



Geschäftsbericht 2004

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2004
im Überblick

Wohnungsbestand

Zum Bilanzstichtag (31.12.2004) befanden sich im Bestand der GWG:

4.348 Wohneinheiten	(Vorjahr: 4.341)
1.023 Garagen	(1.009)
525 Einstellplätze	(525)
6 Gewerbeeinheiten	(6)

Örtliche Verteilung

Auf die Städte und Gemeinden im Geschäftsgebiet verteilt sich unser Wohnungsbestand wie folgt:

Ort	Wohneinheiten	Vorjahr
Nettetal	823	806
- Breyell	315	315
- Lobberich	293	276
- Schaag	96	96
- Hinsbeck	73	73
- Kaldenkirchen	46	46
Viersen	720	723
- Süchteln	664	667
- Boisheim	36	36
- Dülken	20	20
Meerbusch	696	700
- Lank	397	399
- Osterath	264	266
- Strümp	35	35
Willich	665	666
- Willich (Zentrum)	275	276
- Anrath	238	238
- Neersen	101	101
- Schiefbahn	51	51
Kempen	451	450
- Kempen	351	373
- St. Hubert	82	59
- Tönisberg	18	18
Schwalmtal	375	375
- Waldniel	295	295
- Amern	80	80
Grefrath	214	214
- Grefrath (Zentrum)	157	157
- Oedt	57	57
Brüggen	145	145
- Bracht	73	73
- Brüggen (Zentrum)	72	72
Krefeld	129	132
Tönisvorst/Vorst	109	109
Niederkrüchten	21	21

Wohnanlage Süchteln-Höhenstraße: Mieter empfangen jetzt gerne Besuch

Am 21. Juni 2004 fiel der Startschuss zum Umbau der GWG-Wohnanlage an der Höhenstraße 44-50 in Süchteln. Abschnittsweise wurden seither Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Fassaden der vier Häuser erneuert. In einem weiteren Schritt wurde in diesem Frühjahr mit der Umgestaltung der Außenanlagen begonnen. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer.

Aufwertung durch attraktive Optik

Die Idee zur optischen Umgestaltung hatte sich aus der schönen Lage des Komplexes mit attraktiver Aussicht auf die Süchtelner Höhen fast zwangsläufig ergeben. Die vorhandene Ziegelsteinfassade blieb erhalten, wurde aber in Höhe des vierten Obergeschosses durch eine durchgängig horizontale Metallverblendung in Goldoptik aufgewertet und wird seither auch von Besuchern sehr viel positiver wahrgenommen.

Zu dieser Identifikation fördernden Wirkung tragen weiterhin die auffällig großen Hausnummern über den Eingängen bei. In nächster Zeit werden vor den Häusern noch überdimensionale, 16 Meter hohe

Gräser-Skulpturen aus ovalen Aluminium-Profilen installiert, die kupferartig beschichtet sind, nachts angestrahlt werden und der Anlage so eine unverwechselbare Anmutung geben.

Die Wände aller vier Eingangsbereiche wurden im Hinblick auf die landschaftlich schöne Umgebung mit übergroßen Naturmotiven versehen. So erhielt jeder Eingang sein eigenes Bildmotiv, ebenso auch die Flure der einzelnen Etagen, die als eine Art Wiedererkennungsmerkmal jeweils farblich anders gestaltet wurden. Der längeren Haltbarkeit wegen bestehen die Images aus widerstandsfähiger Schutzfolie.

Concierge als Dienstleister

Seit der Fertigstellung fungiert ein Concierge als „Respektperson“ für die gesamte Wohnanlage und zugleich als Ansprechpartner für die Mieter. Von seinem Empfangsbereich im Foyer des Hauses 44 aus überwacht er per Videokameras auch die anderen Hauseingänge und weitere neuralgische Punkte.

Die Videoüberwachung stößt auf große Zustimmung in der Mieterschaft, weil sie das Wohnen sicherer macht und gerade den älteren Bewohnern subjektiv ein besseres Sicherheitsgefühl gibt.



Dem Sicherheits- und Hilfebedürfnis sowie den Dienstleistungsgedanken trägt auch der Concierge-Service Rechnung. So macht der Concierge sogenannte Wohlauf-Anrufe, führt kleinere technische Dienstleistungen durch, gießt bei längerer Abwesenheit Blumen, nimmt Pakete an oder leistet Hilfe beim Einkaufen oder bei Krankheit.

Projektarbeit hat sich gelohnt

Im Januar 2003 hatte ein Projektteam die Planungsarbeit zur Umgestaltung und Verbesserung der Wohnanlage Höhenstraße aufgenommen. Neben der angestrebten größeren Mieterzufriedenheit verfolgt die GWG damit auch eigene wirtschaftliche Ziele: die Senkung der Fluktuationsrate und eine annähernde Vollvermietung. Mit der Fertigstellung des Projektes soll ein neues Belegungskonzept die ausgewogene Mischung der Mieter sicherstellen. Grundsätzlich wird die Belegungsbindung aufrecht erhalten.

In der Dortmunder Vorortsiedlung Clarenberg fand die GWG ein gelungenes Projekt, wie ein von der Struktur und den Problemen her vergleichbarer Wohnkomplex durch die Umgestaltung von Eingangsbereichen, Fluren und Außenanlagen attraktiver und wohnlicher wird. Der dafür verantwortliche Architekt Andreas Hanke wurde auch für das GWG-Objekt in Süchteln verpflichtet, das seither mit finanzieller Förderung des Landes NRW realisiert wurde.

