



Geschäftsbericht 2003

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2003
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Das Geschäftsjahr 2003 im Überblick

Für besseres Wohnen: Modellprojekt Süchteln-Höhenstraße

Der vier Gebäude umfassende Wohnkomplex der GWG an der Höhenstraße in Süchteln wurde zwischen 1975 und 1981 errichtet und beherbergt 106 Sozialwohnungen. Seit Jahren ist hier eine überdurchschnittliche Mieterfluktuation feststellbar. Durchschnittlich zehn Wohnungen stehen unvermietet leer. Vor allem zwei Punkte trübten in der Vergangenheit die Wohnzufriedenheit: das Image der Wohnanlage in der öffentlichen Wahrnehmung, aber auch gebäudetechnische Mängel, insbesondere im Eingangsbereich.

Die Umgestaltungspläne

Vor mehr als einem Jahr hat ein GWG-Projekt die Arbeit zur Umgestaltung und Verbesserung der Wohnanlage Höhenstraße aufgenommen. Neben der angestrebten größeren Mieterzufriedenheit verfolgt die GWG weitere wirtschaftliche Ziele: die Senkung der Fluktuationsrate und eine annähernde Vollvermietung.

Nach den Plänen des Dortmunder Architekten Andreas Hanke werden Eingangsbereiche und Laubengänge umgestaltet; die Fassaden erhalten eine frische Farbgebung; außerdem werden als Markenzeichen der Höhenstraße Gräser-Skulpturen aufgestellt. Diese Aluminium-Gräser im Außenbereich sind kupferfarbig beschichtet und werden nachts angestrahlt.

Als weiteres unverwechselbares Merkmal sollen die Hauseingänge übergroße Hausnummern erhalten. Außerdem werden neue Spielbereiche, Müllgefäßbereiche und Zuwege passend zu den jeweiligen Eingängen gestaltet.

Im Haus Höhenstraße 44 soll nach der Fertigstellung eine Art Concierge beschäftigt werden, der zum Ansprechpartner für die Mieter sein soll (einschließlich der Übernahme kleinerer Dienstleistungen) und zum anderen mit Hilfe von Videoanlagen für alle Hauseingänge Sicherheitsfunktionen übernehmen soll.

Die Eingangsbereiche, derzeit noch sehr düster und tunnelartig, sollen nun hell und zweigeschossig ausgebaut und mit einem strapazierfähigen Holzbodenimitat ausgelegt werden. Farblich unterschiedliche, übergroße Naturmotive geben jedem Bereich und auch den Fluren der einzelnen Etagen eine eigene Identität. Die ebenfalls sehr dunklen Laubengänge sollen heller und den einzelnen Häusern optisch besser zugeordnet werden. Des Weiteren ist eine Begrünung der Betonflächen geplant.

Fördermittel bewilligt

Das Land NRW hat Anfang des Jahres 2004 Fördermittel in Höhe von 835.800 € für die umfassende Modernisierung und Erneuerung der Wohnanlage bewilligt. Den entsprechenden Bewilligungsbescheid erhielt die GWG von der Stadt Viersen als Bewilligungsbehörde. Nachdem bis zum Ende des Berichtsjahres schrittweise die Fenster erneuert und die Dächer saniert worden sind, steht nach der Baugenehmigung dem Beginn der Neugestaltung der Eingangsbereiche und des Wohnumfeldes nichts mehr im Wege.

Mit der Fertigstellung des Projektes soll ein neues Belegungskonzept die ausgewogene Mischung der Mieter sicherstellen. Grundsätzlich wird die Belegungsbindung aufrecht erhalten.

*Straßenansicht
Objekt Süchteln-Höhenstraße*



Zukunftsthema: Betreutes Wohnen für Senioren

Seit Jahren zeichnet sich bei der Bevölkerungsentwicklung ein klarer Trend ab: Die Menschen in Deutschland werden immer älter und wollen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Getreu dem Sprichwort: Alte Bäume verpflanzt man nicht.

Für den Wohnungsmarkt hat das Konsequenzen. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird zunehmen. Allerdings ist es nicht damit getan, barrierefreien und stadtnah gelegenen Wohnraum mit günstiger Infrastruktur anzubieten. Im Alter brauchen Senioren-Paare und Alleinstehende zunehmend Hilfe und Unterstützung bei den Kleinigkeiten des Alltags – Hilfen beim Einkaufen und Putzen, aber auch die Zuwendung von Ansprechpartnern und ein wachsendes Sicherheitsgefühl.

Es geht um „betreutes Wohnen für Senioren“. Hier erkennt die GWG eine wichtige Aufgabe für die Zukunft und will damit ihrer besonderen sozialen Verantwortung und ihren Wurzeln als gemeinnütziges Unternehmen gerecht werden.

Mit dem Ankauf von 48 Wohnungen in der **Altenwohnanlage „Haus Wiesengrund“ in Kempen, Wiesenstraße**, hat die GWG den geschäftspolitischen Einstieg in dieses Themenfeld vollzogen. Bei dem

Komplex handelt es sich um Teileigentum an der insgesamt 73 Altenwohnungen umfassenden Anlage, die vor mehr als zehn Jahren in Zusammenarbeit mit der Stadt Kempen errichtet wurde. Angegliedert ist ein Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum, das vom Eigentümer, der Altenhilfe Kempen e.V., betrieben wird. 150 haupt- und ehrenamtliche Helferinnen und Helfer sorgen für die Betreuung der Senioren und stellen ein attraktives Leistungsangebot sicher: vom ambulanten und mobilen Hilfsdienst über Reisen und gesellige Veranstaltungen bis zur Betreuung im Begegnungszentrum „Haus Wiesengrund“, dem Vereinssitz der Altenhilfe.

