



Bericht
über die Beteiligungen
der Stadt Meerbusch
an Unternehmen und Einrichtungen
des privaten Rechts 2004

(Berichtszeitraum 01.01.2003 - 31.12.2003)
Stand: 31.12.2004

Meerbusch, den 18. Januar 2005


Dieter Spindler
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Vorwort	1
Übersicht über die Beteiligungen der Stadt Meerbusch	1
Rechtliche Grundlagen des Beteiligungsberichtes	2 - 6
Rechtliche Grundlagen der wirtschaftlichen Betätigung	2 - 5
Vertretung in den Gremien der Unternehmen	5
Rechte der kommunalen Gesellschafter	5 - 6
Bekanntmachung des Beteiligungsberichtes	6
 Beteiligungen der Stadt	 7 - 38
wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH	9 - 14
Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH	15 - 19
Verkehrsgesellschaft Kreis Neuss mbH	21 - 22
GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG	23 - 31
Bauverein Meerbusch eG	32 - 33
Lokalradio Kreis Neuss GmbH & Co KG	34 - 35

Vorwort

Gemäß § 112 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO NW) n. F. ist die Stadt Meerbusch verpflichtet, „... einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen des privaten Rechts zu erstellen und jährlich fortzuschreiben.“

Dieser Bericht dient der Information der Ratsmitglieder und der Einwohner der Stadt Meerbusch über die Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts. Er soll insbesondere Angaben über die Zusammensetzung der Organe und über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks der kommunalen Beteiligung enthalten.

Der Beteiligungsbericht umfasst die Beteiligungen der Stadt Meerbusch nach dem Stand zum 31.12.2004.

Der erste Bericht über die Beteiligungen der Stadt Meerbusch wurde nach dem Stand zum 31.12.1995 am 01.06.1996 erstellt.

Letzter Bericht (9.) (Stand 31.12.2003):

- Information an den Rat durch Schreiben vom 29.01.2004
- Bekanntmachung gem. § 112, Abs. 3, letzter Satz, GO NW am 27.01.2004
- Auslegung in der Zeit vom 02.02. – 06.02.2004 und 09.02. – 11.02.2004

Übersicht über die Beteiligungen der Stadt Meerbusch

Unternehmen	Beteiligung		Beteiligung		Zweck des Unternehmens	Beginn der Beteiligung
	01.01.2003	v.H.	31.12.2003	v.H.		
Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH	6.135.502,57 €	60,00	6.135.502,57 €	60,00	Versorgung der Bevölkerung mit Gas und mit Wasser (außer Ortsteil Osterath)	25.05.1994
Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH	1.440.002,45 €	12,83	1.440.002,45 €	12,83	Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Osterath mit Wasser	01.01.1927
Verkehrsgesellschaft Kreis Neuss GmbH	2.100,00 €	8,20	2.100,00 €	8,20	Planung, Organisation und Finanzierung des ÖPNV im Kreis Neuss	01.01.1996
GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG	228.036,18 €	2,88	228.036,18 €	2,88	Errichtung und Bewirtschaftung in eigenem Namen sowie Verwaltung von Wohnungen	01.01.1970
Bauverein Meerbusch eG	75.928,05 €	5,05	75.928,05 €	5,05	dto.	11.03.1951
Lokalradio Kreis Neuss GmbH & Co. KG	15.400,00 €	2,00	15.400,00 €	2,00	Veranstaltung und Verbreitung von lokalem Rundfunk im Verwaltungsgebiet Kreis Neuss	24.08.1990

Rechtliche Grundlagen des Beteiligungsberichtes

Rechtliche Grundlagen der wirtschaftlichen Betätigung

Für die Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung.

Die wirtschaftliche Betätigung und nichtwirtschaftliche Betätigung ist in den §§ 107 bis 115 GO NW geregelt. Am 09.06.1999 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Erste Gesetz zur Modernisierung von Regierung und Verwaltung in Nordrhein-Westfalen (1. Modern G NRW) verabschiedet. Damit einher gehen einige maßgebliche Änderungen des kommunalen Wirtschaftsrechtes.

Die wirtschaftliche Betätigung wird in § 107 Abs. 1 GO NW definiert als der Betrieb von Unternehmen, die als Hersteller, Anbieter oder Verteiler von Gütern oder Dienstleistungen am Markt tätig werden, sofern die Leistung ihrer Art nach auch von einem Privaten mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnte.