Ständige Mieterbeteiligung

Seit einer Mieterversammlung im Februar 2003 im Webersaal in Süchteln, auf der die Pläne zum Umbau der Wohnanlage erstmals vorgestellt und diskutiert wurden, haben alle Projektbeteiligten immer wieder das Gespräch mit den Mietern gesucht und ihre Meinungen und Wünsche erfragt.



Eine Schlüsselfunktion kommt dabei dem „Treffpunkt“ zu, der 1998 durch einen Kooperationsvertrag der GWG mit dem Caritasverband entstand und seither das Prinzip Selbstverantwortung unter den Mietern fördert. In Gesprächen erfuhr Monika Dax, Leiterin des „Treffpunktes“, von der Bereitschaft einiger Bewohner, für die Außenanlagen Patenschaften für Pflanzbeete zu übernehmen. In den Treppenhäusern fanden sogenannte „Hausflurgespräche“ statt, bei denen auf Plänen die Baumaßnahme erläutert wurde.

Bei der Auswahl der Blumenmotive nutzten erfreulich viele Mieter ihre Mitsprachemöglichkeit. Über 80 % der Mieter beteiligten sich an der Auswahl der Etagen-Images, wobei die Grundfarbe für jedes Haus vorgegeben war.

Beim Sommerferienprogramm im „Treffpunkt“ gab es dann eine Beteiligungsaktion für Kinder und Jugendliche zur Neugestaltung der rückwärtigen Außenanlagen. Vorab wurden in Interviews mit Jugendlichen und Erwachsenen die Spielmöglichkeiten im Umfeld der Anlage erhoben.

Für Ideen sorgten eine Spielplatz-Rallye, Spielaktionen und Ausflüge zu Spielplätzen. Ein Mieter-Ehepaar führte mit den Kindern eine Kräuterwanderung in der näheren Umgebung durch. Als besondere Aktion veranstaltete der Künstler Thomas Niermann eine Bildhauerwerkstatt, in der die Kinder große Hände aus Holz gestalteten, die auf Stangen befestigt einen Platz in der Anlage gefunden haben.

In einer Planungswerkstatt mit dem Landschaftsarchitekten Ado Lappen wurden Vorschläge für die Gestaltung der Außenanlage besprochen. Darauf folgte die Modellbauaktion, wo die Kinder und Jugendlichen ihre Wünsche durch den Bau von Modellen kreativ zum Ausdruck brachten.

Insgesamt nahmen bis zu 25 Kinder und Jugendliche im Alter von vier bis 15 Jahren an den Aktivitäten teil. Vorgeschlagene Elemente wie Sandspielbereiche, Wohlfühlcken, Ballspielmöglichkeiten und Pflanzbeete werden jetzt vom Landschaftsarchitekten in den Planungsvorschlag einbezogen.

Mit großem Eifer bei der Sache: die Kinder von der Höhenstraße.

Wohnprojekt Kendelhof: Projektziel wurde erreicht

Im Kempener Stadtteil St. Hubert hat die GWG in enger Zusammenarbeit mit dem Verein „Frauen bauen“ seit September 2002 das öffentlich geförderte Wohnprojekt Kendelhof errichtet. Auf einem Grundstück von rund 2.500 qm sind 22 Wohnungen in unterschiedlichen Größen von 45 qm bis 105 qm entstanden – samt einem 47 qm großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss.

Der erste Mieter konnte kurz vor Weihnachten 2003 einziehen. Schon im Januar des Berichtsjahres waren alle übrigen Wohnungen vermietet und bezogen. Im Kendelhof wohnen derzeit 31 Erwachsene und 30 Kinder. Der jüngste Bewohner ist im Babyalter, die älteste Bewohnerin 77 Jahre. Nach einem Jahr liegen die ersten Erfahrungen vor. Das Projektziel „Wohnen in guter Nachbarschaft“ wurde erreicht.

Das Konzept

Der „Kendelhof“ ist ein Zuhause für Jung und Alt, für Alleinstehende, für Familien und für Paare, für Behinderte und Nichtbehinderte. Hier wohnen mehrere Generationen unter einem Dach. Herzstück des Wohnprojektes ist der Gemeinschaftsraum, der für vielfältige Veranstaltungen und für spontane Treffen genutzt wird: Märchenstunde, Basteln, Gymnastik, gemeinsames Kochen und die mittlerweile zum festen Bestandteil der Gemeinschaft gewordenen „Freitagstreffen“, die das Wochenende einläuten.

Die Wohnungen zeichnet eine hohe bauliche und soziale Qualität aus. Bereits in der Planungsphase wurden insbesondere die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen berücksichtigt. Sehr früh konnten auch die zukünftigen Mieterinnen und Mieter ihre Vorstellungen und Wünsche einbringen und die Ausstattung ihrer Wohnungen mitbestimmen. Dabei lernten sie ihre zukünftigen Nachbarn in verschiedenen Workshops kennen.

Die Raumplanung sah nutzungsneutrale Räume vor. Wenn Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer annähernd gleich groß sind, können sie je nach Bedarf genutzt und unter Umständen auch getauscht werden. Solche flexibel nutzbaren Grundrisse schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Haushaltsformen und Bedürfnisse.

Ein solches Raumkonzept bietet allein erziehenden Frauen und Männern oft auch die einzige Möglichkeit, ein eigenes Zimmer in Anspruch zu nehmen. Wert gelegt wurde auf die kinderfreundliche Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes. Durch barrierefreie Gestaltung der Eingänge und Erdgeschosswohnungen wird eigenständiges Wohnen für ältere und behinderte Menschen ermöglicht. Dazu gehören auch hinreichend breite Eingangstüren, die Überdachung der Hauseingänge, Loggien, Fenstertüren oder Erker, die Außenkontakt ermöglichen.