Das neue Belegungskonzept für die **Wohnanlage Süchteln-Höhenstraße** sieht nach der umfassenden Sanierung vor: Neben Familien und Einzelpersonen mit Kindern will die GWG mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung vor allem den Senioren attraktiven Wohnraum bieten. Die Barrierefreiheit in den Häusern 44 und 50 bietet die technischen Voraussetzungen für Seniorenwohnungen; andere Wohnungen sind bei Bedarf nachrüstbar. Dem Sicherheits- und Hilfsbedürfnis der alten Mieter trägt der Concierge-Service Rechnung. So könnte der Concierge sogenannte Wohlauf-Anrufe machen, kleinere technische Dienstleistungen durchführen, bei längerer Abwesenheit Blumen gießen, Pakete annehmen und auch Hilfe beim Einkaufen oder bei Krankheit leisten.

Noch im Zustand der Sondierung und Vorplanung befindet sich das Vorhaben der GWG, nach Abbruch des Altbaus auf dem Grundstück in **Bracht, Nordwall 5**, eine **Wohnanlage mit 20 Altenwohnungen für betreutes Wohnen** zu errichten. Die Größe der Wohnungen soll zwischen 50 und 70 qm betragen; mit ihrem Raumprogramm eignen sie sich sowohl für Ehepaare als auch für Alleinstehende.

Für die Planung dieser Wohnanlage hat die GWG im Vorfeld eine Sammlung von wünschenswerten Bau- und Ausstattungsdetails aufgelistet. Danach sollen alle Wohnungen Balkone haben, an ein Notrufsystem angeschlossen sein und rollstuhlgerecht erreicht werden können. Das Waschen und Wäschetrocknen bei größeren Einheiten soll in der Wohnung möglich sein; alternativ gibt es im Keller einen Waschkraum. Der Pflegedienst soll im Eingangsbereich quasi als Empfang ein Büro mit Besprechungsecke erhalten. Wünschenswert ist ein Gemeinschaftsraum mit Teeküche und vielleicht auch eine Außenterrasse.



„Haus Wiesengrund“



„Haus Wiesengrund“

Online-Serviceportal Mareon erleichtert Zusammenarbeit mit Handwerkern

Zu den personalintensivsten Vorgängen in der Wohnungswirtschaft gehört die Abwicklung von Kleinaufträgen bei der Instandsetzung des Wohnungsbestandes. Da gerade bei den in großer Zahl anfallenden Rechnungen unter 1.000 € mit manueller Bearbeitung keine vertretbare Relation von Aufwand zu Nutzen zu erzielen ist, entschied sich die GWG für ein automatisiertes Verfahren: die Anbindung der örtlichen Handwerker an das Online-Serviceportal Mareon.

Um auch die Handwerker als Auftragnehmer vom Sinn der Optimierung zu überzeugen, galt es, für alle Seiten wirtschaftliche Bedingungen zu schaffen. Die Potenziale dieser Lösung liegen bei bis zu 15 Minuten Zeitersparnis pro Vorgang. Mit diesem System kann die GWG nun die Kapazitäten ihrer Mitarbeiter sinnvoller in der Kundenbetreuung einsetzen.

Die leichte Handhabung, unveränderte Abläufe bei der Auftragseingabe, die damit einhergehende hohe Mitarbeiterakzeptanz und die Tatsache, dass keine Änderungen am Hardware-Setup nötig waren, waren weitere Pluspunkte für Mareon, ebenso die Schnittstelle zum hausinternen EDV-System Wohndata.

Im Juli 2002 richtete die GWG eine Projektgruppe ein. Sie legte mit den beiden internen Hausbewirtschaftungsteams und der Bauabteilung fest, welche Gewerke und welche Handwerker für die Arbeit mit Mareon in Frage kamen. Der Einsatzbereich wurde zunächst auf die drei Gewerke Sanitär, Heizung und Elektro und Aufträge bis 1.000 € begrenzt.

Nach einem Infoabend, einem Probelauf und Schulungen für die Handwerker ist die Online-Lösung Mareon seit Beginn des Berichtsjahres im operativen Einsatz. Nach den bisherigen Erfahrungen ist die Reaktion der Handwerker ausgesprochen positiv. Von den in Frage kommenden Betrieben nehmen bis auf wenige Ausnahmen alle Firmen an Mareon teil.

Die GWG hat die Automatisierungskette mittlerweile weiter ausgedehnt. Die in der Startphase vorgenommene Beschränkung auf drei Gewerke wurde fallen gelassen, derzeit sind alle Gewerke online zu bearbeiten. Auch die Hausmeister sind nun an dem internen EDV-System (Wohndata) angebunden. Sie geben Aufträge direkt in dieses System ein. In der Unternehmenszentrale muss dadurch der Auftrag nicht mehr neu erfasst, sondern nur noch komplettiert werden. Die GWG verspricht sich davon eine weitere Absenkung des Aufwands.