Voraussetzung für die Gründung eines Unternehmens oder die Beteiligung an einem Unternehmen ist, dass

1. ein öffentlicher Zweck die Betätigung erfordert,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde steht und
3. bei einem Tätigwerden außerhalb der Energieversorgung, der Wasserversorgung, des öffentlichen Verkehrs sowie des Betriebes von Telekommunikationsleitungsnetzen einschl. der Telefondienstleistungen der öffentliche Zweck durch andere Unternehmen nicht besser und wirtschaftlicher erfüllt werden kann.

Somit ist die Gemeindewirtschaft begrenzt durch den öffentlichen Zweck. Während sich die Gemeinde nach der alten GO NW nur dann wirtschaftlich betätigen durfte, wenn ein dringender öffentlicher Zweck die Betätigung erforderte, genügt es nach der Neufassung des § 107 Abs. 1 GO NW nunmehr, dass ein öffentlicher Zweck die Betätigung erfordert. Auf das Vorliegen des Dringlichkeitserfordernisses wird zukünftig verzichtet. Dabei handelt es sich um eine Ausformung des allgemeinen Rechtsstaatsprinzips, wonach alle staatliche Tätigkeit auf das Gemeinwohl als Staatszweck begrenzt ist. Dieser Grundsatz wird durch § 1 GO NW bekräftigt, der die Gemeinde verpflichtet, ihr Gebiet zum Besten ihrer Einwohner zu verwalten. Mit der Bindung der Gemeindewirtschaft an einen öffentlichen Zweck soll die wirtschaftliche Betätigung auf das erforderliche Maß beschränkt werden. Bei der Entscheidung darüber, ob eine Beteiligung durch einen öffentlichen Zweck veranlasst ist, steht der Stadt ein eigener Beurteilungsspielraum zu, der durch die Justiz bzw. Kommunalaufsicht nur eingeschränkt nachprüfbar ist.

Bei der Gründung oder der Beteiligung an einer Einrichtung muss sich die Stadt gem. § 8 Abs. 1 GO NW innerhalb der Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit bewegen und darf sie nur zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Betreuung seiner Einwohner schaffen.

In Anlehnung an die alte Gemeindeordnung von vor 1984 findet sich in der neuen Fassung in § 107 Abs. 1 Nr. 3 GO NW wieder eine ausdrückliche Klausel zur Subsidiarität der wirtschaftlichen Betätigung von Kommunen, mit Ausnahme der in § 107 Abs. 1 Nr. 3 GO NW aufgezählten Geschäftsfelder.

Als wirtschaftliche Betätigung gilt nach § 107 Abs. 2 GO NW nicht der Betrieb von

1. Einrichtungen, zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist,
2. öffentliche Einrichtungen, die für die soziale und kulturelle Betreuung der Einwohner erforderlich sind, insbesondere Einrichtungen auf den Gebieten
 - Erziehung, Bildung und Kultur (z. B. Schulen, Museen)
 - Sport und Erholung (Sportanlagen, Bäder)
 - Gesundheits- oder Sozialwesen (Krankenhäuser, Senioren- und Behindertenheime)
3. Einrichtungen, die der Straßenreinigung, der Wirtschaftsförderung, der Fremdenverkehrsförderung oder der Wohnraumversorgung dienen,
4. Einrichtungen des Umweltschutzes, insbesondere der Abfallentsorgung oder Abwasserbeseitigung, sowie des Messe- und Ausstellungswesens und
5. Einrichtungen, die als Hilfsbetriebe ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs von Gemeinden und Gemeindeverbänden dienen.

Die neue Gemeindeordnung enthält zukünftig eine besondere Bestimmung zur Betätigung von Kommunen außerhalb des Gemeindegebietes. Demnach kann sich eine Gemeinde unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 107 Abs. 1 GO NW auch außerhalb des Gemeindegebietes wirtschaftlich betätigen, wenn die berechtigten Interessen der betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften gewahrt sind (§107 Abs. 3 GO NW)

Durch die neue Gemeindeordnung ist in § 107 Abs. 4 GO NW nunmehr auch der Weg für eine ausländische Betätigung der Gemeinde eröffnet. Die Zulässigkeit ist jedoch an seine Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde geknüpft.

