



Geschäftsbericht 2002



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2002
im Überblick



GWG
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Das Geschäftsjahr 2002 im Überblick

Der Neubau in Viersen

Nach 100 Jahren am Standort Krefeld verlagerten wir im Berichtsjahr den Firmensitz nach Viersen. Mit diesem Umzug haben wir der Tatsache Rechnung getragen, dass sich mit den Jahren unsere geschäftlichen Aktivitäten zunehmend in den Kreis Viersen verlagert haben. Seit 18. März ist die GWG im neu errichteten Gebäude "Haus der Wirtschaft" am Willy-Brandt-Ring 17 zu erreichen.

Auf insgesamt rund 1.400 qm Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, drei Obergeschosse und Kellerräume, bezogen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre mit moderner Büro- und Kommunikationstechnik ausgestatteten Büros.

Die Unterbringung der einzelnen Geschäftsbereiche und Raumverteilung wurden aus dem Blickwinkel des Kunden und unter dem Aspekt der kurzen Wege vorgenommen. So sind die von Mietern besonders häufig aufgesuchten Ansprechpartner in Büros im Erdgeschoss untergebracht. Ein ständig besetzter Empfang im Eingangsbereich stellt sicher, dass jeder Besucher zum gewünschten Gesprächspartner gelangt.

Moderne Kommunikationstechnik

Mit dem Umzug nach Viersen erhielt unser Unternehmen eine DV-Ausstattung nach modernstem Stand. Alle Arbeitsplätze sind auf der Basis eines Windows-NT-Betriebssystems miteinander vernetzt, haben Mail-Funktion und Internet-Zugang und nutzen in der Bürokommunikation die Office-Produkte von Microsoft. Daneben kommen bewährte Softwarelösungen für den technischen und den kaufmännischen Geschäftsbereich zum Einsatz.

GWG online

Der veraltete Internet-Auftritt der GWG wurde ebenfalls einer vollständigen Erneuerung unterzogen. Der Aufbau der Websites ist nun gegliedert nach allgemeinen Informationen über die GWG mit Ansprechpartnern, Adressen, Selbstverständnis des Unternehmens, einer Chronik und News sowie ständig aktualisierten Angeboten aus den beiden Geschäftsfeldern Bauen und Vermieten. Unsere neue Adresse lautet: „<http://www.gwg-kreis-viersen.de>“.

Im Oktober des abgelaufenen Geschäftsjahres stellten wir in einem Kreis von Geschäftspartnern die Internet-Lösung „mareon“ vor, ein Service-Portal der Aareon AG. Über diese Lösung können alle Partner eines Projektes online vernetzt werden, wodurch sich u.a. Ausschreibungen und Angebote einfacher und zeitnah darstellen, Abläufe vereinfachen und Kosten senken lassen. Die reibungslose Informationsbeschaffung und -verarbeitung garantiert Wettbewerbsvorteile für alle Beteiligten. So bieten sich über das Internet völlig neue Wege der Synergienutzung und stellen eine enge und effiziente Kooperation sicher unter den beteiligten Partnern wie Handwerker, Architekten, Zulieferer und Wohnungsunternehmen. Die Einführung des Systems ist für dieses Jahr vorgesehen.



GWG-Gebäude, Willy-Brandt-Ring 17 (Rückseite)

Wohnungsbestand

Durch den Verkauf von Objekten aus dem Althausbestand und das Zusammenlegen kleiner Wohnungen zu großen Einheiten haben wir auch im Berichtsjahr unseren Wohnungsbestand unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter optimieren können. Insgesamt verringerte sich die Zahl der von uns bewirtschafteten Wohnungen um 19 Einheiten (Vorjahr: 33).

Zum Bilanzstichtag (31.12.2002) hatten wir im Bestand:

4.308 Wohneinheiten in 965 Häusern
(Vorjahr: 4.327 / 975)
1.011 Garagen (1.003)
491 Einstellplätze (476)
6 Gewerbeeinheiten (6)

Dabei umfasst unser Wohnungsbestand:

Wohnungen, die der Kostenmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unterliegen sowie Wohnungen, die frei finanziert sind.

Bestandsoptimierung durch Verkauf und Zusammenlegung

Vor Jahren haben wir damit begonnen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus unserem Althausbestand zu sozial verträglichen Konditionen an die Mieter zu verkaufen. Die Objekte stammen ausnahmslos aus Baujahren vor 1930 und werden von den Mieterfamilien meist seit Jahrzehnten bewohnt.

Auch im Berichtsjahr haben wir dieses Programm fortgesetzt: 7 Häuser mit 14 Wohneinheiten, davon vier Objekte mit sieben Wohnungen allein in Lank, wechselten auf diese Weise den Besitzer und brachten uns einen Gesamterlös von rund 718.000 EUR. Dieses Geld fließt in die Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Für beide Seiten war und ist dieses Programm ein Gewinn.

Ein weiterer Ansatz zur Bestandsoptimierung ergibt sich durch die Zusammenlegung schwer vermietbarer Kleinstwohnungen bis 30 qm zu größeren Wohnungen. Dies haben wir in sieben Fällen gemacht.

Örtliche Verteilung des Wohnungsbestandes

Auf die Städte und Gemeinden in unserem Geschäftsgebiet verteilt sich unser Wohnungsbestand zum Bilanzstichtag wie folgt:

Ort	Wohneinheiten
Nettetal	817
– Breyell	315
– Lobberich	276
– Schaag	107
– Hinsbeck	73
– Kaldenkirchen	46
Viersen	723
– Süchteln	667
– Boisheim	36
– Dülken	20
Meerbusch	704
– Lank	403
– Osterath	266
– Strümp	35
Willich	666
– Willich	276
– Anrath	238
– 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	145
– Bracht	73
– Brüggen	72
Krefeld	131
Tönisvorst/Vorst	109
Niederkrüchten	21

Wohnungsverwaltung

Zum Bilanzstichtag 31.12.2002 standen insgesamt 96 der 4.308 Wohnungen aus unserem Bestand leer (im Vorjahr: 90 von 4.327) und verursachten Ertragsausfälle in Höhe von rund 200.000 EUR (275.000 EUR).