Die Qualität des Wohnens wird durch die Gestaltung des Wohnumfeldes wesentlich mitbestimmt. Es wurden Bereiche geschaffen, die der Kommunikation, dem Aufenthalt und Spiel von Kindern und Jugendlichen dienen. Daneben sind auch Rückzugsmöglichkeiten wie Balkon oder Terrasse vorhanden, in denen die Privatsphäre gewahrt bleibt.

Es gibt Bereiche, die allen Mietern offen stehen: Spielplätze in Sicht- und Hörweite für die Eltern kleiner Kinder, Spiel- und Treffpunkte für Jugendliche oder ein Grillplatz. Und es gibt die „Bank vor der Tür“, die signalisiert: Wer sich hier aufhält, wünscht Kommunikation.

Fazit

Obwohl ein Wohnprojekt wie der „Kendelhof“ wegen der Vielfältigkeit der Wohnungszuschnitte und der damit verbundenen Besonderheiten nicht die preisgünstigste Lösung ist, war die Wirtschaftlichkeit gegeben. Von Beginn an hatten wir eine Vollvermietung des Projektes und können nach den bisherigen Erfahrungen eine hohe Mieterzufriedenheit und dadurch langfristige Mietverhältnisse erwarten.

„Kendelhof“ – Wohnen in guter Nachbarschaft.



Investitionen für eine bessere Vermietbarkeit

Beim Überangebot an Mietwohnungen, das in unserem Geschäftsgebiet allerdings nicht ganz so drastisch ausfällt wie anderenorts, haben die Mieter heutzutage oft die freie Auswahl. Wenig begehrt und von Leerstand bedroht sind vor diesem Hintergrund insbesondere Wohnungen aus früheren Baujahren, die noch nicht modernisiert sind und für heutige Verhältnisse zu kleine Wohnräume haben.

Deswegen hat die GWG bereits 1996 eine strategische Investitionsplanung aufgelegt und inzwischen einen deutlich zweistelligen Millionenbetrag für die Sanierung und Modernisierung ihres Bestandes ausgegeben.

Auch im Berichtsjahr arbeiteten wir den Plan konsequent weiter ab. Insgesamt rund 4,66 Mio. € flossen in die Bestandsoptimierung. Zum Jahresende 2004 fertiggestellt waren die Maßnahmen in 477 Wohnungen, darunter auch die über mehrere Jahre laufende Vollmodernisierung der Häuser in Schaag, Hubertusplatz und Hubertusstraße. Inzwischen sind auch weitere Komplett-sanierungen von Miethäusern abgeschlossen mit 9 Wohnungen in Krefeld, Thyssen-

straße, 29 Wohnungen in Willich, Düsseldorfer Straße und 5 Einheiten in Lobberich, Steinstraße.

Im Gange sind umfangreiche Sanierungsarbeiten in Schaag, Boisheimer Straße sowie in Oedt, Koulerfeld, deren Abschluss für das zweite Quartal 2005 vorgesehen sind. Neben solch aufwändigen Komplett-sanierungen und Wohnungszusammenlegungen werden auch in diesem Jahr mit dem Ziel der Energieeinsparung Heizungen und Fenster modernisiert, außerdem Hausdächer, Fassaden, Balkons und Aufzüge saniert. Mit diesen Investitionen sichert die GWG die gute Vermietbarkeit ihres Bestandes.

Doch selbst wenn Ausstattung der Wohnungen und technischer Zustand der Anlage stimmen, können sich eine mit einem schlechten Image behaftete Lage und ein ungünstiges Wohnumfeld als kritische Faktoren negativ auswirken. Mit großem Interesse verfolgen wir deswegen die Aufwertung der Wohnanlage Süchteln-Höhenstraße, die nach Abschluss der umfangreichen Umgestaltung zu erwarten ist.

Voll modernisiert: die Mehrfamilienhäuser in Schaag, Hubertusplatz.



Neubauaktivitäten

Lobberich „Am Wasserturm“, Pastor-Schmidt-Straße

Bezugsfertig waren im 3. Quartal 2004 die zwei neu errichteten Mehrfamilienhäuser an der Pastor-Schmidt-Straße in Lobberich. Die „Stadtvillen“ in exponierter Lage als „Tor“ zum Neubaugebiet am Lobbericher Wasserturm bieten jeweils sechs, also insgesamt zwölf Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 900 Quadratmetern. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde nach einjähriger Bauzeit auch der Bau von sechs Reihenhäusern abgeschlossen, die für junge Familien mit Kindern konzipiert sind. Die Häuser sind vermietet.

Im fortgeschrittenen Planungsstadium befinden sich vier weitere Bauvorhaben:

Kempen, Oedter Straße:

Hier sollen an Stelle der 1950 entstandenen Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen zwei Baukörper mit jeweils sechs Reihenhäusern errichtet werden.

Mehrfamilienhäuser an der Pastor-Schmidt-Straße.



Mit einer Wohnfläche von 115 qm eignen sich diese durch ihren räumlichen Zuschnitt auch für kinderreiche Familien.

Bracht, Nordwall 5:

Nach dem bevorstehenden Abbruch des Altbaus wird an diesem Standort eine Seniorenwohnanlage mit 20 Altenwohnungen für betreutes Wohnen entstehen. Mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 70 qm eignet sich das Raumprogramm sowohl für Ehepaare als auch für Alleinstehende.