§ 107 Abs. 5 GO NW sieht vor, dass die Gemeinde vor einer Entscheidung über die Gründung von bzw. die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an Unternehmen den Rat auf der Grundlage einer Marktanalyse über die Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten hat. Den örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel und den für die Beschäftigten der jeweiligen Branche handelnden Gewerkschaften ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Während sich § 107 GO NW auf alle kommunalen Unternehmen unabhängig von der Rechtsform bezieht, wird die Beteiligung an privatrechtlich organisierten Unternehmen und Einrichtungen in einer Rechtsform des privaten Rechts gesondert in § 108 GO NW geregelt.

Voraussetzungen für die Gründung einer kommunalen Beteiligungsgesellschaft oder die Übernahme von Anteilen eines bestehenden Unternehmens sind nach § 108 GO NW, dass

1. bei Unternehmen (§ 107 Abs. 1 GO NW) die Voraussetzungen des § 107 GO NW gegeben sind,
2. bei Einrichtungen (§ 107 Abs. 2 GO NW) die Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 GO NW gegeben sind und ein wichtiges Interesse der Stadt an der Gründung oder der Beteiligung vorliegt,
3. eine Rechtsform gewählt wird, welche die Haftung der Stadt auf einen bestimmten Betrag begrenzt,
4. die Einzahlungsverpflichtung in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt steht,
5. die Stadt sich nicht zur Übernahme von Verlusten in unbestimmter oder unangemessener Höhe verpflichtet,
6. die Stadt einen angemessenen Einfluss, insbesondere in einem Überwachungsorgan, erhält und dieser durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder in anderer Weise gesichert ist,
7. das Unternehmen oder die Einrichtung durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder sonstiges Organisationsstatut auf den öffentlichen Zweck ausgerichtet wird, und
8. bei Unternehmen und Einrichtungen in Gesellschaftsform gewährleistet ist, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht aufgestellt und ebenso oder in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften geprüft werden.

Die neue Fassung der Gemeindeordnung bestimmt in § 108 Abs. 3 GO NW eine Subsidiarität für Aktiengesellschaften. Will die Stadt eine Aktiengesellschaft errichten, übernehmen oder sich daran beteiligen, hat sie den Nachweis zu führen, dass der zugrunde liegende öffentliche Zweck nicht ebenso gut in einer anderen Rechtsform, etwa in der Rechtsform der GmbH erfüllt werden kann. Die neu eingefügte Regelung in § 108 Abs. 4 GO NW schreibt fest, dass die Stadt Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nur gründen oder sich daran beteiligen darf, wenn durch die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sichergestellt ist, dass die Gesellschafterversammlung auch beschließt über

1. den Abschluss und die Änderungen von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 und 292 Abs. 1 des Aktiengesetzes,
2. den Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen,
3. den Wirtschaftsplan, die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Ergebnisses und
4. die Bestellung und die Abberufung der Geschäftsführer, soweit dies nicht der Gemeinde vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll durch eine ausdrückliche Bestimmung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt sein, dass bei GmbH, bei denen die Bestellung eines Aufsichtsrates nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, der Gemeinderat den von der Gemeinde bestellten oder auf Vorschlag der Gemeinde gewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates Weisungen erteilen kann.

Die Hauptvoraussetzung für eine Beteiligung ist nach § 109 Abs. 1 GO NW die nachhaltige Erfüllung des öffentlichen Zwecks. Soweit diese nicht gefährdet ist, sollen Unternehmen einen Ertrag für den städtischen Haushalt abwerfen.

Die Vorschriften des § 114 a GO NW erweitern das Angebot an Rechtsformen des öffentlichen Rechts für die wirtschaftliche Beteiligung.

Über § 114 a GO NW werden die Kommunen nunmehr ausdrücklich ermächtigt, Unternehmen und Einrichtungen auch in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts zu gründen.

Vertretung in den Gremien der Unternehmen

Soweit die Stadt an juristischen Personen oder Personenvereinigungen beteiligt ist, hat sie das Recht, Vertreter in deren Organe zu entsenden. Die Regelungen zur Vertretung der Stadt in Unternehmen und Einrichtungen sind § 113 GO NW zusammengefasst worden.

Zur Sicherung gemeindlicher Einflussmöglichkeiten nach § 108 Abs. 1 Nr. 6 GO NW vertreten durch den Rat der Stadt bestellte Vertreter die Interessen der Stadt in Beiräten, Ausschüssen, Gesellschafterversammlungen, Aufsichtsräten oder entsprechenden Organen von juristischen Personen oder Personalvereinigungen, an denen die Stadt beteiligt ist.

