,40         363,459,12           davon für die Altersversorgung: 79,009,20 Euro         7,4145,000         7,4145,000           Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen         2,052,568,40         2,017,208,43           Sonstige betriebliche Aufwendungen         1,138,756,51         1,778,234,31           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5,040,25         7,461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145,823,56         150,863,81         90,978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2,007,629,12         2,119,881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1,126,397,15         1,238,549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100  | Sonstige betriebliche Erträge  |                       | 1.573.519,29  | 4.159.188,30    |
| a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung b Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 2 Aufwendungen für verkaufsgrundstücke 2 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 12.721,96 14.854.295,10 126.910,05  Rohergebnis   |  |                       |               |                 |
| und Leistungen         12.721,96         14.854.295,10         126.910,05           Rohergebnis         8.363.482,77         9.146.569,91           Personalaufwand         3         1.804.971,41         1.727.675,98           b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für die Altersversorgung: 79.009,20 Euro         1.804.971,41         1.727.675,98           Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen         2.052.568,40         2.017.208,43           Sonstige betriebliche Aufwendungen         1.138.756,51         1.778.234,31           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79         1.107.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.709,07           Bin die gesetzliche  | <ul><li>a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</li><li>b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</li></ul>  |                       |               |                 |
| Personalaufwand  |  | 12.721,96             | 14.854.295,10 | 126.910,05      |
| a) Löhne und Gehälter by soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 384.023,99 2.188.995,40 363.459,12 davon für die Altersversorgung: 79.009,20 Euro (74.145,00)  Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 2.052.568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.268,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.051.2568,40 2.017.208,43 2.017. | Rohergebnis  |                       | 8.363.482,77  | 9.146.569,91    |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für die Altersversorgung: 79.009,20 Euro  Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  Sonstige betriebliche Aufwendungen  Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  I 145.823,56  Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  Sonstige Steuern  Absechreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  Sonstige Detriebliche Aufwendungen  Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  145.823,56  150.863,81  90.978,15  Zinsen und ähnliche Aufwendungen  2.007.629,12  2.119.881,83  Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  1.126.397,15  1.238.549,55  Steuern vom Einkommen  0,00  100.201,35  Sonstige Steuern  458.480,79  464.166,84  Jahresüberschuß  Gewinnvortrag  98.621,79  Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen  a) in die gesetzliche Rücklage  a) in die gesetzliche Rücklage  a) in die gesetzliche Rücklage  -33.395,82  -33.709,07  b) in die Bauerneuerungsrücklage  0,00  -33.395,82  -320.236,15  |  |                       |               |                 |
| für Altersversorgung und Unterstützung         384.023,99         2.188.995,40         363.459,12           davon für die Altersversorgung: 79.009,20 Euro         (74.145,00)           Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen         2.052.568,40         2.017.208,43           Sonstige betriebliche Aufwendungen         1.138.756,51         1.778.234,31           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79           Einstellungen in Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           b) in die Bauerneuerungsrücklage         0,00         -33.395,82         -320.236,15  |  | 1.804.971,41          |               | 1.727.675,98    |
| Abschreibungen auf immaterielle         2.052.568,40         2.017.208,43           Sonstige betriebliche Aufwendungen         1.138.756,51         1.778.234,31           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79           Einstellungen in Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         0,00         -33.395,82         -320.236,15  | -  | 384.023,99            | 2.188.995,40  | 363.459,12      |
| Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen         2.052.568,40         2.017.208,43           Sonstige betriebliche Aufwendungen         1.138.756,51         1.778.234,31           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79         Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -33.395,82         -320.236,15   | davon für die Altersversorgung: 79.009,20 Euro   | 0                     |               | (74.145,00)     |
| vermögens und Sachanlagen         2.052.568,40         2.017.208,43           Sonstige betriebliche Aufwendungen         1.138.756,51         1.778.234,31           Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79         Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -33.395,82         -320.236,15  |  |                       |               |                 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         1.407.652,71         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -33.395,82         -33.709,07           b) in die Bauerneuerungsrücklage         0,00         -33.395,82         -320.236,15   |  |                       | 2.052.568,40  | 2.017.208,43    |
| Finanzanlagevermögens         5.040,25         7.461,16           Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79           Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -33.395,82         -320.236,15  | Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                       | 1.138.756,51  | 1.778.234,31    |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         145.823,56         150.863,81         90.978,15           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79           Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -33.395,82         -320.236,15  | •  | 5 040 25              |               | 7 461 16        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen         2.007.629,12         2.119.881,83           Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79           Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -33.395,82         -320.236,15   | 3  |                       | 150 863 81    | ,               |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit         1.126.397,15         1.238.549,55           Steuern vom Einkommen         0,00         100.201,35           Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79           Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         -33.395,82         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -30.236,15         -320.236,15  |  | 1+3.023,30            |               |                 |
| Steuern vom Einkommen 0,00 100.201,35 Sonstige Steuern 458.480,79 464.166,84  Jahresüberschuß 667.916,36 674.181,36  Gewinnvortrag 98.621,79  Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen 1.407.652,71  Einstellungen in Gewinnrücklagen -33.395,82 -33.709,07 b) in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 -33.395,82 -320.236,15  | •  | -                     |               |                 |
| Sonstige Steuern         458.480,79         464.166,84           Jahresüberschuß         667.916,36         674.181,36           Gewinnvortrag         98.621,79         1.407.652,71           Einstellungen in Gewinnrücklagen         1.407.652,71         -33.709,07           a) in die gesetzliche Rücklage         -33.395,82         -33.709,07           b) in die Bauerneuerungsrücklage         0,00         -33.395,82         -320.236,15   |  |                       |               |                 |
| Jahresüberschuß  Gewinnvortrag  98.621,79  Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen  1.407.652,71  Einstellungen in Gewinnrücklagen  a) in die gesetzliche Rücklage b) in die Bauerneuerungsrücklage  -33.395,82  -33.709,07  -320.236,15   | Sonstige Steuern   |                       |               |                 |
| Gewinnvortrag 98.621,79  Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen 1.407.652,71  Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage -33.395,82 -33.709,07 b) in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 -33.395,82 -320.236,15  | -  | -                     | <del></del>   | 674.181,36      |
| Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen  Einstellungen in Gewinnrücklagen  a) in die gesetzliche Rücklage  b) in die Bauerneuerungsrücklage  1.407.652,71  -33.709,07  -33.395,82  -320.236,15   |  |                       |               | ,               |
| a) in die gesetzliche Rücklage -33.395,82 -33.709,07<br>b) in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 -33.395,82 -320.236,15   | , and the second |                       |               |                 |
| a) in die gesetzliche Rücklage -33.395,82 -33.709,07<br>b) in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 -33.395,82 -320.236,15   | Einstellungen in Gewinnrücklagen   |                       |               |                 |
| Bilanzgewinn 2,140.795.04 320.236.14   | a) in die gesetzliche Rücklage   |                       | -33.395,82    |                 |
|  | Bilanzgewinn   |                       | 2.140.795,04  | 320.236,14      |