Bauträgermaßnahmen

Anlagevermögen

Unverändert schwierig gestaltet sich die Lage am Immobilienmarkt für Wohneigentum im mittleren bis niedrigen Preissegment. Deswegen konzentriert die GWG ihre Neubauaktivitäten auch weiterhin auf Nischen und gezielte Projekte im Mietwohnungsbau.

Oedt, Johannes-Girmes-Straße:

Begonnen werden kann mit der Errichtung von zwei für den Verkauf vorgesehene Doppelhaushälften sowie vier Carports.

Willich-Wekeln VI, Bonnenring:

Als Wohneigentum konzipiert sind in einem ersten Bauabschnitt zwei Komplexe mit jeweils fünf Reiheneigenheimen. Über weitere Bauabschnitte verteilt können auf dem rund 10.000 qm großen Grundstück 20 Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften entstehen.

Geplant: Seniorenwohnanlage in Bracht.

Mieterzeitschrift „MieZe“ stärkt Zugehörigkeitsgefühl

Wer seine Kunden ernst nimmt, legt Wert auf ihre Meinung und bietet viele unterschiedliche Möglichkeiten zur Information und zum Meinungsaustausch. Die GWG nimmt ihre Kunden, also ihre Mieter sehr ernst und sucht ständig nach neuen Wegen der Kommunikation.

Deswegen erschien im Dezember 2004 die erste Ausgabe der Mieterzeitschrift, abgekürzt „MieZe“ genannt. Die „MieZe“ erscheint künftig zwei Mal jährlich zum Ende eines Halbjahres und berichtet über Themen, die die Mieter der GWG interessieren könnten.

Solche Beiträge können Neubauvorhaben behandeln, Sanierungs- oder Umbauprojekte bei bestehenden Wohnanlagen beschreiben, aber auch Tipps und Hinweise geben, wie sich das Wohnen noch bequemer und kostengünstiger gestalten lässt. Vor allem aber sollen in den „MieZe“-Artikeln Menschen im Mittelpunkt stehen: insbesondere die Mieter.

Eine solche periodisch erscheinende Mieter-Zeitschrift kann und wird kein Ersatz sein für aktuelle Informationen und schon gar nicht für persönliche Kontakte zwischen Mietern und GWG-Mitarbeitern. Aber sie ist eine sinnvolle Ergänzung der bisherigen Möglichkeiten, Kontakt zu halten und in Verbindung zu bleiben.

Umfassender und verständlicher kann die „MieZe“ in Wort und Bild vermitteln, was die GWG plant und was im Wohnumfeld der Mieter vorgeht. Ziel ist es, das Zusammengehörigkeitsgefühl der GWG-Mieter und die Zugehörigkeit zur GWG-Familie zu stärken. Die Resonanz auf die erste Ausgabe war ausgesprochen positiv.

Daneben sucht die GWG wenn irgend möglich bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen den Kontakt zu den Mietern, erfragt Meinungen und Stimmungen und ist um eine offene Kommunikation bemüht – gerade auch im Umgang mit kritischen Stimmen.

Belege für Meinungsaustausch und Mieterbeteiligung finden sich zuhauf in den beiden wichtigsten Projekten der letzten Jahre. So dokumentiert die Errichtung des Wohnprojektes Kendelhof geradezu

exemplarisch, wie Mieter schon in der Bauphase bei der Qualität ihrer künftigen Behausung mitsprechen können. Und auch die frühzeitige Einbeziehung der Mieterschaft beim Sanierungsprojekt Süchteln-Höhenstraße folgte der Erkenntnis, dass die Identifikation mit der eigenen Wohnumgebung um so höher ist, je mehr eigene Wünsche und Ideen darin umgesetzt wurden.

Es ist nicht immer einfach, die Wünsche aller Beteiligten zu berücksichtigen oder gar unter Dach und Fach zu bringen. Offene Kommunikation ist vor allem eines: harte Arbeit. Dies hat sich aus unserer Sicht jedoch gelohnt.





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2004

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

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.

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.

Wie sich dieser Mehrbedarf in Nachfrage umsetzen wird, ist angesichts der sozioökonomischen Situation unklar: Der Arbeitsmarkt hat sich weiter deutlich verschlechtert. Bei den als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten dürfte daher in Zukunft mit einer Zunahme zu rechnen sein, während die Zahl der preisgebundenen Wohnungen kontinuierlich abnimmt.

Dennoch: An der Einschätzung der Marktlage hat sich seit nunmehr fünf Jahren kaum etwas verändert:

Je nach Preissegment gelten die Mietmärkte als ausgeglichen bis entspannt. Unstrittig ist, dass die quantitative Versorgung mit Wohnraum wohl für die allermeisten Bevölkerungsteile kein Problem mehr darstellt.

Diese Marktentwicklung spiegelt sich auch in der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Gesellschaft. So stellt sich die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2004 sowie die prognostizierte Entwicklung des Geschäftsjahres 2005 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 Gesamtsituation rechnen wir unverändert auch für das Geschäftsjahr 2005.

Die seit einigen Jahren von uns für das Geschäftsfeld Bauträgergeschäft 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 ist – trotz des weiterhin günstigen Zinsniveaus – eine deutliche Käuferzurückhaltung in den von uns vertretenen Marktsegmenten zu beobachten. 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 nutzen wir ein

EDV gestütztes Portfolio-Management. Aufgrund der Hauptindikatoren Vermietungserfolg, Ausstattung und Lage haben wir unseren Wohnungsbestand strategisch segmentiert und führen mit Hilfe dieser Segmentierung unsere Investitionsplanung im Bestand (Modernisierung und Großinstandsetzung) durch.