Der Rat kann nach eigenem Ermessen entscheiden, wen er als Vertreter bestellen will. Er ist in seiner Auswahl nicht beschränkt auf Mandatsträger oder Bedienstete der Verwaltung.

Falls zwei oder mehr Vertreter zu benennen sind, muss der Bürgermeister oder ein von ihm vorgeschlagener Beamter oder Angestellter der Stadt dazu zählen.

Die Vertreter der Stadt sind an die Beschlüsse des Rates und der Ausschüsse gebunden, soweit nicht gesellschaftliche Bestimmungen entgegenstehen, und haben ihr Amt auf Beschluss des Rates jederzeit niederzulegen.

Rechte der kommunalen Gesellschafter

Gehören der Stadt unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Anteile oder der vierte Teil der Anteile und stehen ihr zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile an einem Unternehmen oder einer Einrichtung in einer Rechtsform des privaten Rechts zu, so soll sie nach § 112 Abs. 1 GO NW

- die Rechte nach § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsätzgesetzes ausüben,
- darauf hinwirken, dass ihr die in § 54 des Haushaltsgrundsätzgesetzes vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.

§ 53 HGrG bestimmt, dass eine Gebietskörperschaft verlangen kann, dass das Unternehmen

1. im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung prüfen lässt,
2. die Abschlussprüfer beauftragt, in ihrem Bericht auch darzustellen

- die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,
 - verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren,
 - die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages,
3. ihr den Prüfungsbericht der Abschlussprüfer und, wenn das Unternehmen einen Konzernabschluss aufzustellen hat, auch den Prüfungsbericht der Konzernabschlussprüfer unverzüglich nach Eingang übersendet.

Nach § 54 Haushaltsgrundsätzegesetz kann in den Fällen des § 53 im Gesellschaftsvertrag mit Dreiviertelmehrheit des vertretenen Kapitals bestimmt werden, dass sich die Rechnungsprüfungsbehörde der Gebietskörperschaft zur Klärung von Fragen unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einsehen kann.

Die Soll-Vorschrift des § 112 GO NW wird durch die dazu erlassene Verwaltungsvorschrift insoweit verstärkt, als davon nur aus zwingenden Gründen, die im Einzelfall aktenkundig zu machen sind, abgewichen werden darf.

Bekanntmachung des Beteiligungsberichtes

Die Einsichtnahme in den Beteiligungsbericht ist nach § 112 Abs. 3, 3. bis 5 Satz GO NW jedermann gestattet. Die Stadt hat den Bericht zu diesem Zweck bereitzuhalten. Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme ist in geeigneter Weise öffentlich hinzuweisen.

**BETEILIGUNGEN
DER STADT MEERBUSCH**

wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH

Adresse: Hochstraße 1, 40670 Meerbusch
Gründungsdatum: 25.05.1994
Gesellschaftsvertrag: 25.05.1994

Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens (§ 2 Gesellschaftsvertrag)

Gegenstand des Unternehmens ist die öffentliche Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie die Betriebsführung für Einrichtungen der Stadt Meerbusch. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten und Anlagen der öffentlichen Energie- und Wasserversorgung verpachten.

Stammkapital

10.225837,62 €

Beteiligung der Stadt

6.135.502,57 € (60 %)

Weitere Gesellschafterin

rhenag Rheinische Energie AG
4.090.335,05 € (40 %)

Organe

Aufsichtsrat: 10 Mitglieder: 6 Stadt Meerbusch + 4 rhenag
Gesellschafterversammlung: 8 Mitglieder: 6 Stadt Meerbusch + 2 rhenag (4 Stimmen)
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Manfred Weigand

Mitglieder der Stadt Meerbusch im Aufsichtsrat

Bürgermeister Spindler (Vorsitzender)
Ratsherr Jung
Ratsherr Jürgens
Ratsherr Lienenkämper
Ratsherr Meyer-Ricks
Ratsherr Schoenauer

Mitglieder der Stadt Meerbusch in der Gesellschafterversammlung

Bürgermeister Spindler (Vorsitzender)
Ratsherr Becker
Ratsfrau Maas
Ratsherr Sandt
Stadtkämmerer Ugowski
Ratsherr Wienands

§ 13 Gesellschaftsvertrag

Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegt u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung. Im Beschluss über die Ergebnisverwendung können die Gesellschafter dabei Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen. Der verbleibende Betrag wird ausgeschüttet. Der Beschluss über die Ergebnisverwendung bedarf einer Mehrheit von 75 % der Stimmen aller Gesellschafter.