Angesichts der 61 Wohnungen, die wegen Sanierung bzw. Instandhaltung vorübergehend unvermietet waren, registrierten wir 35 (33) marktbedingte und damit „echte“ Leerstände wegen Nichtvermietung. Der dadurch auftretende Mietausfall erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig und belief sich auf rund 184.400 EUR (179.500 EUR).

Örtliche Problem-Schwerpunkte lagen wie in den Vorjahren unverändert in den Wohnanlagen in Süchteln-Höhenstraße (12 Leerstände) und Breyell-Speckerfeld (11).

Ein in diesem Jahr geplantes Projekt für die Höhenstraße soll durch umfassende Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen die Wohn- und Lebenssituation für die Mieter ganz allgemein verbessern und sich letztlich auch positiv auf die Vollvermietung auswirken. Das Gelingen dieses Projektes, von dem wir überzeugt sind, wird ebenfalls Signalwirkung für unsere anderen Problemfälle haben.

Eine weitere Verbesserung der Vermietungsquote erwarten wir durch die geplante Vollmodernisierung von Nachkriegswohnungen und die Zusammenlegung von Kleinstwohnungen zu attraktiven Einheiten.

Kündigungen

Seit 1999 notiert die Wohnungswirtschaft ganz allgemein einen Angebotsüberschuss an Mietwohnungen. In einer solchen Marktsituation wächst die Bereitschaft des Mieters zum Wohnungswechsel. Ein wichtiger Gradmesser für die Lage am Wohnungsmarkt ist darum die Wohnmobilität der Bevölkerung, ausgedrückt in der Fluktuationsrate oder Kündigungsquote.

Hier weist das Berichtsjahr eine leichte Erhöhung der Kündigungsquote auf: Bei einem Bestand von 4.308 Wohnungen sprachen unsere Mieter 472 Kündigun-

gen aus (im Vorjahr: 445 bei 4.327). Dies entspricht einer Quote von 10,96 % (10,28 %). Diese Verschlechterung der Fluktuationsrate relativiert sich etwas angesichts des leichten Anstiegs der Neuvermietungen von 449 in 2001 auf 454 im Berichtsjahr.

Eine signifikante Steigerung der Kündigungsquote von 5,5 % auf 16,51 % gab es in den Mehrfamilienhäusern an der Oedter Straße und an der Süchtelner Straße in Vorst. 18 Mieter quittierten das Fehlen einer Heizung mit der Kündigung. Nach dem Einbau einer Gaszentralheizung gehen wir davon aus, dass diese Tendenz jetzt umschlägt.

Mietrückstände

Die schlechte wirtschaftliche Lage in Deutschland, gekennzeichnet durch hohe Arbeitslosigkeit und die Überschuldung vieler Haushalte, schlägt sich auch in unserem Geschäftsgebiet auf die Fähigkeit vieler Mieter nieder, ihren Zahlungsverpflichtungen pünktlich und regelmäßig nachzukommen. So erhöhte sich die Summe der Mietrückstände um 71.000 EUR (mehr als 30 %) auf 295.000 EUR im Dezember des Berichtsjahres. Vor diesem Hintergrund wird auch der Anstieg der eingeleiteten Zwangsmaßnahmen verständlich: Wir sprachen 221 (206) Kündigungen aus, strengten 29 (26) Räumungsklagen an und ließen 10 (7) Räumungen vornehmen.

Wohnungssuchende

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum hält in unserem Geschäftsgebiet ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres an. So meldeten sich bei uns 426 (435) Wohnungssuchende, darunter 28 Aussiedler und 71 ausländische Bewerber.

Örtliche Schwerpunkte und großen Bedarf gab es in Meerbusch mit 124 Anfragen, mit Abstand gefolgt von Willich und 74 Meldungen.

Besonders oft ließen sich Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern auf unsere Wohnungslisten setzen. Das war 144 Mal der Fall. Weiter vertreten: Familien mit 122 Bewerbungen, Einzelpersonen mit 117 Gesuchen und 43 kinderlose Ehepaare.

Modernisierung

Vor fünf Jahren haben wir ein Programm zur Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes in den Gewerken Fenster, Fassade und Dach gestartet und es im Berichtsjahr wie geplant fortgeführt.

Schwerpunkte im Bereich der Vollmodernisierung waren unsere Wohnanlagen in Schaag, Hubertusplatz/Hubertusstraße sowie in Krefeld, Thyssenstraße/ Oberschlesienstraße.

Insgesamt investierten wir im letzten Jahr mehr als 4,8 Mio. Euro in unseren Wohnungsbestand und sicherten so auf lange Sicht eine bessere Vermietbarkeit. Umgerechnet auf den Bestand investierten wir 1.124 Euro je Wohneinheit; umgerechnet auf die Gesamtwohnfläche von 281.106 qm 17,23 Euro.