Wenchengladbach

Viersen

Landwehr

Wohnungsbestand

Zum Bilanzstichtag (31.12.2003) waren im Wohnungsbestand der GWG:

| | |
|---------------------|------------------|
| 4.341 Wohneinheiten | (Vorjahr: 4.308) |
| 1.009 Garagen | (1.011) |
| 525 Einstellplätze | (491) |
| 6 Gewerbeeinheiten | (6) |

Davon unterliegen 3.496 Wohnungen der Kostermiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, 694 Wohnungen sind frei finanziert, und 151 Wohneinheiten sind Altbauwohnungen.

Instandhaltung und Modernisierung

Verbrauchsfreundliche Heizungsanlagen, schalldichte Fenster und moderne Bäder werden im sozialen Wohnungsbau heute als Standard vorausgesetzt und beeinflussen ganz wesentlich die Vermietbarkeit von Wohnungen. Als weitere Kriterien kommen der technische Allgemeinzustand der Hausanlage wie Hausdach, Kellerräume, Fassade, Balkons und Aufzüge sowie das Wohnumfeld hinzu.

Die GWG investiert seit Jahren im Rahmen eines Programms in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes und arbeitet den Investitionsplan konsequent ab. So flossen im Berichtsjahr insgesamt rund 4,45 Mio € in die Bestandsoptimierung, davon allein 3,14 Mio. € in die Instandhaltung, 1,1 Mio. € in die Modernisierung und der Rest in die Behebung von Versicherungsschäden. Grundlagen für die Investitionsentscheidungen liefert dabei ein im Berichtsjahr eingeführtes Portfoliomanagementsystem.

Auch im laufenden Jahr wird das Programm fortgesetzt. Aufwändigstes Projekt neben dem Vorhaben in Süchteln-Höhenstraße ist die Komplettsanierung von 13 Wohneinheiten in den Willicher GWG-Häusern an der Düsseldorfer Straße 5-15.



Örtliche Verteilung des Wohnungsbestandes

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

| Ort | Wohneinheiten |
|-------------------------|---------------|
| Nettetal | 806 |
| - Breyell | 315 |
| - Lobberich | 276 |
| - Schaag | 96 |
| - Hinsbeck | 73 |
| - Kaldenkirchen | 46 |
| Viersen | 723 |
| - Süchteln | 667 |
| - Boisheim | 36 |
| - Dülken | 20 |
| Meerbusch | 700 |
| - Lank | 399 |
| - Osterath | 266 |
| - Strümp | 35 |
| Willich | 666 |
| - Willich | 276 |
| - Anrath | 238 |
| - Neersen | 101 |
| - Schiefbahn | 51 |
| Kempen | 450 |
| - Kempen | 373 |
| - St. Hubert | 59 |
| - Tönisberg | 18 |
| Schwalmtal | 375 |
| - Waldniel | 295 |
| - Amern | 80 |
| Grefrath | 214 |
| - Grefrath | 157 |
| - Oedt | 57 |
| Brüggen | 145 |
| - Bracht | 73 |
| - Brüggen | 72 |
| Krefeld | 132 |
| Tönisvorst/Vorst | 109 |
| Niederkrüchten | 21 |

Neubauaktivitäten

Mit Blick auf die schwierige Lage am Immobilienmarkt für Wohneigentum gerade im mittleren bis niedrigen Preissegment konzentriert die GWG ihre Neubauaktivitäten derzeit auf Nischen und gezielte Projekte im Mietwohnungsbau.

Lobberich „Am Wasserturm“, Pastor-Schmidt-Straße

Nach dem Baubeginn im Sommer feierte die GWG am 9. Dezember das Richtfest für zwei Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet Lobberich-Ost. Im vierten Quartal werden die Neubauten bezugsfertig sein. Die „Stadt villen“ in exponierter Lage als „Tor“ zum Neubaugebiet am Lobbericher Wasserturm an der Pastor-Schmidt-Straße bieten jeweils sechs, also insgesamt zwölf Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 900 Quadratmetern. Es gibt jeweils vier Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 58 und 91 Quadratmeter Wohnfläche. Zudem haben die beiden Punkthäuser ein weiteres besonderes Kennzeichen: Alle Wohnungen sind barrierefrei und eignen sich damit vorzüglich für ältere und behinderte Mieter. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2004.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück hat im Dezember der Bau von sechs Reihenhäusern begonnen, die für junge Familien mit Kindern konzipiert sind und bis voraussichtlich Ende 2004 fertiggestellt sein werden.

St. Hubert „Kendelhof“, Velbuschpfad

Rechtzeitig vor Weihnachten erfolgten die Wohnungsübergaben für das 23 Wohnungen umfassende Mehrfamilienprojekt „Kendelhof – Wohnen in guter Nachbarschaft“ am Velbuschpfad in St. Hubert. Das Wohnprojekt weist viele Besonderheiten auf, die Resultat der Kooperation mit dem Kempener Verein „Frauen bauen“ sind:

- Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei und behindertengerecht.
- Helle, interessant geschnittene Wohnungen mit Balkon oder Terrasse.
- Kinder- und familienfreundliche Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes.
- Gemeinschaftsraum: zentraler Treffpunkt von Jung und Alt für Aktivitäten wie Feste, Mieterversammlungen, Kinderbetreuung etc.
- Außenanlagen mit Spielmöglichkeiten für kleine und große Kinder, Ruhezonen und Treffpunkten.
- Bushaltestelle quasi vor der Haustür.
- Geschäfte, Ärzte oder Kindergarten sind zu Fuß zu erreichen.