Bilanz zum 31. 12. 2003

Aktiva

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	727	565
Sachanlagen	29.006	28.993
Finanzanlagen	84	62
	<u>29.817</u>	<u>29.620</u>
<u>Umlaufvermögen</u>		
Vorräte	352	348
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.751	7.573
Flüssige Mittel	187	1.588
	<u>11.290</u>	<u>9.509</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	351	395
	<u>41.458</u>	<u>39.524</u>

Passiva

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	10.226	10.226
1. Kapitalrücklage	3.205	3.205
2. Gewinnrücklage	812	477
Bilanzgewinn	1.946	1.919
	<u>16.189</u>	<u>15.827</u>
 Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskostenbeiträge	 5.537	 5.685
Rückstellungen	255	374
Verbindlichkeiten	19.477	17.638
	<u>41.458</u>	<u>39.524</u>

Gewinn- u. Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2003

	31.12.2003	31.12.2002
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	19.408	18.208
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	85	108
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.333	5.308
4. Materialaufwand	-10.737	-9.887
5. Personalaufwand	-2.312	-2.136
6. Abschreibungen auf imma- terielle Vermögensgegen- stände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	-2.612	-2.675
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.124	-5.052
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	91
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-725	-689
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.363	3.276
11. Außerordentliche Erträge	0	0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.409	-1.349
13. Sonstige Steuern	-12	-12
14. Jahresüberschuss	1.942	1.915
15. Gewinnvortrag aus Vorjahr	4	4
16. Bilanzgewinn	1.946	1.919

LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Entwicklung 2003

Im Geschäftsverlauf des Jahres 2003 erwirtschaftete die wbm in allen drei Sparten, Gasversorgung, Wasserversorgung und Verpachtung des Stromnetzes inklusive Inkasso zufriedenstellenden Erträge und schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.942 T€ ab. Damit wurde gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung von 27 T€ erreicht. In allen drei Sparten konnte das ordentliche Betriebsergebnis gesteigert werden.

In der Gassparte konnte der Gasabsatz von 342 Mio kWh auf 350 Mio kWh gesteigert werden, was sowohl auf die etwas kühlere Witterung als auch auf die Gewinnung von Neukunden zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr gab es zwei Ergaspreiserhöhungen: Zum 1.1.2003 wurde die staatliche Ergassteuererhöhung an die Kunden weitergegeben, am 1.2.2003 wurde der Gaspreis den erhöhten Bezugspreisen angepasst. Zum 1.1.2004 senkte die wbm den Arbeitspreis um 0,15 Cent pro kWh und gab damit eine Bezugspreisreduzierung an den Verbraucher weiter.

Wegen der heißen Witterung stieg die Wasserabgabe im Berichtsjahr um 50 Tm³ auf 2.411 Tm³. Der damit verbundene Mehrerlös wurde jedoch durch Mindereinnahmen aus dem Wasserverkauf an die Stadtwerke Krefeld aufgezehrt. Mit Auslauf des Wasserlieferungsvertrages an die Stadtwerke Krefeld in 2002 entfällt diese Einnahmeposition ab dem Jahr 2003. Die wbm ist bemüht, diesen Ausfall durch Effizienzsteigerungen der Wassersparte wettzumachen. Mittelfristig versucht die wbm zur Optimierung ihrer Wasserproduktion im Wasserwerk Lank Latum, Wasser nach Osterath und Büderich zu liefern. Nachdem der Wasserpreis zweieinhalb Jahre stabil gehalten werden konnte, musste der Arbeitspreis zum 1.1.2004 um 4 Cent auf 1,40 € angehoben werden.

Die Ertragslage in der Stromversorgung ist im Wesentlichen durch die Position Pachterlöse und Leasingraten geprägt. Die Pachterlöse sind in 2003 insgesamt gefallen, da die Abschmelzung der Grundpacht stärker ausfiel als die aus den Investitionen resultierende Zusatzpacht.

Bei den Betriebsführungserträgen (Inkasso) konnte 2003 eine höhere Einnahme erzielt werden, da die wbm ihre Dienstleistungen für das RWE seit 2002 um die Abrechnung der Netznutzungsentgelte erweitert hatte. Die Betriebsführungserträge des Jahres 2003 werden sich jedoch nicht dauerhaft erzielen lassen, da im Berichtsjahr eine Sonderzahlung erfolgte. Insgesamt konnte auch in der Sparte Stromversorgung inklusive Inkasso ein leichtes Plus im Jahresergebnis erreicht werden.