Beispielsweise bauten wir in 34 Wohnungen an der Abteistraße in Süchteln neue Iso-Fenster ein und nahmen für 15 Einheiten eine Balkon- und Fassadensanierung samt Sanierung der Dachattika vor. An der Goethestraße in Willich war die Erneuerung des Aufzugs fällig. Die Umstellung auf Gas und der Einbau einer Gaszentralheizung wurde an der Krefelder Straße in Willich vollzogen. Eine neue Heizungs-



Viersen-Süchteln, Höhenstraße 44-50

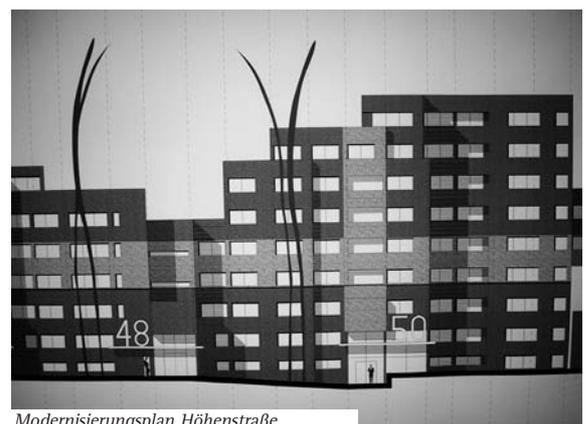


Nettetal-Schaag, Hubertusstraße 2 + 4

anlage erhielten auch die jeweils 16 Wohneinheiten an der Oedter Straße sowie an der Süchtelner Straße in Vorst.

Neben diesen und anderen in 2002 fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen befinden sich weitere Projekte in Vorplanung, so z. B. die Elektrosanierung für 30 Einheiten an der Weberstraße in Oedt oder Gaszentralheizungen für die Wohnungen an der Seidenstraße in Anrath, die Werner-Jaeger-Straße in Lobberich oder die Boisheimer Straße in Schaag.

Einen besonderen Stellenwert in der Gesamtplanung des laufenden Geschäftsjahres haben Sanierung und Ausbau der Eingangsbereiche und Treppenhäuser der Mehrfamilienhäuser an der Höhenstraße in Süchteln. In einem Zug werden dabei auch die Fenster aller 107 Wohnungen erneuert. Dieses Vorhaben geht allerdings über eine rein technische Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme hinaus, sondern will Qualität und Image der gesamten Wohnanlage für die Mieter und die Öffentlichkeit verbessern.



Modernisierungsplan Höhenstraße

Neubauaktivitäten

Wohneigentum: Bauten- und Planungsstand

Im Juni 2002 fertiggestellt wurden die sieben Reiheneigenheime in Grefrath, An der Plüschweberei. In diesen Tagen erfolgt die Fertigstellung der insgesamt sieben Eigenheime im „Vogelviertel“ in Brüggem. Dagegen wurde der Neubau von fünf Reihenhäusern an der Nordstraße in Grefrath zunächst zurückgestellt.

Einfamilienhäuser in Waldniel, Am Bergerpesch:

Auf einem 10.000 qm großen Areal nördlich der Willy-Rösler-Straße in Waldniel haben wir im Frühjahr 2002 mit dem Bau von vier Einfamilienhäusern begonnen. Der symbolische Spatenstich für den ersten Bauabschnitt erfolgte am 11. April; die Fertigstellung ist rund ein Jahr später für das zweite Quartal terminiert.

In weiteren vier Bauabschnitten sollen entlang der Erschließungsstraße „Am Bergerpesch“ schrittweise und abhängig von der Nachfrage insgesamt einmal 20 freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Ziel ist eine attraktive Siedlung, die trotz eines großen Maßes an Individualität eine gestalterische Einheit bilden soll. Der Charakter der Willy-Rösler-Straße mit einem 30 Meter breiten Grünstreifen bleibt dabei erhalten.

Bauwillige haben die Auswahl unter mehreren Haustypen. Die Parzellen haben Grundstücksgrößen zwischen 427 qm und 621 qm. Je nach Ausbaustufe lassen sich Wohnflächen zwischen 131 qm und 169 qm erreichen. Die Häuser sind allesamt unterkellert und als Niedrigenergiehaus konzipiert.



Waldniel, Am Bergerpesch 13-16

Wohneigentum: Vermarktung

Trotz der historisch niedrigen Bauzinsen ist die Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren bis niedrigen Preissegment sehr gering. Die anhaltend schlechte Wirtschaftslage und die Verunsicherung vieler Privathaushalte lässt keine Verbesserung der Aussichten erwarten.

Diese Rahmenbedingungen haben sich negativ auf die Vermarktung unserer fertiggestellten bzw. vor dem Abschluss stehenden neuen Eigentumsobjekte ausgewirkt.

Allerdings wurden im ersten Halbjahr 2002 an der Vulkanstraße in Krefeld die letzten drei von ehemals 19 Reihenhäusern verkauft. Und auch an der Mörikestraße in Lank gelang es, die sechste von insgesamt acht Doppelhaushälften zu veräußern.



Brüggem, Nachtigallenweg 16a + 16b



Reiherweg 16-22

Mietwohnungsbau

Wohnprojekt „Kendelhof“ in Kempen-St. Hubert: Im Neubaugebiet Velbuschpfad in St. Hubert errichten wir das öffentlich geförderte Wohnprojekt „Kendelhof“. In fünf Hauseinheiten mit 23 Wohnungen in unterschiedlichen Größen von 45 qm bis 105 qm sollen mehrere Generationen in guter Nachbarschaft unter einem Dach leben. Am 18. September fand der erste Spatenstich statt. Mit der Fertigstellung rechnen wir im vierten Quartal 2003.

Das Wohnprojekt weist viele Besonderheiten auf, die Resultat der Kooperation mit dem Kempener Verein „Frauen bauen“ sind. So sind die Wohnungen im

Erdgeschoss barrierefrei und behindertengerecht. Wert wurde auf eine kind- und familienfreundliche Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes gedacht. Ein Gemeinschaftsraum soll als zentraler Treffpunkt von Jung und Alt für Aktivitäten wie Feste, Mieterversammlungen oder Kinderbetreuung dienen. Als Voraussetzung für künftige Mieter sind gefragt: ein Wohnberechtigungsschein und das Interesse, sich mit den zukünftigen Nachbarn gemeinsam für das Wohnprojekt zu engagieren.