Lobberich „Am Wasserturm“



„Am Wasserturm“



St. Hubert „Kendelhof“



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2003

Lagebericht

A) Allgemeine Angaben

Die im Jahre 1901 gegründete Gesellschaft mit Sitz in Viersen ist in den Geschäftsfeldern Wohnungsverwaltung (eigener Bestand sowie Fremdverwaltung) und Bauträrgeschäft 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

Als Folge der schlechten gesamtwirtschaftlichen Lage herrscht auch auf den Wohnungsmärkten ein Klima der Unsicherheit: Gewerbliche Investoren wie private Bauherren halten sich trotz günstiger Finanzierungsbedingungen zurück, die Strukturanpassung der Bauwirtschaft hat noch kein Ende erreicht. Auf dem Baulandmarkt stagnieren seit drei Jahren Umsätze und Preise.

Im Geschosswohnungsbau ist die Bautätigkeit weiter eingebrochen und hat inzwischen das Niveau von 1990 erreicht. Seit drei Jahren ist aber auch der Eigenheimsektor betroffen. Jedoch lässt die Entwicklung der Baugenehmigungen eine Belebung erwarten: Verunsichert durch Diskussionen um die Eigenheimzulage wollten offenbar viele Haushalte noch von den aktuellen Förderbedingungen profitieren und haben ihre Eigenheim-Pläne vorgezogen. Im Geschosswohnungsbau haben ähnliche Effekte (Änderung von Abschreibungen und öffentlicher Förderungen) den Rückgang der Genehmigungen zumindest abgemildert. Eine Trendwende ist allerdings nicht zu erwarten.

Dank des positiven Wanderungssaldos ist die nordrhein-westfälische Bevölkerung trotz hoher Geburtendefizite erneut leicht gewachsen. Deutlicher stieg die Zahl der Haushalte. Erstmals verzeichneten auch die ländlichen Räume mehr Todesfälle als Geburten, was sie durch Zuzüge allerdings noch ausgleichen konnten. Die Ballungkerne verbuchten im zweiten Jahr in Folge Wanderungsüberschüsse.

Wie sich dieser Mehrbedarf in Nachfrage umsetzen wird, ist angesichts der sozioökonomischen Situation unklar: Der Arbeitsmarkt hat sich wieder deutlich verschlechtert; erstmals seit 1997 ist die Zahl der Arbeitslosen wieder gestiegen. Der Rückgang der Sozialhilfeempfängerzahlen hat offenbar sein endgültiges Ende erreicht, ebenso die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte. Hier ist in Zukunft mit einer Zunahme zu rechnen während die Zahl der preisgebundenen Wohnungen kontinuierlich abnimmt.

Dennoch: An der Einschätzung der Marktlage durch die befragten Experten hat sich seit nunmehr vier Jahren kaum etwas verändert: Je nach Preissegment gelten die Mietmärkte als ausgeglichen bis entspannt. Nur im Eigenheimsektor hat sich die Lage offenbar noch weiter entspannt. Unstrittig ist, dass die quantitative Versorgung mit Wohnraum wohl für die allermeisten Bevölkerungsteile kein Problem mehr darstellt. (im Wesentlichen zitiert nach: Wfa: Wohnungsmarktbeobachtungen Nordrhein-Westfalen Info 2003)

Diese Marktentwicklung spiegelt sich auch in der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Gesellschaft. So stellt sich die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2003 sowie die prognostizierte Entwicklung des Geschäftsjahres 2004 für die beiden Hauptgeschäftsfelder des Unternehmens nämlich die Hausbewirtschaftung und das Bauträrgeschäft 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 Gesamtsituation rechnen wir unverändert auch für das Geschäftsjahr 2004.

Die seit einigen Jahren von uns für das Geschäftsfeld Bauträrgeschäft getroffene Einschätzung, dass wir mit einer zurückhaltenden Nachfragesituation zu rechnen haben wird auch mittelfristig Bestand haben. Wir befinden uns hier im Gleichklang mit anderen Bauträgern der Region, die wie wir im niedrigpreisigen und mittelpreisigen Marktsegment

auf geringere Nachfrage zu reagieren haben. Bedingt durch die am Jahresende entfachte politische Diskussion über den steuerlichen Fortbestand der Eigenheimzulage hat es hier kurzfristig eine leicht erhöhte Nachfrage gegeben, die nach unserer Beobachtung lediglich ein „Vorzieh“-Effekt war. Auf Grund dieser Marktsituation werden wir in diesem Geschäftsfeld weiterhin zurückhaltend agieren, ohne unseren Marktauftritt allerdings völlig einzustellen. Unsere Vorratsgrundstücke erlauben hier jeweils kurzfristig marktgerechte Reaktionen.

2) Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung

Um zu einer optimalen Allokation investiver Mittel bei Bestandsinvestitionen zu kommen haben wir im Geschäftsjahr 2003 ein EDV gestütztes Portfolio-Management eingerichtet. Aufgrund der Hauptindikatoren Vermietungserfolg, Ausstattung und Lage haben wir unseren Wohnungsbestand strategisch segmentiert und mit Hilfe dieser Segmentierung unsere zukünftige Investitionsplanung im Bestand (Modernisierung und Großinstandsetzung) durchgeführt. Dabei war allerdings das Jahr 2003 noch durch die Abarbeitung der bereits in den Vorjahren definierten Programme gekennzeichnet; dies trifft zum Teil auch noch auf das Modernisierungsprogramm für das Jahr 2004 zu.

Inhaltliche Schwerpunkte liegen weiterhin im Bereich der Fenster- und Heizungsmodernisierung, bei der wir uns verstärkt des Wärmecontracting bedienen, sowie der Dach- und Aufzugsanierung. Im Bereich der Vollmodernisierung lagen unsere Schwerpunkte im Bereich Krefeld, Thyssenstraße, Willich, Düsseldorf Straße sowie Schaag, Hubertusplatz. In 2004 wird ein Schwerpunkt in Oedt, Koulterfeld liegen.

Bei unserem Projekt „Revitalisierung Süchteln, Höhenstraße“ mit Gesamtkosten von 2.600,0 T€, das u. a. eine vollständige Umgestaltung von Eingängen und Wohnumfeld, ein integriertes Bewirtschaftungskonzept sowie begleitende Modernisierungsmaßnahme zum Inhalt hat, ist Ende des Jahres der Bewilligungsbescheid erteilt worden.

Im Neubaubereich konnten wir Ende 2003 unsere Wohnanlage in Kempen-St. Hubert mit 23 WE fertigstellen. In 2004 rechnen wir mit der Fertigstellung von 2 Punkthäusern mit jeweils 6 Wohnungen sowie 6 Reihenhäuser im Bereich Nettetal-Lobberich.

In Kempen haben wir eine Anlage mit Seniorenwohnungen (48 WE) erworben. Dies ist für uns der Einstieg in dieses Marktsegment, das wir in den nächsten Jahren ausbauen wollen.

Im Bereich der Wohnungsverwaltung hat sich die Fluktuationsrate (Kündigung durch Mieter) von 472 Mietverhältnissen im Jahr 2002 auf 469 im Jahr 2003 verringert. Dies entspricht einer Rate von 10,80 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand des Unternehmens.

Die Leerstandsproblematik hat sich gegenüber 2002 geringfügig verändert. So verringerte sich der marktbedingte Leerstand wegen Nichtvermietung von 184,4 T€ auf nunmehr 179,1 T€.

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 4.234,9 T€ für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen aus. Bei 4.341 Wohnungen entspricht das 975,56 € pro Wohneinheit. Umgerechnet auf die Wohnfläche (Gesamtwohnfläche und Nutzfläche 288.664 qm) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 14,67 €/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 Bauträgergeschäft

Auf die schwierige Marktsituation im Bereich des Bauträgergeschäftes ist bereits im Abschnitt „Entwicklung der Marktsituation“ eingegangen worden. Insgesamt hat sich an dieser Situation in den letzten beiden Jahren nichts geändert und wir rechnen für 2004 mit einer vergleichbaren Situation. Im Geschäftsjahr 2003 konnten die beiden letzten Doppelhaushälften des Projektes Lank, Mörikestraße veräußert werden. Wir konnten somit dieses Projekt erfolgreich abschließen.

Auch bei den Projekten Brüggem, Nachtigallenweg (4 Doppelhaushälften sowie 3 Reiheneigenheime) und Grefrath, An der Plüschweberei (7 Reiheneigenheime) konnten wir ungefähr die Hälfte der Objekte veräußern. Das Projekt Waldniel, Am Bergerpesch (Gesamtplanung: 20 freistehende Eigenheime, davon 4 fertiggestellt) stellt sich als vertrieblsch schwierig dar.

In der Stadt Willich, im Bereich Wekeln, haben wir am Ende des Geschäftsjahres eine Fläche von ca. 10.000 qm von der Stadt Willich erworben. Wir beabsichtigen diese Fläche in den nächsten 3 Jahren mit der Zielsetzung zu entwickeln, in mehreren Abschnitten ca. 30 Bauträgermaßnahmen (Reiheneigenheime bzw. Doppelhaushälften) durchzuführen.

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 9,35 Mio. € auf 106,87 Mio. € erhöht. Dies ist durch die fortgesetzten Aktivitäten im Bereich der Verkaufsgrundstücke (+ 1,06 Mio. €) sowie im Bereich des Anlagevermögens (+ 6,89 Mio. €) speziell durch den Bau eines Mietwohnobjektes in Kempen-St. Hubert, den Ankauf von 48 Wohnungen in Kempen, Wiesenstraße

und weiterer Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand zu erklären. Der Bestand an flüssigen Mitteln stieg im Vergleich zum Vorjahr um 853 T€.

Zum 31.12.2003 enthält die Bilanz 91,41 Mio. € (85,5%) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf Verkaufsgrundstücke entfallen 8,04 Mio. € (7,5%) und auf das übrige Umlaufvermögen 7,43 Mio. € (7,0%).

Die Finanzstruktur weist 65,48 Mio. € (61,3%) langfristige und 10,40 Mio. € (9,7%) kurzfristige Fremdmittel sowie 31,0 Mio. € (29,0%) Eigenkapital. 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 2003 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2004 gesichert.