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 und Bereich Schaag, Hubertusplatz. In 2005 wird ein Schwerpunkt in Oedt, Koulterfeld liegen.

Bei unserem Projekt „Revitalisierung Süchteln, Höhenstraße“, das u. a. eine vollständige Umgestaltung von Eingängen und Wohnumfeld, ein integriertes Bewirtschaftungskonzept sowie begleitende Modernisierungsmaßnahme zum Inhalt hat, rechnen wir mit der endgültigen Fertigstellung (einschließlich Außenanlagen) im April 2005.

Im Neubaubereich konnten wir 2 Punkthäuser mit jeweils 6 Wohnungen sowie 6 Reihenhäuser im Bereich Nettetal-Lobberich fertig stellen. Ende 2005 rechnen wir mit dem Baubeginn von ca. 20 Wohnungen in Brüggen-Bracht, im Rahmen unseres Investitionsschwerpunktes „betreutes Wohnen“.

Im Bereich der Wohnungsverwaltung liegt die Fluktuationsrate (Kündigung durch Mieter) nahezu unverändert bei 470 Mietverhältnissen (im Jahr 2003 bei 445). Dies entspricht einer Rate von 10,81 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand des Unternehmens.

Der Aufwand für marktbedingten Leerstand beträgt in 2004 T€ 207,0.

Der marktbedingte Leerstand bezieht sich in der Regel auf wenige Objekte. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht modernisierte Nachkriegswohnungen sowie Objekte in schlechter Lage. 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 Problem. 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 Baurärgergeschäftes ist bereits im Abschnitt „Entwicklung der Marktsituation“ eingegangen worden. Insgesamt hat sich an dieser Situation in den letzten Jahren nichts geändert und wir rechnen für 2005 mit einer vergleichbaren Marktsituation.

Bei den Projekten Brüggen, Nachtigallenweg (4 Doppelhaushälften sowie 3 Reiheneigenheime) und Grefrath, An der Plüschweberei (7 Reiheneigenheime) haben wir die Hälfte der Objekte veräußern. Das Projekt Waldniel, Am Bergerpesch (Gesamtplanung: 20 freistehende Eigenheime, davon 4 fertiggestellt) stellt sich als vertrieblisch schwierig dar. Anfang 2005 konnte aber ein erster Verkauf erfolgen.

Für ein Ende 2003 von der Stadt Willich erworbenes Grundstück mit einer Fläche von ca. 10.000 qm konnten wir im Geschäftsjahr die Planung abschließen. Wir beabsichtigen in den nächsten 2 - 3 Jahren in mehreren Bauabschnitten u. a. 20 Reihenhäuser und 4 Doppelhaushälften zu errichten.

4) Sonstige Geschäftsfelder

Die sonstigen Geschäftsfelder umfassen im Wesentlichen die verwaltungsmäßige Betreuung für Dritte sowie die eigenen technischen Leistungen im Bereich des Baurärgergeschäftes. Die sind im Geschäftsjahr erwartungsgemäß verlaufen. Aufgrund des geringen

Umfanges dieser beiden Geschäftsfelder sind daraus größere Risiken für die Entwicklung des Unternehmens nicht erkennbar.

Im Geschäftsjahr wurde die GWG Dienstleistungs-GmbH als 100 %ige Tochtergesellschaft gegründet. Wir beabsichtigen über diese Tochtergesellschaft insbesondere Hausmeistertätigkeiten sowie die Tätigkeiten unseres Regiebetriebes abzuwickeln.

C) Wirtschaftliche Lage

1) Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich um 3 Mio. € auf 109,9 Mio. € erhöht. Dies ist durch die fortgesetzten Aktivitäten im Bereich des Anlagevermögens (+ 3,8 Mio. €) speziell durch den Bau von Mietwohnobjekten in Nettetal-Lobberich und weiterer Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand zu erklären. Der Bestand an flüssigen Mitteln sank im Vergleich zum Vorjahr um 56 T€.

Zum 31.12.2004 enthält die Bilanz 95,2 Mio. € (86,6 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf Verkaufgrundstücke entfallen 7,4 Mio. € (6,7 %) und auf das übrige Umlaufvermögen 7,3 Mio. € (6,7 %).

Die Finanzstruktur weist 68,6 Mio. € (62,4 %) langfristige und 10,3 Mio. € (9,4 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 31 Mio. € (28,2 %) 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 2004 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2005 gesichert.

2) Ertragslage

Der im Jahre 2004 erzielte Jahresüberschuss ist – im Vergleich zum Vorjahr – folgenden Bereichen zuzuordnen:

	2004	2003
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	48	71
Bau- und Betreuungstätigkeit	<u>-215</u>	<u>- 216</u>
Betriebsergebnis	-167	- 145
Beteiligungs- und Finanzergebnis	28	27
Neutrales Ergebnis	<u>629</u>	<u>423</u>
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern	490	305
Körperschaftsteuer-Ausschüttungsbelastung	<u>154</u>	<u>0</u>
Jahresüberschuss	<u>336</u>	<u>305</u>

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigt eine Verschlechterung des Ergebnisses um 23 T€ auf 48 T€. Diese Verschlechterung ist durch einen stärkeren Anstieg der Aufwendungen von 456 T€ im Vergleich zum Anstieg der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 433 T€ zu erklären. Sie resultiert im Wesentlichen aus den planmäßig gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung, denen im neutralen Ergebnis entsprechende Erlöse aus dem Verkauf von Gebäuden des Anlagevermögens gegenüber stehen. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 537 T€ enthalten.