In Vorplanung befinden sich sechs Reihenhäuser für kinderreiche Familien sowie zwei Punkthäuser mit jeweils 6 Wohnungen am Lobbericher Wasserturm. Der Baubeginn soll im vierten Quartal 2003 erfolgen.



Spatenstich



Kempen-St. Hubert, Seidenstraße „Kendelhof“



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2002

Lagebericht

A) Allgemeine Angaben

Die im Jahre 1901 gegründete Gesellschaft mit Sitz in Viersen 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

Das Konjunkturklima hatte sich bereits zur Jahresmitte wieder merklich abgekühlt. Maßgebliche Ursache war ein neuerlicher weltweiter Einbruch der Aktienmärkte. Dieser war allerdings in erster Linie das Resultat des durch Bilanzfälschungen erschütterten Vertrauens und ist nicht durch volkswirtschaftliche Daten gedeckt. Auch die drohende Gefahr einer amerikanischen Intervention im Irak hat die Stimmung zuletzt deutlich getrübt. Die Konjunktur wird erst dann wieder Fahrt gewinnen, wenn die belastenden Faktoren abebben. Das dürfte aller Voraussicht nach frühestens Ende 2003 der Fall sein. Zum trüben Klima der Weltkonjunktur tritt im Inland die unerfreuliche Lage des Einzelhandels, der vor allem unter der Verunsicherung der Verbraucher und der Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation leidet. Auch aus den anderen Wirtschaftszweigen gibt es kaum positive Neuigkeiten. Vor allem in der Bauwirtschaft hat sich die leise Hoffnung auf eine Besserung wieder zerschlagen. Aufgrund der desolaten öffentlichen Haushaltslage und der Zurückhaltung im Wohnungsbau gab es keine Anzeichen für ein Ende der Strukturkrise, in der sich die Bauwirtschaft jetzt seit über sieben Jahren befindet. Alles in allem wird der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes in diesem Jahr kaum höher ausfallen als im Vorjahr. (zitiert nach: Wfa "Wohnungsmarktbeobachtung NRW 2002")

Die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2002 sowie die prognostizierte Entwicklung des

Geschäftsjahres 2003 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. Mit dieser Situation rechnen wir auch für das Geschäftsjahr 2003.

Unsere im letzten Lagebericht gegebene Einschätzung des Geschäftsfeldes Bauträgergeschäft, dass „erkennbar mit einer Beruhigung der Nachfrage zu rechnen sei“ ist im vollen Umfang 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. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung rechnen wir für 2003 nicht mit einer generellen Verbesserung dieser Marktsituation.

Die bereits im Vorjahr eingeschlagene Strategie über bereits begonnene oder im fortgeschrittenen Planungsstand befindliche Projekte hinaus keine weiteren Bauträgermaßnahmen zu beginnen, wurde daher fortgesetzt.

Allerdings wurde im Bereich der Grundstücksbewirtschaftung und der Planung dafür Sorge getragen, dass bei einer Verbesserung der Marktsituation relativ schnell mit neuen Maßnahmen begonnen werden kann (Beispiel: Meerbusch-Lank, Eulengrund; Hinsbeck, Neustraße: Grefrath, Nordstraße (2. BA)).

2) Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2002 sind wie schon in den Vorjahren erhebliche Ausgaben zur Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes getätigt worden. Wir haben konsequent das vor 5 Jahren begonnene Programm zur Instandsetzung im Fenster-, Fassaden- und Dachbereich fortgesetzt. Refinanziert wurde wie schon in den Vorjahren das Programm durch einen moderaten Verkauf von Althausbestand (Reihen-

häuser sowie Doppelhaushälften). Dieses Programm ist im Geschäftsjahr 2002 weitgehend abgewickelt worden. Die zukünftigen Modernisierungsschwerpunkte werden im Bereich der Vollmodernisierung bestimmter Bestände liegen, bei denen insbesondere die noch vorhandenen kleineren Wohneinheiten von ca. 30 qm zu größeren Wohnungen zusammengefasst werden sollen. Dabei wird im verstärkten Umfang vom Wärmecontracting Gebrauch gemacht.

Ein Schwerpunkt des Jahres 2003 wird die Sanierung von Eingangs- und Wohnumfeldsituation unseres Objektes Süchteln, Höhenstraße, sein.

Im investiven Bereich werden wir in 2003 in Kempen-St. Hubert eine Wohnanlage mit 21 WE fertig stellen und in Nettetal-Lobberich mit der Errichtung von 2 Punkthäusern und 6 Reihenhäusern für kinderreiche Familien beginnen.

Im Bereich der Wohnungsverwaltung hat sich die Fluktuationsrate (Kündigung durch Mieter) von 445 Mietverhältnissen im Jahr 2001 auf 472 im Jahre 2002 erhöht. Dies spricht einer Rate von 10,96% bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand des Unternehmens.

Die Leerstandsproblematik hat sich gegenüber 2001 geringfügig verschlechtert. So erhöhte sich der marktbedingte Leerstand wegen Nichtvermietung von 179.5 TEuro auf nunmehr 184.4 TEuro.

Der marktbedingte Leerstand bezieht sich in der Regel auf wenige Objekte, die gekennzeichnet sind durch:

- nicht modernisierte Nachkriegswohnungen
 - schlechte Lage der Objekte
 - große Anzahl von kleinen Wohnungen
- Teilweise sind Modernisierungen in Durchführung oder Planung.

Vorrangiges Ziel für die Objektverwaltung bleibt die Pflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, um auf diese Weise in Zukunft eine optimale Vermietung zu gewährleisten. Im letzten Jahr gaben wir 4.842,6 TEuro für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen aus. Bei 4.308 Wohnungen entspricht das 1.124 Euro pro Wohneinheit. Umgerechnet auf die Wohnfläche (Gesamtwohnfläche 281.106 qm) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 17,23 Euro/qm.