2) Ertragslage

Der im Jahre 2003 erzielte Jahresüberschuss ist – im Vergleich zum Vorjahr – folgenden Bereichen zuzuordnen:

| | 2003 | 2002 |
|--|-------------------|------------------|
| | T€ | T€ |
| Hausbewirtschaftung | 71 | -555 |
| Bau- und Betreuungstätigkeit | <u>-216</u> | <u>-214</u> |
| Betriebsergebnis | -145 | -769 |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis | 27 | 28 |
| Neutrales Ergebnis | <u>423</u> | <u>783</u> |
| Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern | 305 | 42 |
| Körperschaftsteuer-Ausschüttungsbelastung | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Jahresüberschuss | <u>305</u> | <u>42</u> |

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigt eine Verbesserung des Ergebnisses um 626 T€ auf 71 T€. Diese Verbesserung wurde durch einen stärkeren Anstieg der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 592 T€ bei einem Rückgang der Aufwendungen von 34 T€ erreicht. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.060 T€ enthalten.

Das Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit hat sich gegenüber 2002 geringfügig um 2 T€ verschlechtert. Im Bereich des Bauträgergeschäftes stehen den Erlösen von 1.943 T€ Aufwendungen von 2.159 T€ entgegen, was zu einem negativen Ergebnis von 216 T€ führt. In den Aufwendungen sind jedoch Wertberichtigungen in Höhe von 260 T€ enthalten. Ohne diese Wertberichtigung wäre das Ergebnis positiv gewesen.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis, das hauptsächlich durch Zinserträge geprägt ist, hat sich um 1 T€ verschlechtert.

Das Ergebnis der neutralen Geschäftsvorfälle ist hauptsächlich durch die Auflösung von Rückstellungen (224 T€) sowie der Verkäufe von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens (144 T€) geprägt.

Der Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens im Jahr 2003 ist gegenüber dem Vorjahr stark 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 2007 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 2003 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

Das Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung war auch in 2003 durch hohe planmäßige Instandsetzung geprägt die das Ergebnis belastet haben. Diese Aufwendungen führen zu einer Verbesserung des Bestandes und sichern die Vermietbarkeit. Auch in Zukunft ist beabsichtigt den auf Grundlage unseres Portfolio-Management geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf abzubauen.

Aufgrund der einmaligen hohen Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2001 wurden planmäßig für die Geschäftsjahre 2002 und 2003 keine Gewinnausschüttungen vorgenommen. Es wurden dafür – wie oben geschildert – vermehrt Aufwendungen für geplante Großinstandsetzung durchgeführt. Da diese Maßnahmen erfolgreich abgewickelt werden konnten, ist für das Geschäftsjahr 2004 nach derzeitiger Einschätzung der Ertragssituation eine Gewinnausschüttung von 6,0% vorgesehen.

Viersen, den 05. März 2004

Der Vorstand

Diether Thelen

Dr. Hans-Christian Vollert

GWG





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2003 bis 31.12.2003

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

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2003

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|-----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 52.129,62 | 65.225,09 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 85.742.464,59 | | 78.980.857,93 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.919.586,30 | | 2.991.430,50 |
| Grundstücke ohne Bauten | 465.217,38 | | 934.845,26 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 485,63 | | 485,63 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 606.076,56 | | 723.240,82 |
| Anlagen im Bau | 1.165.122,09 | | 349.515,72 |
| Bauvorbereitungskosten | 6.114,13 | | 26.902,98 |
| Geleistete Auszahlungen | 0,00 | 90.905.066,68 | 56.010,91 |
| Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | 166.000,00 | | 160.392,26 |
| Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 89.833,98 | | 89.833,98 |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 22.105,00 | | 14.567,66 |
| Sonstige Ausleihungen | 135.548,69 | 413.487,67 | 86.500,17 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 91.370.683,97 | 84.479.808,91 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Grundstücke ohne Bauten | | | |
| a) in Zustand der Erschließung (eigene) | 1.190.919,38 | | 1.400.919,38 |
| b) erschlossen (eigene) | 3.550.599,28 | | 1.176.850,45 |
| Bauvorbereitungskosten | 374.490,24 | | 351.993,41 |
| Grundstücke mit unfertigen Bauten | 0,00 | | 879.545,47 |
| Grundstücke mit fertigen Bauten | 2.920.158,08 | | 3.165.792,26 |
| Unfertige Leistungen | 5.264.433,72 | | 4.998.219,83 |
| Andere Vorräte | 12.193,60 | 13.312.794,30 | 13.765,41 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 45.663,23 | | 38.652,63 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 435.033,98 | | 124.229,49 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 1.015,14 | | 1.191,96 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 92.535,60 | 574.247,95 | 125.271,05 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.549.008,57 | 696.113,52 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten | 34.505,03 | | 35.091,74 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 32.895,16 | 67.400,19 | 33.823,37 |
| Bilanzsumme | | 106.874.134,98 | 97.521.268,88 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | € | € | € |
| Eigenkapital | | | |
| Gezeichnetes Kapital | | 8.127.000,00 | 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>8.460.000,00</u> | 22.523.500,00 | 8.672.201,68 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 46.325,40 | | 3.799,49 |
| Jahresüberschuss | 304.681,86 | <u>351.007,26</u> | <u>42.525,91</u> |
| Eigenkapital insgesamt | | 31.001.507,26 | 30.696.825,40 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellung für Pensionen | 17.981,00 | | 11.574,00 |
| Sonstige Rückstellungen | <u>1.562.185,96</u> | 1.580.166,96 | 1.627.974,70 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 61.857.536,11 | | 50.443.980,20 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 5.522.740,53 | | 7.948.568,54 |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.564.288,52 | | 5.332.123,26 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 211.613,13 | | 176.417,08 |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 187.846,61 | | 155.411,05 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 818.625,27 | | 1.101.449,16 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | <u>126.963,72</u> | 74.289.613,89 | 26.945,49 |
| davon aus Steuern: 42.037,63 € | | | (7.090,45) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 77.581,32 € | | | (14.796,56) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>2.846,87</u> | <u>0,00</u> |
| Bilanzsumme | | <u>106.874.134,98</u> | <u>97.521.268,88</u> |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2003