### **ANHANG**

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2001 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2001 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2001 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 (Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften) gegliedert.

Der Jahresabschluss 2001 ist erstmalig in Euro erstellt worden.

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 - umgestellt in Euro - 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 2001 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 409,03 Euro 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.

Die im Rahmen der Altersversorgung eines Vorstandsmitgliedes erworbenen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

# Umlaufvermögen

### Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind verlustfrei 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

Der Sonderposten mit Rücklageanteil aus Gewinnen aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens besteht unverändert aus dem Vorjahr.

# 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 2001 nicht zu bilden.

### Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten. Ein möglicher Sonderposten mit Rücklageanteil wurde im Berichtsjahr nicht gebildet.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

|  | Anschaffungs-/<br>Herstellungs-<br>kosten | Zugänge<br>des Geso | Abgänge<br>chäftsjahres | Umbuchungen<br>(+/-)      | Abschreibungen<br>(kummuliert) | Buchwert am 31.12.2001 | Abschreibunge<br>de<br>Geschäftsjahre |
|--|---|---------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
|  | Euro                                      | Euro                | Euro                    | Euro                      | Euro                           | Euro                   | Eur                                   |
| Immaterielle<br>Vermögensgegenstände                                       | 213.576,55                                | 10.082,07           | 0,00                    | 0,00                      | 202.026,36                     | 21.632,26              | 27.316,6                              |
| Sachanlagen  |   |                     |                         |                           |                                |                        |                                       |
| Grundstücke und<br>grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten             | 122.551.710,76                            | 1.899.680,42        | 63.702,00               | -7.416,62                 | 45.520.770,17                  | 78.859.502,39          | 1.849.097,1                           |
| Grundstücke mit Geschäfts-<br>und anderen Bauten                           | 2.308.741,72                              | 0,00                | 0,00                    | -7.304,61                 | 970.696,01                     | 1.330.741,10           | 82.516,1                              |
| Grundstücke ohne Bauten  | 1.173.102,84                              | 0,00                | 0,00                    | 0,00                      | 204.516,75                     | 968.586,09             | 0,0                                   |
| Grundstücke mit Erbbau-<br>rechten Dritter                                 | 485,63                                    | 0,00                | 0,00                    | 0,00                      | 0,00                           | 485,63                 | 0,0                                   |
| Andere Anlagen, Betriebs-<br>und Geschäftsausstattung                      | 795.965,09                                | 53.112,25           | 136.134,63              | 0,00                      | 576.470,03                     | 136.472,68             | 93.638,3                              |
| Anlagen im Bau   | 0,00                                      | 1.272.458,97        | 0,00                    | 17.097,59                 | 0,00                           | 1.289.556,56           | 0,0                                   |
| Bauvorbereitungskosten   | 9.839,17                                  | 8.456,49            | 0,00                    | -9.839,17                 | 0,00                           | 8.456,49               | 0,0                                   |
| Geleistete Anzahlungen   | 0,00                                      | 98.591,57           | 0,00                    | 0,00                      | 0,00                           | 98.591,57              | 0,0                                   |
|  | 126.839.845,21                            | 3.332.299,70        | 199.836,63              | 17.097,59<br>-24.560,40   | 47.272.452,96                  | 82.692.392,51          | 2.025.251,7                           |
| Finanzanlagen  |   |                     |                         |                           |                                |                        |                                       |
| Beteiligungen  | 955.752,29                                | 0,00                | 0,00                    | 0,00                      | 0,00                           | 955.752,29             | 0,0                                   |
| Ausleihungen an Unternehmen. mit<br>denen ein Beteiligungsverhältnis besto | eht 89.833,98                             | 0,00                | 0,00                    | 0,00                      | 0,00                           | 89.833,98              | 0,0                                   |
| Wertpapiere des Anlagevermögens  | 0,00                                      | 7.093,66            | 0,00                    | 0,00                      | 0,00                           | 7.093,66               | 0,0                                   |
| Sonstige Ausleihungen  | 120.257,84                                | 467,28              | 29.344,68               | 0,00                      | 0,00                           | 91.380,44              | 0,0                                   |
|  | 1.165.844,11                              | 7.560,94            | 29.344,68               | 0,00                      | 0,00                           | 1.144.060,37           | 0,0                                   |
| Anlagevermögen insgesamt   | 128.219.265,87                            | 3.349.942,71        | 229.181,31              | 17.097,59<br>-24.560,40*) | 47.474.479,32                  | 83.858.085,14          | 2.052.568,4                           |

\*) davon 158,20 Euro Umwidmung aus der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" in die Position "Grundstücke ohne Bauten" (UV)

\*) davon 7.304,61 Euro Umwidmung aus der Position "Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" in die Position "Grundstücke mit fertigen Bauten" (UV)

7.462,81 Euro

- 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 31.12.2001 unverändert 7.914.798,32 Euro. Es ist in 15.480 auf den Namen lautenden Stückaktien aufgeteilt.

# 6. Rücklagenspiegel

| Gewinnrücklagen   | Gesetzliche<br>Rücklage<br>Euro | Bauerneuerungs-<br>rücklage<br>Euro | Andere<br>Gewinnrücklagen<br>Euro |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Bestand am Ende des Vorjahres                           | 1.578.183,39                    | 9.204.851,23                        | 13.326.923,95                     |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres | 33.395,82                       | 0,00                                | 0,00                              |
| Umgliederung zur Glättung                               | 2.451.920,79                    | 795.148,77                          | -3.247.069,56                     |
| Entnahmen aus Gewinnrücklagen                           | 0,00                            | 0,00                                | -1.407.652,71                     |
| Bestand am Ende des<br>Geschäftsjahres                  | 4.063.500,00                    | 10.000.000,00                       | 8.672.201,68                      |

- 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 im Vorjahr.