Nach wie vor ist die Verteuerung des Wohnens durch steigende Nebenkosten ein weiteres Problemfeld. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen hier die Kosten weiter an.

Vielen Familien wird mit dem Abschluss eines Mietvertrages weit mehr, als nur ein Dach über den Kopf gegeben. Und das ist sehr wichtig, denn gerade sicheres Wohnen hat in Zeiten massiver wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungen, wie Arbeitslosigkeit und Verringerung der Einkommen, erheblich an Stellenwert gewonnen.

3) Geschäftsfeld Baurärgergeschäft

Auf die schwierige Marktsituation im Bereich des Baurärgergeschäfts ist bereits im Abschnitt „Entwicklung der Marktsituation“ eingegangen worden. Die Vertriebssituation des Jahres 2002 hat sich gegenüber dem Jahre 2001 deutlich verschlechtert. Auch für das Jahr 2003 rechnen wir insbesondere aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Verbesserung der Situation.

Die Maßnahme Krefeld, Vulkanstraße (insgesamt 19 Reiheneigenheime) konnte durch Veräußerung der letzten Eigenheime im Geschäftsjahr 2002 abgeschlossen werden. Bei der Maßnahme Lank, Mörikestraße (8 Doppelhaushälften) konnte im Geschäftsjahr eine weitere Doppelhaushälfte veräußert werden, sodass noch 2 Doppelhaushälften zur Veräußerung anstehen. Wir gehen von einer Veräußerung dieser Doppelhaushälften im laufenden Geschäftsjahr aus.

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres konnten die Maßnahmen Brüggen, Nachtigallenweg (4 Doppelaushälften sowie 3 Reiheneigenheime) und Grefrath, An der Plüschweberei (7 Reiheneigenheime) fertig gestellt werden. Wegen der schwierigen Marktsituation ist mit unserem Vertriebspartner abgestimmt worden, einen intensiven Vertrieb im Frühjahr des Geschäftsjahres 2003 zu beginnen. Bei dem Projekt Waldniel, Am Bergerpesch (insgesamt 20 freistehende Eigenheime) konnte im Geschäftsjahr 2002 die Groberschließung fertig gestellt werden sowie der erste Bauabschnitt (4 Häuser) begonnen werden. Weitere Bauabschnitte werden nur dann begonnen wenn der erste Bauabschnitt abverkauft ist.

Die schwierige Absatzsituation der fertig gestellten Bauträgermaßnahmen stellt aufgrund der erforderlichen Zwischenfinanzierung, die allerdings nur in einem geringen Teil mit Fremdmitteln erfolgt, ein gewisses Ertragsrisiko für das Unternehmen dar. Dieses Risiko ist aber von seiner Höhe ohne wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage.

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 Umfangs 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 0,91 TEuro auf 97,52 Mio. Euro erhöht. Dies ist durch die fortgesetzten Aktivitäten im Bereich der Verkaufsgrundstücke (+ 740 TEuro), sowie im Bereich des Anlagevermögens (+ 622 TEuro) speziell durch den Bau eines eigenen Geschäftsgebäudes in Viersen und weiterer Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand zu erklären. Durch die fortgesetzte Bau- und Modernisierungstätigkeit nahm der Bestand an flüssigen Mitteln (- 504 TEuro) dementsprechend ab.

Zum 31.12.2002 enthält die Bilanz 84,48 Mio. Euro (86,63 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf Verkaufsgrundstücke entfallen 6,97 Mio. Euro (7,15 %) und auf das übrige Umlaufvermögen 6,07 Mio. Euro (6,22 %).

Die Finanzstruktur weist 59,02 Mio. Euro (60,52 %) langfristige und 7,80 Mio. Euro (8 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 30,70 Mio. Euro (31,48 %) 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 langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2002 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2003 gesichert.

2) Ertragslage

Der im Jahre 2002 erzielte Jahresüberschuss ist - im Vergleich zum Vorjahr - folgenden Bereichen zuzuordnen:

	2002	2001
	TEuro	TEuro
Hausbewirtschaftung	-555	-737
Bau- und Betreuungstätigkeit	<u>-214</u>	<u>192</u>
Betriebsergebnis	<u>-769</u>	<u>-545</u>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	28	151
Neutrales Ergebnis	<u>-783</u>	<u>1.062</u>
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern	42	668
Körperschaftsteuer-Ausschüttungsbelastung	<u>0</u>	<u>0</u>
Jahresüberschuss	<u>42</u>	<u>668</u>

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigt eine Verbesserung des negativen Ergebnisses von minus 737 TEuro auf minus 555 TEuro. Diese Verbesserung wurde durch einen stärkeren Anstieg der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 424 TEuro gegenüber einer Steigerung der Aufwendungen von 242 TEuro erreicht. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.110 TEuro enthalten.

Das Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit hat sich gegenüber 2001 verschlechtert. Im Bereich der Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Überschuss von 7 TEuro. Im Bereich des Bauträgergeschäftes stehen den Erlösen von 874 TEuro Aufwendungen von 1.095 TEuro entgegen, was zu einem negativen Ergebnis von 221 TEuro führt.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis, das hauptsächlich durch Zinserträge geprägt ist, hat sich hauptsächlich durch vermehrten Mittelfluss und dadurch weniger Möglichkeit zur Anlage liquider Mittel verschlechtert.

Das Ergebnis der neutralen Geschäftsvorfälle ist hauptsächlich durch die Auflösung von Rückstellungen (852 TEuro) sowie der Verkäufe von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens (718 TEuro) und der Abwertung der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH (-795 TEuro) geprägt.

Der Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens im Jahre 2002 ist gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig, da mittlerweile der zum Verkauf stehende Anteil des Anlagevermögens nahezu ausgeschöpft ist.