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|-------------------|----------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 18.437.658,06 | | 17.986.939,51 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 1.579.400,00 | | 874.450,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | <u>131.870,95</u> | 20.148.929,01 | 111.331,45 |
| Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr = Erhöhung) | | -1.047.431,45 | 1.180.636,93 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 275.999,91 | 152.689,65 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 730.143,06 | 2.777.765,02 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 10.704.735,46 | | 11.145.619,18 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 449.938,82 | | 2.070.515,48 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>0,00</u> | <u>11.154.674,28</u> | <u>0,00</u> |
| Rohergebnis | | 8.952.966,25 | 9.867.677,90 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.942.130,52 | | 1.940.599,13 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | <u>491.553,81</u> | 2.433.684,33 | 422.330,22 |
| davon für die Altersversorgung: 110.231,17 € | | | (94.528,25) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.379.071,89 | 3.046.405,43 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 998.193,91 | 1.079.919,14 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 4.966,60 | | 4.483,02 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>23.984,30</u> | 28.950,90 | 28.769,74 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | | 0,00 | 795.360,03 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | <u>2.358.225,34</u> | <u>2.107.357,01</u> |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 812.741,68 | 508.959,70 |
| Steuern vom Einkommen | | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Steuern | | <u>508.059,82</u> | <u>466.433,79</u> |
| Jahresüberschuss | | 304.681,86 | 42.525,91 |
| Gewinnvortrag | | <u>46.325,40</u> | <u>3.799,49</u> |
| Bilanzgewinn | | <u>351.007,26</u> | <u>46.325,40</u> |

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2003 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2003 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2003 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 3–10 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

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

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2003 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei Modernisierung Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet; hinsichtlich der Aktivierung von Verwaltungskosten wurde vom Wahlrecht des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB 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. Ab 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 5,00% bis 33,33% der Anschaffungskosten. Zugänge im Geschäftsjahr im Anschaffungswert bis 410,00 € werden in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von 166.000,00 € ist zum Nennwert bilanziert.

Die Bewertung der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen niedrigverzinslichen Darlehen erfolgte 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 abzüglich Abschreibungen von T€ 260 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. T€ 167 bzw. 3,1 % 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.

Rückstellungen

In der Bilanz zum 31.12.2003 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt gem. versicherungsmathematischem Gutachten vom 22.01.2003 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 2003 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 € | Zugänge des Geschäftsjahres € | Abgänge des Geschäftsjahres € | Umbuchungen (+/-) € | Abschreibungen (kumuliert) € | Buchwert am 31.12.2003 € | Abschreibungen des Geschäftsjahres € |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 269.512,38 | 16.196,33 | 0,00 | 0,00 | 233.579,09 | 52.129,62 | 29.291,80 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 126.382.778,89 | 8.404.491,69 | 10.263,80 | 610.043,38 | 49.644.585,57 * | 85.742.464,59 | 2.044.345,95 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.863.576,70 | 81.204,63 | 0,00 | 0,00 | 2.025.195,03 | 2.919.586,30 | 153.048,83 |
| Grundstücke ohne Bauten | 934.845,26 | 455.864,24 | 0,00 | -925.492,12 *) | 0,00 | 465.217,38 | 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 | 723.240,82 | 29.106,92 | 0,00 | 0,00 | 146.271,18 | 606.076,56 | 146.271,18 |
| Anlagen im Bau | 554.032,47 | 660.506,49 | 0,00 | -554.032,47 504.615,60 | 0,00 * | 1.165.122,09 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 26.902,98 | 12.228,26 | 0,00 | -26.902,98 **) | 6.114,13 | 6.114,13 | 6.114,13 |
| Geleistete Anzahlungen | 56.010,91 | 0,00 | 0,00 | -56.010,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 133.541.873,66 | 9.643.402,23 | 10.263,80 | -1.562.438,48 1.114.658,98 | 51.822.165,91 | 90.905.066,68 | 2.349.780,09 |
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Beteiligungen | 955.752,29 | 5.607,74 | 0,00 | 0,00 | 795.360,03 | 166.000,00 | 0,00 |
| 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 | 14.567,66 | 7.537,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.105,00 | 0,00 |
| Sonstige Ausleihungen | 86.500,17 | 70.750,00 | 21.701,48 | 0,00 | 0,00 | 135.548,69 | 0,00 |
| | 1.146.654,10 | 83.895,08 | 21.701,48 | 0,00 | 795.360,03 | 413.487,67 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 134.958.040,14 | 9.743.493,64 | 31.965,28 | -1.562.438,48 1.114.658,98 | 52.851.105,03 | 91.370.683,97 | 2.379.071,89 |