In 2003 hat die wbm die Erweiterung und Verdichtung des Versorgungsnetzes sowie die notwendigen Erneuerungen an den Gas- Wasser- und Stromversorgungsanlagen planmäßig durchgeführt, so dass die Versorgung der Bevölkerung sowohl qualitativ als auch quantitativ jederzeit sichergestellt werden konnte.

Im Bereich der Gasversorgung wurden 1.130 T€ investiert. Davon entfallen 650 T€ auf 4,2 km Netzerweiterung und 301 T€ auf die Erstellung von 204 neuen Hausanschlüssen.

Im Bereich der Wasserversorgung wurden insgesamt 743 T€ investiert. Mit einer Investitionssumme von 411 T€ wurden 0,9 km Wasserleitung erneuert und 0,9 km Wasserleitung erweitert. Es wurden 61 neue Wasserhausanschlüsse mit einem Investitionsaufwand von 91 T€ erstellt.

Die Investitionen im Bereich des Stromnetzes betrugen 824 T€.

Auch in 2003 hat die wbm erhebliche Anstrengungen unternommen, die Qualität ihrer Dienstleistungen zu steigern. Im Bereich der Verbrauchsabrechnung wurde ein leistungsfähigeres Update des bewährten Abrechnungsprogramms eingeführt. Ebenso wurde das EDV-Programm der Finanzbuchhaltung deutlich verbessert. Mit beiden Maßnahmen können die Leistungen für den Kunden erweitert und verbessert bzw. die innerbetrieblichen Abläufe sicherer und effizienter abgewickelt werden.

LAGEBERICHT

Für die Erstellung von Hausanschlussarbeiten selbst, wurde ein Workflow-Programm erarbeitet, das eine zeitnahe Bearbeitung der Kundenwünsche und eine sichere Abwicklung im Hause, sowie eine Überwachung der beauftragten Drittfirmen gewährleistet. Alle notwendigen Schreiben werden aus diesem Programm erstellt und der vorgegebene Ablauf terminlich überwacht, so dass mit diesem Programm die Ziele, Qualität, Termintreue und Wirtschaftlichkeit verbessert werden können.

Das bereits im Jahr 2002 eingeführte Lagerprogramm konnte in 2003 die beabsichtigten Erfolge zeigen und die Materialbewegungen optimieren.

Im Bereich Bau, Betrieb und Unterhaltung der Netze wurde die Digitalisierung der Netze erweitert und in ein graphisches Informationssystem eingebracht.

Im Betriebshof wurden weitere PC-Arbeitsplätze eingerichtet und ein schnellerer und sicherer Anschluss an das Netz der Verwaltung geschaffen, so dass der Betriebshof edv-technisch in das Verwaltungsnetz integriert werden konnte. Das war unter anderem auch dadurch möglich, dass die wbm ihr EDV-System auf eine Server-Lösung umgestellt hat.

Im Berichtsjahr 2003 hat die wbm die Zusammenarbeit mit den Installateuren verbessert. Das wurde vor allen Dingen durch den wbm-Wärmeservice möglich, der nunmehr als eigene Marke wbm mehrwärme etabliert wurde. Mit der Installateurinnung wurde ein Rahmenvertrag und mit über 50 % der von der wbm konzessionierten Installateure wurden Kooperationsverträge für den Bereich „mehrwärme“ abgeschlossen.

Zur Außendarstellung wurde ein siebenminütiger Imagefilm erstellt, der als CD bereitgestellt wurde und auf der Internetseite der wbm zur Verfügung steht. Zum Jahresende wurde gemeinsam mit anderen rhenag-Beteiligungen eine Kundenbefragung durchgeführt, um das Image, die Qualität und den Umfang der wbm-Dienstleistungen vom Kunden beurteilen zu lassen. Die Konsequenzen aus der Kundenbefragung, bei der die wbm im Schnitt durchschnittlich bis überdurchschnittlich gut abschnitt, werden in 2004 in konkrete Maßnahmen umgesetzt.

Die Risikobewertung der wbm hat das Ziel, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und soweit wie möglich zu vermeiden bzw. eventuelle Risiken zu beobachten, ggfs. zu kontrollieren und durch angemessene Maßnahmen Vorsorge zu treffen.