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

Es sind nach Beendigung des Geschäftsjahres 2002 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F) Sonstige Angaben

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 Althausverkäufe 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.

Aufgrund der einmaligen hohen Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2001 werden in 2002 und 2003 planmäßig keine Gewinnausschüttungen vorgenommen. Die dadurch zur Verfügung stehenden Mittel werden zur einer vermehrten Instandsetzung verwendet. Ab dem Geschäftsjahr 2004 kann nach derzeitigen Einschätzung der Ertragsituation wieder von einer Gewinnausschüttung ausgegangen werden.

Viersen, den 14. März 2003

Der Vorstand

Diether Thelen

Dr. Hans-Christian Vollert





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2002 bis 31.12.2002

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

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2002

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		65.225,09	21.632,26
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.980.857,93		78.859.502,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.991.430,50		1.330.741,10
Grundstücke ohne Bauten	934.845,26		968.586,09
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63		485,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.240,82		136.472,68
Anlagen im Bau	349.515,72		1.289.556,56
Bauvorbereitungskosten	26.902,98		8.456,49
Geleistete Auszahlungen	<u>56.010,91</u>	84.063.289,75	98.591,57
Finanzanlagen			
Beteiligungen	160.392,26		955.752,29
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	14.567,66		7.093,66
Sonstige Ausleihungen	<u>86.500,17</u>	351.294,07	91.380,44
Anlagevermögen insgesamt		84.479.808,91	83.858.085,14
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten			
a) in Zustand der Erschließung (eigene)	1.400.919,38		1.595.394,62
b) erschlossen (eigene)	1.176.850,45		1.179.846,26
Bauvorbereitungskosten	351.993,41		241.174,50
Grundstücke mit unfertigen Bauten	879.545,47		1.796.772,54
Grundstücke mit fertigen Bauten	3.165.792,26		1.421.838,55
Unfertige Leistungen	4.998.219,83		4.872.774,40
Andere Vorräte	<u>13.765,41</u>	11.987.086,21	13.505,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.652,63		33.633,36
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	124.229,49		219.128,92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.191,96		6.959,98
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>125.271,05</u>	289.345,13	103.353,18
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		696.113,52	1.200.234,83
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	35.091,74		34.285,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>33.823,37</u>	68.915,11	31.303,98
Bilanzsumme		97.521.268,88	96.608.291,15

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.914.798,32	7.914.798,32
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.063.500,00		4.063.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>8.672.201,68</u>	22.735.701,68	8.672.201,68
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	3.799,49		98.621,79
Jahresüberschuss	42.525,91		667.916,36
Entnahmen aus Rücklagen	0,00		1.407.652,71
Einstellung in Rücklagen	<u>0,00</u>	<u>46.325,40</u>	<u>-33.395,82</u>
Eigenkapital insgesamt		30.696.825,40	32.791.295,04
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG		0,00	766.937,82
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	11.574,00		493,71
Sonstige Rückstellungen	<u>1.627.974,70</u>	1.639.548,70	2.105.867,75
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.443.980,20		47.794.941,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.948.568,54		5.605.267,16
Erhaltene Anzahlungen	5.332.123,26		5.214.335,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	176.417,08		143.534,83
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	155.411,05		124.933,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.101.449,16		2.008.796,04
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.945,49</u>	65.184.894,78	51.888,32
davon aus Steuern: 7.090,45 Euro			(40.970,28)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.796,56 Euro			(7.093,66)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u>97.521.268,88</u>	<u>96.608.291,15</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2002

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.986.939,51		17.579.214,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	874.450,00		4.065.881,37
c) aus Betreuungstätigkeit	<u>111.331,45</u>	18.972.720,96	96.831,85
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		1.180.636,93	-255.186,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		152.689,65	157.517,08
Sonstige betriebliche Erträge		2.777.765,02	1.573.519,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.145.619,18		11.489.809,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.070.515,48		3.351.763,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>13.216.134,66</u>	<u>12.721,96</u>
Rohergebnis		9.867.677,90	8.363.482,77
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.940.599,13		1.804.971,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>422.330,22</u>	2.362.929,35	384.023,99
davon für die Altersversorgung: 94.528,25 Euro			(79.009,20)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.046.405,43	2.052.568,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.079.919,14	1.138.756,51
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.483,02		5.040,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>28.769,74</u>	33.252,76	145.823,56
Abschreibungen auf Finanzanlagen		795.360,03	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.107.357,01</u>	<u>2.007.629,12</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		508.959,70	1.126.397,15
Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
Sonstige Steuern		<u>466.433,79</u>	<u>458.480,79</u>
Jahresüberschuss		42.525,91	667.916,36
Gewinnvortrag		3.799,49	98.621,79
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	1.407.652,71
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-33.395,82</u>
Bilanzgewinn		<u>46.325,40</u>	<u>2.140.795,04</u>

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2002 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2002 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2002 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 3 bzw. 10 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

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

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2002 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.

Planmäßige Abschreibungen

Die Restbuchwerte der Wohngebäude, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt worden sind, werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben; Restbuchwerte der Wohnbauten, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden, sowie Garagen auf Grundstücken mit Geschäfts- und 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. Das eigen genutzte Verwaltungsgebäude wird mit einer Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen.

In Höhe der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG. von 766,9 TEuro sind außerplanmäßige Abschreibungen beim Anlagevermögen auf das Verwaltungsgebäude vorgenommen worden.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 8,33 % bis 33,33 % der Anschaffungskosten. Zugänge im Geschäftsjahr im Anschaffungswert bis 410,00 Euro werden in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurde eine außerordentliche Abschreibung (gem. § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB) auf die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von 795,4 TEuro vorgenommen.

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. 3,4 % Wertabschlag für erwartete Ausfälle, bilanziert.