- 9. Für Verpflichtungen aus einer Vorsorgungszusage an ein Vorstandsmitglied wurde erstmalig eine Pensionsrückstellung gebildet.
- 10. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

|   | Euro         |
|---|--------------|
| Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene<br>Aufwendungen für Instandhaltung                           | 1.400.000,00 |
| Rückstellung für erbrachte, noch nicht berechnete Betriebskosten  | 150.000,00   |
| Rückstellung für Jahresurlaub   | 78.188,00    |
| Rückstellungen für Gewährleistungsanprüche mit rechtlicher<br>Verpflichtung aus dem Verkauf von Eigenheimen | 146.862,15   |
| Rückstellung für Nachtragskosten aus dem Verkauf von Eigenheimen  | 244.719,00   |

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<br>mit denen ein Beteiligungs-<br>verhältnis besteht: |
|---|---------------|---|
|   | Euro          | Euro  |
| Forderungen aus<br>Betreuungstätigkeit              | 6.959,98      | 1.023,71  |
| Sonstige Vermögens-<br>gegenstände                  | 103.353,18    | 24.021,39   |
| Kassenbestand und Guthaben<br>bei Kreditinstituten  | 1.200.234,83  | 1.098.835,99  |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten     | 47.794.941,09 | 25.324.197,35   |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 5.605.267,16  | 5.417.795,10  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 143,534,83    | 18.976,47   |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen | 2.008.796,04  | 1.022.583,76  |

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

| Verbindlichkeiten                                      | insgesamt     | Davon        |   |                           |               |               |               |                         |
|--|---------------|--------------|---|---------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
|  |               |              |   | Restl                     | aufzeit       |               | gesichert     |                         |
|  |               | unter 1 Jahr |   | unter 1 Jahr<br>(Vorjahr) | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre  |               | Art der<br>Sicherung 1) |
|  | Euro          | Euro         |   | Euro                      | Euro          | Euro          | Euro          |                         |
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber<br>Kreditinstituten     | 47.794.941,09 | 1.633.572,44 | [ | 1.564.260,09]             | 6.927.608,31  | 39.233.760,34 | 47.157.331,13 | GPR                     |
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber<br>anderen Kreditgebern | 5.605.267,16  | 222.806,11   | [ | 230.579,14]               | 751.452,11    | 4.631.008,94  | 5.542.991,73  | GPR                     |
| Erhaltene Anzahlungen                                  | 5.214.335,59  | 5.214.335,59 | [ | 5.325.678,22]             | 0,00          | 0,00          | 0,00          | -                       |
| Verbindlichkeiten aus<br>Vermietung                    | 143.534,83    | 143.534,83   | [ | 130.937,71]               | 0,00          | 0,00          | 0,00          | -                       |
| Verbindlichkeiten aus<br>Betreuungstätigkeit           | 124.933,80    | 124.933,80   | ] | 98.850,01]                | 0,00          | 0,00          | 0,00          | -                       |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und<br>Leistungen | 2.008.796,04  | 1.497.504,16 | ] | 666.565,41]               | 511.291,88    | 0,00          | 0,00          | -                       |
| Sonstige<br>Verbindlichkeiten                          | 51.888,32     | 44.794,66    |   | 13.244,80]                | 0,00          | 7.093,66      | 0,00          | -                       |
| Gesamtbetrag   | 60.943.696,83 | 8.881.481,59 | [ | 8.030.115,38]             | 8.190.352,30  | 43.871.862,94 | 52.700.322,86 |                         |
|  |               |              |   |                           |               |               |               |                         |

 $<sup>^{1}</sup>$ ) GPR = Grundpfandrecht



### II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2001 nicht entstanden.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

| Erträge aus Anlageverkäufen                    | 821,6 TEuro   |  |
|--|---------------|--|
| Auflösungen von Rückstellungen                 | 465,4 TEuro   |  |
| Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene |               |  |
| und ausgebuchte Forderungen                    | 57,2 TEuro    |  |
|  | 1.344,2 TEuro |  |
| Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene | 57,2 TEuro    |  |