Das Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit hat sich gegenüber 2004 geringfügig um 1 T€ verbessert. Im Bereich des Bauträgergeschäftes stehen den Erlösen von 1.053 T€ Aufwendungen von 1.255 T€ entgegen, was zu einem negativen Ergebnis von 215 T€ führt. In den Aufwendungen sind jedoch Wertberichtigungen in Höhe von 258 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€ verbessert.

Das Ergebnis der neutralen Geschäftsvorfälle ist hauptsächlich durch die Auflösung von Rückstellungen (52 T€) sowie der Verkäufe von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens (495 T€) geprägt.

D) Hinweise auf wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

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

Als potentielle Risiken sind an dieser Stelle zu benennen:

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

Inwieweit die Änderung von Wohngeldzahlungen im Zusammenhang mit der sog „Hartz IV“ Gesetzgebung zu einer Ertragsbelastung durch Mietausfall oder erhöhter Fluktuation führt, ist derzeit nicht zu prognostizieren.

Mittelfristig wird die GWG ihre zentrale EDV-Anwendung (WOHNDATA) ersetzen müssen, da der Software – Lieferant das Ende der Wartung für 2008 angekündigt hat.

E) Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es sind nach Beendigung des Geschäftsjahres 2004 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 2004 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.

Die Gesellschaft beabsichtigt für 2004 eine Dividende von 22,00 € je Stückaktie (insgesamt 340.560,00 €) auszuschütten. Aufgrund der Wirtschaftsplanung ist mit einer vergleichbaren Dividende auch in den Folgejahren zu rechnen.

Viersen, den 11. März 2005

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Dr. jur.
Hans-Christian Vollert





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2004		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		39.073,33	52.129,62
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.738.039,89		85.742.464,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.778.145,23		2.919.586,30
Grundstücke ohne Bauten	465.217,38		465.217,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63		485,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.921,27		606.076,56
Anlagen im Bau	140.819,32		1.165.122,09
Bauvorbereitungskosten	<u>7.104,31</u>	94.648.733,03	6.114,13
Finanzanlagen			
Beteiligungen	216.000,00		166.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	29.687,08		22.105,00
Sonstige Ausleihungen	<u>145.997,67</u>	481.518,73	135.548,69
Anlagevermögen insgesamt		95.169.325,09	91.370.683,97
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten			
a) in Zustand der Erschließung (eigene)	984.919,38		1.190.919,38
b) erschlossen (eigene)	3.603.259,31		3.550.599,28
Bauvorbereitungskosten	439.515,51		374.490,24
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.378.847,80		2.920.158,08
Unfertige Leistungen	5.527.760,43		5.264.433,72
Andere Vorräte	<u>16.195,25</u>	12.950.497,68	12.193,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	41.125,89		45.663,23
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	28.324,42		435.033,98
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.817,61		1.015,14
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>88.943,86</u>	162.211,78	92.535,60
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.492.528,83	1.549.008,57
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	34.464,16		34.505,03
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>124.081,77</u>	158.545,93	32.895,16
Bilanzsumme		<u>109.933.109,31</u>	<u>106.874.134,98</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		8.127.000,00	8.127.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.063.500,00		4.063.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>8.700.000,00</u>	22.763.500,00	8.460.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	111.007,26		46.325,40
Jahresüberschuss	<u>335.975,28</u>	<u>446.982,54</u>	<u>304.681,86</u>
Eigenkapital insgesamt		31.337.482,54	31.001.507,26
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	24.566,00		17.981,00
Steuerrückstellungen	146.691,63		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>994.446,52</u>	1.165.704,15	1.562.185,96
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.444.897,87		61.857.536,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.056.299,07		5.522.740,53
Erhaltene Anzahlungen	5.793.914,35		5.564.288,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.465,06		211.613,13
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	346.263,29		187.846,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	460.406,60		818.625,27
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>140.829,51</u>	77.427.075,75	126.963,72
davon aus Steuern: 42.075,17 €			(42.037,63)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 90.028,99 €			(77.581,32)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.846,87</u>	<u>2.846,87</u>
Bilanzsumme		<u>109.933.109,31</u>	<u>106.874.134,98</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.874.286,34		18.437.658,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	772.765,31		1.579.400,00
c) aus Betreuungstätigkeit	161.228,07		131.870,95
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	175,57	19.808.455,29	0,00
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr = Erhöhung)		-418.958,30	-1.047.431,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		389.694,25	275.999,91
Sonstige betriebliche Erträge		953.926,41	730.143,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.091.559,97		10.704.735,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	284.616,63	11.376.176,60	449.938,82
Rohergebnis		9.356.941,05	8.952.966,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.017.117,60		1.942.130,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	486.690,73	2.503.808,33	491.553,81
davon für die Altersversorgung: 113.864,80 €			(110.231,17)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.516.009,05	2.379.071,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		909.130,58	998.193,91
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.171,45		4.966,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.568,28	28.739,73	23.984,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.449.092,57	2.358.225,34
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.007.640,25	812.741,68
Steuern vom Einkommen		153.981,78	0,00
Sonstige Steuern		517.683,19	508.059,82
Jahresüberschuss		335.975,28	304.681,86
Gewinnvortrag		111.007,26	46.325,40
Bilanzgewinn		446.982,54	351.007,26

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2004 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2004 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2004 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 2004 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei Modernisierung Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet.

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.

Im Geschäftsjahr 2004 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 53 auf eine Wohnanlage zwecks Neubebauung vorgenommen.

Finanzanlagen

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

Die Beteiligung an der GWG Dienstleistungs-GmbH in Höhe von 50.000,00 € 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€ 518 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€ 179 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 in Voraus gezahlte Mietkosten für eine Loge im KönigPalast in Krefeld sowie in Voraus gezahlte Breitbandkabelgebühren.