Vorräte

Heizöl, Reparaturmaterial u. a. sind zu Anschaffungskosten 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 Rechnungsabgrenzungsposten

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 in Höhe von 766,9 TEuro ist im Geschäftsjahr in voller Höhe aufgelöst worden.

Rückstellungen

In der Bilanz zum 31.12.2002 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt gem. versicherungsmathematischem Gutachten vom 30.01.2003 zum Teilwert gem. § 6a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 6 %. Als Rechnungsgrundlage dienen die „Richttafeln 1998“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

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 2002 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-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumuliert) Euro	Buchwert am 31.12.2002 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	223.658,62	68.277,74	22.423,98	0,00	204.287,29	65.225,09	24.684,91
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.380.272,56	2.047.900,54	61.296,31	15.902,10	47.401.920,96	78.980.857,93	1.915.182,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.301.437,11	1.272.583,03	0,00	1.289.556,56	1.872.146,20	2.991.430,50	901.450,19
Grundstücke ohne Bauten	1.173.102,84	113.196,26	0,00	-351.453,84	0,00*	934.845,26	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63	0,00	0,00	0,00	0,00	485,63	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.942,71	710.219,10	419.446,42	82.689,47	363.164,04	723.240,82	205.087,37
Anlagen im Bau	1.289.556,56	194.122,14	0,00	-1.289.556,56 359.910,33	204.516,75*	349.515,72	0,00
Bauvorbereitungskosten	8.456,49	26.902,98	0,00	-8.456,49	0,00	26.902,98	0,00
Geleistete Anzahlungen	98.591,57	56.010,91	0,00	-98.591,57	0,00	56.010,91	0,00
	129.964.845,47	4.420.934,96	480.742,73	-1.748.058,46 1.748.058,46	49.841.747,95	84.063.289,75	3.021.720,52
Finanzanlagen							
Beteiligungen	955.752,29	0,00	0,00	0,00	795.360,03	160.392,26	795.360,03
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.093,66	7.474,00	0,00	0,00	0,00	14.567,66	0,00
Sonstige Ausleihungen	91.380,44	4,81	4.885,08	0,00	0,00	86.500,17	0,00
	1.144.060,37	7.478,81	4.885,08	0,00	795.360,03	351.294,07	795.360,03
Anlagevermögen insgesamt	131.332.564,46	4.496.691,51	508.051,79	-1.748.058,46 1.748.058,46	50.841.395,27	84.479.808,91	3.841.765,46

*) In diesen Positionen ist eine Auflösung eines Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG, aus dem Jahre 1999 enthalten, die von „Grundstücke ohne Bauten“ nach „Anlagen im Bau“ weitergeführt wurde.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. 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 Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) betrug am 31.12.2002 unverändert 7.914.798,32 Euro. Es ist in 15.480 auf den Namen lautenden Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage Euro	Bauerneuerungs- rücklage Euro	Andere Gewinnrücklagen Euro
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	8.672.201,68
Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	0,00	0,00	0,00
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>4.063.500,00</u>	<u>10.000.000,00</u>	<u>8.672.201,68</u>

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

Dieser Sonderposten aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens wurde aufgelöst.

9. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Euro
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	1.110.000,00
Rückstellung für erbrachte, noch nicht berechnete Betriebskosten	226.600,00
Rückstellung für Jahresurlaub	94.625,07
Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche mit rechtlicher Verpflichtung aus dem Verkauf von Eigenheimen	97.951,62

10. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	Bilanzausweis	davon gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht:
	Euro	Euro
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.191,96	1.191,96
Sonstige Vermögensgegenstände	125.271,05	555,56
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	696.113,52	626.667,93
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.443.980,20	28.054.676,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.948.568,54	2.560.000,00

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung ¹⁾	
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.443.980,20	1.744.576,14	[1.663.572,44]	7.247.165,14	41.452.238,92	49.326.951,22	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.948.568,54	201.603,57	[222.806,11]	728.255,65	7.018.709,32	5.323.792,51	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.332.123,26	5.332.123,26	[5.214.335,59]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	176.417,08	176.417,08	[143.534,83]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	155.411,05	155.411,05	[124.933,80]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.101.449,16	1.101.449,16	[1.497.504,16]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	26.945,49	12.377,83	[44.794,66]	0,00	14.567,66	0,00	-
Gesamtbetrag	65.184.894,78	8.723.958,09	[8.881.481,59]	7.975.420,79	48.485.515,90	54.650.743,73	

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2002 nicht entstanden.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	721,9 TEuro
Auflösungen von Rückstellungen	852,0 TEuro
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	56,9 TEuro
Erträge aus der Auflösung des Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>766,9 TEuro</u>
	<u>2.397,7 TEuro</u>
als periodenfremde Aufwendungen:	
Abschreibung der Beteiligung an GSG GmbH, Willich	795,0 TEuro
außerplanmäßige Abschreibung auf Geschäftsgebäude	<u>767,0 TEuro</u>
	<u>1.562,0 TEuro</u>

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2002 in Höhe von 498 TEuro. 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 (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf 47,2 TEuro.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	19,50	7,50
Technische Mitarbeiter	6,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb etc.	<u>8,00</u>	<u>0,00</u>
	33,50	7,50

6. Gesamtbezüge:

a) des Vorstandes	161.837,68 Euro
b) des Aufsichtsrats	10.250,00 Euro
c) des Verwaltungsbeirats	2.600,00 Euro

7. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied nach § 6a EStG bei 6% Zinsfuß gebildet, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Teilwert nachgewiesen werden.
8. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
9. Die Mitarbeiter haben eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,25%. Hinsichtlich der weiteren, voraussichtlichen Entwicklung wird erwartet, dass dieser Umlagesatz ansteigen wird. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2002 insgesamt rd. 1.697 TEuro.
10. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder, die Mitarbeiter der Gesellschaft sind:

	Euro
Ursprungsbetrag	26.433,79
Tilgungen im Geschäftsjahr	839,33
Stand am Bilanzstichtag	20.963,71
Zinssatz	1 %

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat unter Beachtung des Gesetzes über die 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. 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 2002 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 31.12.2002 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2003

Der Aufsichtsrat
Heinrich Tummel
– Vorsitzender –

Mitglieder des Aufsichtsrates

Tummel, Heinrich Willich - Vorsitzender -	Rektor
Hensel, Karl Kempen - stellv. Vorsitzender -	Bürgermeister Stadt Kempen
Eckelboom, Theo Willich	Stadtkämmerer
Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer
Klein, Dagmar Kempen	Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt
Nass, Wenzel Krefeld	Sparkassendirektor a. D.
Schall, Dieter Willich	Bauzeichner
Selonke, Rosemarie Willich	Dipl.-Betriebswirtin

Mitglieder des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat besteht aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates und folgenden Personen:

Birkmann, Otto Kempen	selbst. Kaufmann
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister
Hammes, Marina Viersen	Bürgermeisterin
Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister
Lohmanns, Hans-Josef Schwalmtal	Bürgermeister
Mattner-Stellmann, Hans Meerbusch	Beigeordneter
Ottmann, Peter Nettetal	Bürgermeister
Ruth-Weber, Erika Viersen	Bankkauffrau
Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister
Dr. Simonis, Bernd Schwalmtal	Professor
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, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002 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 ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der 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 Kontrollsystems 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 19. März 2003

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

gez.
Schiffers
Wirtschaftsprüfer

gez.
Cornely
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsbeschluss

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn 2002 wie folgt zu verwenden:

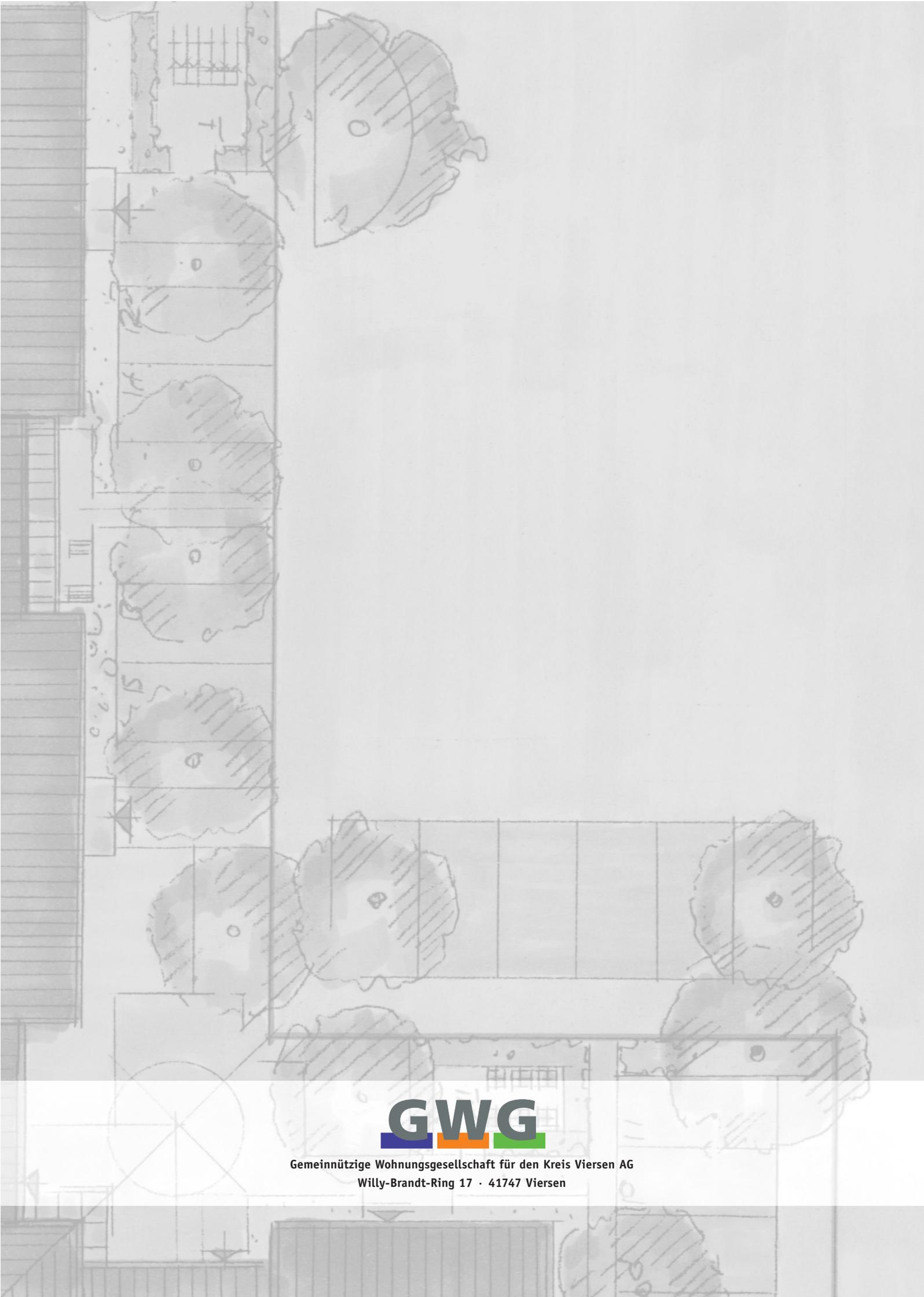
Vortrag auf neue Rechnung	<u>46.325,40 Euro</u>
Bilanzgewinn 2002	<u>46.325,40 Euro</u>

Viersen, den 14. März 2003

Der Vorstand

Diether Thelen

Dr. Hans-Christian Vollert



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG
Willy-Brandt-Ring 17 · 41747 Viersen