* In diesen Positionen ist eine Auflösung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil nach § 6b EStG. aus dem Jahre 1999 enthalten, die von „Anlagen im Bau“ nach „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ weitergeführt wurde.
*) davon 446.816,98 € Umwidmung aus der Position „Grundstücke ohne Bauten“ in die Position „Grundstücke ohne Bauten“ UV
**) davon 962,52 € Umwidmung aus der Position „Bauvorbereitung AV“ in die Position „Bauvorbereitung UV“
447.779,50 €

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) wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 25.06.2003 von 7.914.798,32 € um 212.201,68 € auf 8.127.000,00 € durch Entnahme aus den anderen Rücklagen geglättet. Die Eintragung erfolgte am 14.08.2003 ins Handelsregister. Das gezeichnete Kapital ist in 15.480 auf den Namen lautenden Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenspiegel

| Gewinnrücklagen | Gesetzliche Rücklage € | Bauerneuerungs- rücklage € | Andere Gewinnrücklagen € |
|---|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 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 | 212.201,68 |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres | <u>4.063.500,00</u> | <u>10.000.000,00</u> | <u>8.460.000,00</u> |

7. In den „Anderen Gewinnrücklagen“ sind Rücklagen für im Geschäftsjahr vorgenommene Wertaufholungen bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens und Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens nicht enthalten.
8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | € |
|--|--------------|
| Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung | 1.060.000,00 |
| Rückstellung für erbrachte, noch nicht berechnete Betriebskosten | 225.900,00 |
| Rückstellung für Jahresurlaub | 60.966,65 |
| Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche mit rechtlicher Verpflichtung aus dem Verkauf von Eigenheimen | 65.797,30 |

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

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

| | Bilanzausweis € | davon gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht: € |
|---|--------------------|--|
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 1.015,14 | 940,57 |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.549.008,57 | 1.461.037,44 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 61.857.536,11 | 35.934.645,86 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 5.522.740,53 | 280.000,00 |

11. 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 Sicherheit 1) | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 61.857.536,11 | 2.174.542,04 | [1.744.576,14] | 7.871.235,69 | 51.811.758,38 | 57.263.285,09 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 5.522.740,53 | 757.499,95 | [201.603,57] | 438.459,94 | 4.326.780,64 | 5.175.460,23 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.564.288,52 | 5.564.288,52 | [5.332.123,26] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 211.613,13 | 211.613,13 | [176.417,08] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 187.846,61 | 187.846,61 | [155.411,05] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 818.625,27 | 818.625,27 | [1.101.449,16] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 126.963,72 | 104.903,06 | [12.377,83] | 0,00 | 22.060,66 | 0,00 | - |
| Gesamtbetrag | 74.289.613,89 | 9.819.318,58 | [8.723.958,09] | 8.309.695,63 | 56.160.599,68 | 62.438.745,32 | |

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2003 nicht entstanden.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

| | |
|---|-----------------|
| Erträge aus Anlageverkäufen | 144,1 T€ |
| Auflösungen von Rückstellungen | 223,7 T€ |
| Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen | <u>65,7 T€</u> |
| | <u>433,5 T€</u> |
| als periodenfremde Aufwendungen | <u>0,0 T€</u> |
| | <u>0,0 T€</u> |

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2003 in Höhe von 556 T€. 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 15,87 % an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH.
4. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf 63,6 T€
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Angestellte | 20,75 | 7,00 |
| Technische Mitarbeiter | 6,75 | 0,00 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb etc. | <u>7,50</u> | <u>0,00</u> |
| | 35,00 | 7,00 |

6. Gesamtbezüge:

| | |
|---------------------------|--------------|
| a) des Vorstands | 146.930,25 € |
| b) des Aufsichtsrats | 10.500,00 € |
| c) des Verwaltungsbeirats | 4.320,00 € |

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 Vorstands 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 2003 insgesamt rd. 1.806 T€. In 2003 wurde zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag eingefordert.
10. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder, die Mitarbeiter der Gesellschaft sind:

| | |
|----------------------------|-----------|
| | € |
| Ursprungsbetrag | 26.433,79 |
| Tilgungen im Geschäftsjahr | 847,72 |
| Stand am Bilanzstichtag | 20.115,99 |
| 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

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|--|---|
| Tummel, Heinrich Willich - Vorsitzender - | Rektor a. D. |
| 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 |

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn 2003 wie folgt zu verwenden :

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Zuführung andere Gewinnrücklagen | 240.000,00 € |
| Vortrag auf neue Rechnung | <u>111.007,26 €</u> |
| Bilanzgewinn 2003 | <u>351.007,26 €</u> |

Viersen, den 09. März 2004

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Diether Thelen

Dr. Hans-Christian Vollert

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 2003 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 ordnungsgemäßer 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 9. März 2004

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

gez.
Schiffers
Wirtschaftsprüfer

gez.
Cornely
Wirtschaftsprüfer

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 2003 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 31.12.2003 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2004

Der Aufsichtsrat
Heinrich Tummel
– Vorsitzender –



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