Rückstellungen

In der Bilanz zum 31.12.2004 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt gem. versicherungsmathematischem Gutachten vom 31.01.2005 zum Teilwert gem. § 6a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 6%. Als Rechnungsgrundlage dienten 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 2004 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 €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2004 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	285.708,71	24.323,52	0,00	0,00	270.958,90	39.073,33	37.379,81
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.387.050,16	6.185.540,84	172.755,82	1.025.445,35	51.687.240,64	90.738.039,89	2.190.734,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.944.781,33	11.856,90	0,00	0,00	2.178.493,00	2.778.145,23	153.297,97
Grundstücke ohne Bauten	465.217,38	0,00	0,00	0,00	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	1.108.147,34	47.442,23	22.923,43	0,00	613.744,87	518.921,27	134.597,01
Anlagen im Bau	1.165.122,09	1.142,58	0,00	-1.025.445,35	0,00	140.819,32	0,00
Bauvorbereitungskosten	12.228,26	990,18	0,00	0,00	6.114,13	7.104,31	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	143.083.032,19	6.246.972,73	195.679,25	-1.025.445,35 1.025.445,35	54.485.592,64	94.648.733,03	2.478.629,24
Finanzanlagen							
Beteiligungen	961.360,03	50.000,00	0,00	0,00	795.360,03	216.000,00	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	22.105,00	7.582,08	0,00	0,00	0,00	29.687,08	0,00
Sonstige Ausleihungen	135.548,69	25.000,00	14.551,02	0,00	0,00	145.997,67	0,00
	1.208.847,70	82.582,08	14.551,02	0,00	795.360,03	481.518,73	0,00
Anlagevermögen insgesamt	144.577.588,60	6.353.878,33	210.230,27	-1.025.445,35 1.025.445,35	55.551.911,57	95.169.325,09	2.516.009,05

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 31.12.2004 unverändert 8.127.000,00 € und 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	8.460.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	240.000,00
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>8.700.000,00</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	537.000,00
Rückstellung für erbrachte, noch nicht berechnete Betriebskosten	229.800,00
Rückstellung für Jahresurlaub	61.604,44
Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche mit rechtlicher Verpflichtung aus dem Verkauf von Eigenheimen	68.635,40

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: €
Sonstige Vermögensgegenstände	88.943,86	175,57
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.492.528,83	1.398.877,32
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.444.897,87	38.310.600,14

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon					Art der Sicherheit ¹⁾
		Restlaufzeit				gesichert €	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.444.897,87	3.933.369,91	[2.174.542,04]	6.354.875,64	55.156.652,32	58.783.457,97	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.056.299,07	192.468,89	[757.499,95]	685.415,80	4.178.414,38	4.987.765,71	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.793.914,35	5.793.914,35	[5.564.288,52]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.465,06	184.465,06	[211.613,13]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	346.263,29	346.263,29	[187.846,61]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	460.406,60	460.406,60	[818.625,27]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>140.829,51</u>	<u>111.188,85</u>	<u>[104.903,06]</u>	<u>0,00</u>	<u>29.640,66</u>	<u>0,00</u>	-
Gesamtbetrag	<u>77.427.075,75</u>	<u>11.022.076,95</u>	<u>[9.819.318,58]</u>	<u>7.040.291,44</u>	<u>59.364.707,36</u>	<u>63.771.223,68</u>	

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2004 nicht entstanden.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	497,1 T€
Auflösungen von Rückstellungen	51,5 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	71,9 T€
	<u>620,5 T€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2004 nicht.
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. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der in 2004 gegründeten (Eintragung im Handelsregister am 16.12.2004) GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2004 T€ 49 Bei einem Jahresfehlbetrag im Rumpfgeschäftsjahr 2004 von T€ 1.
5. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf 78,6 T€
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	21,75	7,25
Technische Mitarbeiter	7,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb etc.	<u>7,00</u>	<u>0,00</u>
	35,75	7,25

7. Gesamtbezüge:

a) des Vorstands	157.809,24 €
b) des Aufsichtsrats	12.000,00 €
c) des Verwaltungsbeirats	4.800,00 €

8. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied nach § 6a EStG bei 6% Zinsfuß und unter Anwendung der Richttafeln 1998 von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Teilwert nachgewiesen werden.
9. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
10. 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 2004 insgesamt rd. 1.861 T€. In 2004 wurde zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag in Höhe von 1% eingefordert.
11. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder, die Mitarbeiter der Gesellschaft sind:

	€
Ursprungsbetrag	25.053,30
Tilgungen im Geschäftsjahr	784,68
Stand am Bilanzstichtag	21.979,61
Zinssatz	1%

12. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.
13. Vorstand: Dr. jur. Hans-Christian Vollert, 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	bis 23.06.2004
Ottmann, Peter Nettetal	Bürgermeister ab 24. 11.2004 als Landrat	ab 23.06.2004
Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer	
Klein, Dagmar Kempen	Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	bis 23.06.2004
Buten, Bettina Schwalmtal	Dipl.-Betriebs- wirtin (FH)	ab 23.06.2004
Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt	
Nass, Wenzel Krefeld	Sparkassen- direktor a. D.	bis 23.06.2004
Birnbach, Lothar Krefeld	Sparkassendirektor	ab 23.06.2004
Schall, Dieter Willich	Bauzeichner	
Selonke, Rosemarie Willich	Dipl.-Betriebswirtin	bis 23.06.2004
Wehrmann, Jörn Willich	Staatl. Gepr. Hochbautechniker	ab 23.06.2004