### D. Sonstige Angaben

- 1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2001 in Höhe von 429 TEuro. Es handelt sich um Grundpfandrechte zugunsten von den Erwerbern 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 69,4 TEuro.
- 5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                                  | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Angestellte        | 21,00                | 8,00                 |
| Technische Mitarbeiter           | 5,25                 | 0,00                 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb etc. | 7,00                 | 1,00                 |
|                                  | 33,25                | 9,00                 |

# 6. Gesamtbezüge:

| a) des Vorstandes         | 150.465,62 Euro |  |
|---------------------------|-----------------|--|
| b) des Aufsichtsrats      | 11.891,53 Euro  |  |
| c) des Verwaltungsbeirats | 5.874,58 Euro   |  |

7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.

8. Kredite an Aufsichtsratmitglieder, die Mitarbeiter der Gesellschaft sind:

|                            | Euro      |
|----------------------------|-----------|
| Ursprungsbetrag            | 26.433,79 |
| Tilgungen im Geschäftsjahr | 831,02    |
| Stand am Bilanzstichtag    | 21.803,04 |
| Zinssatz                   | 1 %       |

- 9. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.
- 10. Vorstand: Dr. Hans-Christian Vollert, Landrat, Viersen Diether Thelen, Dipl. Kfm., Krefeld

### 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 Berichtes des Vorstandes wurde er umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens unterrichtet und hat darüber mit dem Vorstand beraten. Insbesondere wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats folgende Punkte behandelt:

- Baumaßnahmen für Anlage- und Umlaufvermögen,
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses,
- Wirtschafts- und Finanzpläne.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2001 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 Lagebe-richt 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 2001 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Krefeld, im April 2002

Der Aufsichtsrat Heinrich Tummel – Vorsitzender –

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Tummel, Heinrich Willich - Vorsitzender -

- stellv. Vorsitzender -

Eckelboom, Theo

Heimes, Hans-Dieter

Hensel, Karl

Kempen

Willich

Nettetal

Kempen

Willich

Krefeld

Klein, Dagmar

Kothen, Hans

Nass, Wenzel

Wachtendonk

Schall, Dieter

Willich

Willich

Neumann, Angelika

Rektor

Bürgermeister

Stadt Kempen

Stadtkämmerer

Realschullehrer

Kauffrau in der

Krankenhaus-

Kauffrau in der

Bauzeichner

Architekt

Grundstücks- und

Wohnungswirtschaft

betriebswirt

Grundstücks- und

Wohnungswirtschaft

Sparkassendirektor a. D.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus den Mitgliedern des

Aufsichtsrates und folgenden Personen:

Mitglieder des Verwaltungsbeirates

Birkmann, Otto Kempen

selbst. Kaufmann

Gottwald, Gerhard

Bürgermeister

Brüggen

Viersen

Hammes, Marina

Bürgermeisterin

Kättner, Herbert

Bürgermeister

Grefrath

ab 30.05.01

bis 30.05.01

ab 30.05.01

bis 30.05.01

Lohmanns, Hans-Josef

Bürgermeister

Schwalmtal

Mattner-Stellmann, Hans

Beigeordneter

Meerbusch

Ottmann, Peter

Bürgermeister

Nettetal

Bankkauffrau

Ruth-Weber, Erika Viersen

Schwarz, Albert

Tönisvorst

Bürgermeister

Dr. Simonis, Bernd

Schwalmtal

Professor

Werner, Friedhelm

Viersen

Lehrer

Wilms, Siegfried Niederkrüchten

Bürgermeister

Selonke, Rosemarie Willich

Segun, Ademola

Dipl.-Betriebswirtin

### Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in 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 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 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-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

gez. gez. Schiffers Cornely

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

# Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn 2001 wie folgt zu verwenden:

1. Zahlung einer Bruttodividende von 27,0 % auf das gezeichnete Kapital in Höhe

von 7.914.798,32 Euro 2.136.995,55 Euro

2. Vortrag auf neue Rechnung 3.799,49 Euro

Bilanzgewinn 2001 2.140.795,04 Euro

Krefeld, den 14. März 2002 Der Vorstand

Diether Thelen Dr. Hans Christian Vollert