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	bis 24.11.2004
Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister	ab 24.11.2004
Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister	
Lohmanns, Hans-Josef Schwalmtal	Bürgermeister	bis 24.11.2004
Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister	ab 24.11.2004
Mattner-Stellmann, Hans Meerbusch	Beigeordneter	
Ottmann, Peter Nettetal	Bürgermeister	bis 23.06.2004
Eckelboom, Theo Willich	Stadtkämmerer	ab 23.06.2004
Ruth-Weber, Erika Viersen	Bankkauffrau	bis 24.11.2004
Dr. Horst, Heinz-Michael Tönisvorst	Dipl.-Kfm.	ab 24.11.2004
Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister	
Dr. Simonis, Bernd Schwalmtal	Professor	bis 23.06.2004
Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin	ab 23.06.2004
Werner, Friedhelm Viersen	Lehrer	
Wilms, Siegfried Niederkrüchten	Bürgermeister	bis 24.11.2004
Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister	ab 24.11.2004

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 446.982,54 € aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende von 22,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie	340.560,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	100.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>6.422,54 €</u>
Bilanzgewinn	<u>446.982,54 €</u>

Viersen, den 11. März 2005

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Diether Thelen

Dr. jur. 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 2004 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 11. März 2005

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

gez.
Schiffers
Wirtschaftsprüfer

gez.
Crummenerl
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:

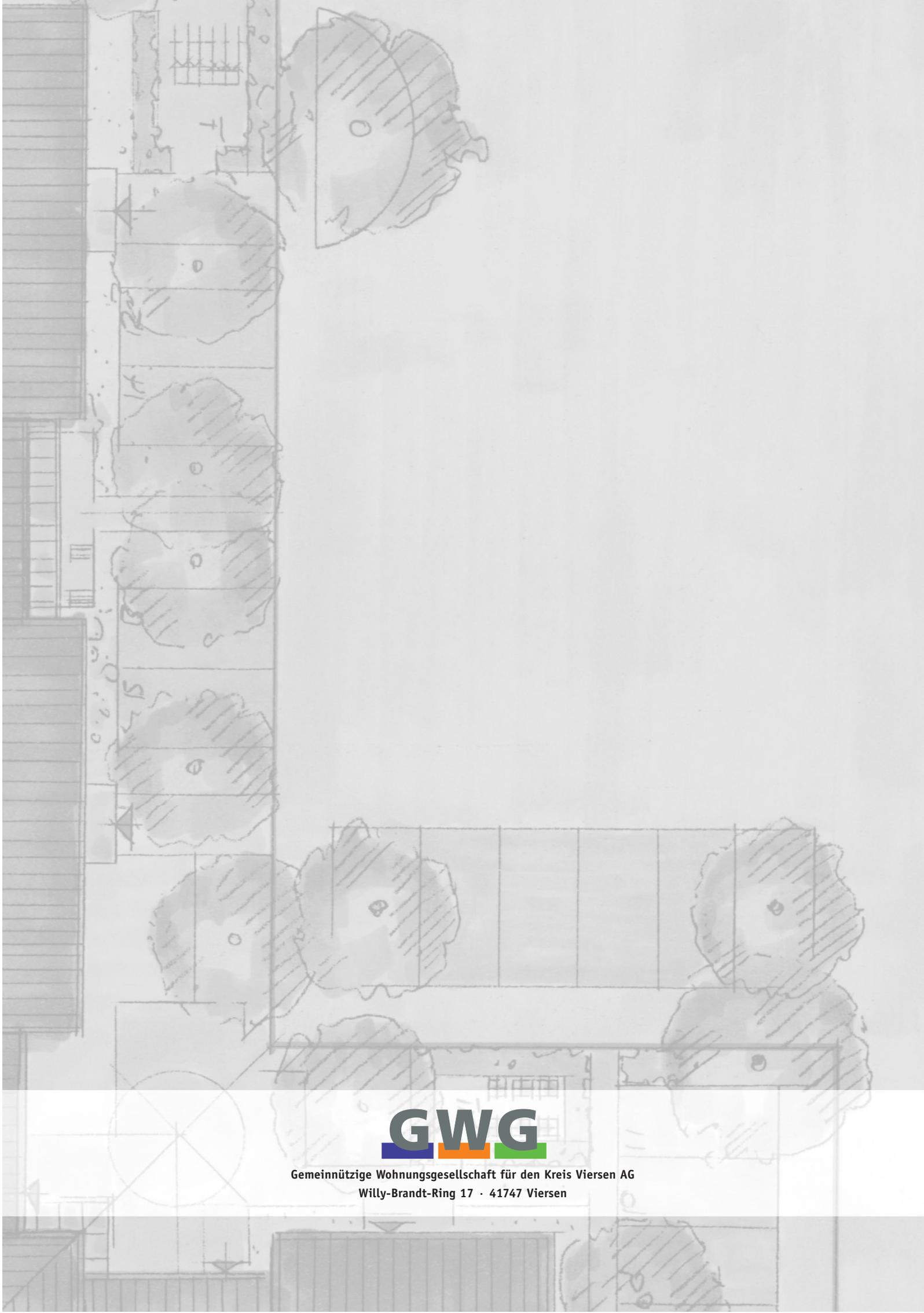
- Baumaßnahmen für Anlage- und Umlaufvermögen,
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses,
- Wirtschafts- und Finanzpläne,
- Gründung einer Tochtergesellschaft.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 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 31.12.2004 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2005

Der Aufsichtsrat
Heinrich Tummel
- Vorsitzender -



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