Die Überprüfung des gegenwärtigen Risikoszenarios der wbm lässt die Aussage zu, dass in 2003 keine, den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden, Risiken bestanden haben und aus heutiger Sicht auch für die Zukunft nicht erkennbar sind. Für mögliche Schadenfälle und Haftungsrisiken sind Versicherungen abgeschlossen worden. Ihr Umfang wird in enger Zusammenarbeit mit Versicherungsexperten laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2003 beträgt 1.945.622,68 €. Er resultiert aus einem Jahresüberschuss von 1.941.623,25 € und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr 3.999,43 €.

Es sollen 1.600.000 € ausgeschüttet, 345.000 € in die Gewinnrücklage eingestellt und 622,68 € auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft war, während des gesamten Geschäftsjahres 2003, gut. Die Zahlungsfähigkeit war, durch die Vereinbarung ausreichender Kredite, jederzeit gegeben.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch im Jahr 2003 mit hohem Einsatz eine reibungslose Versorgung sichergestellt und zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben.

LAGEBERICHT

Ausblick für 2004

Für das Jahr 2004 beabsichtigt die wbm ihre Stellung als lokaler Versorger weiter zu festigen und zu vertiefen. Es ist beabsichtigt, die Qualitätsstandards zu verbessern und zu sichern.

Die wertschöpfenden Prozesse sollen optimiert werden. Hierzu sind sowohl technische Verbesserungen als auch organisatorische Maßnahmen eingeleitet worden, sowie Maßnahmen zur Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Als Konsequenz der Kundenbefragung wird die wbm ihre Beratungsangebote und Beratungsleistungen besser kommunizieren und erweitern. Die Beratungsmöglichkeiten im Hause werden personell und räumlich verbessert.

Das Kundenmagazin als direkte Kommunikationsplattform mit dem Kunden wird von 8 auf 12 Seiten erweitert, wobei der Zuwachs für zusätzliche Sachinformationen genutzt werden soll. Auch Werbepresenz der wbm soll erhöht werden, um die wbm noch stärker im Bewusstsein der Kunden zu verankern.

Im Bereich Bau und Betrieb der Netze beabsichtigt die wbm ein technisches Sicherheitsmanagement einzuführen und sich dieses von dem DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) zertifizieren zu lassen. Nachdem der Aufsichtsrat der wbm die Erschließung des Stadtteiles Nierst gebilligt hat, wird die wbm in 2004 große Anstrengungen unternehmen, zusätzliche Hausanschlüsse zu akquirieren, um die erforderlichen Investitionen ausgleichen zu können. Dabei wird die wbm auch das Produkt „mehrwärme“ anbieten, das bereits gut angenommen wird und die in sie gesetzten Erwartungen erfüllt.

Die wbm beteiligt sich 2004 an dem Projekt „Erdgasmobil“, bei dem gemeinsam mit den deutschen Ferngasgesellschaften und den Mineralölgesellschaften Aral/BP, Total und Esso die Anzahl der Erdgastankstellen maßgeblich erhöht werden soll und nach dem auch in Meerbusch eine Erdgastankstelle förderungsfähig ist.

Der Geschäftsverlauf des bisherigen Jahres 2004 stellt sich zufriedenstellend dar. Die bisherige Gasabgabe überschreitet das Vorjahresniveau um ca. 2,8%. Die gestiegenen Erdölpreise werden voraussichtlich im Sommer oder Herbst eine Erdgasanpassung erforderlich machen.

Die Trinkwasserabgabe liegt in Höhe des mehrjährigen Durchschnittes. Die Einführung eines Wasserentnahmentgeltes zwang die wbm zum 1.2.2004 diese staatliche Abgabe in Höhe von 4,5 Cent/m³ an den Kunden weiterzugeben.

Die Investitionen verlaufen planmäßig. Insgesamt lässt der bisherige Jahresverlauf 2004 erwarten, dass die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Zielgrößen erreicht werden können und auch im laufenden Geschäftsjahr wiederum ein zufriedenstellendes Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

gez. Manfred Weigand
Geschäftsführer

Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH

Adresse: Brauereistr. 7, 47877 Willich
Gründungsdatum: 21.07.1927
Gesellschaftsvertrag: 21.07.1927 (zuletzt geändert am 02.07.1992)

Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens (§ 2 Gesellschaftsvertrag)

Gegenstand des Unternehmens ist die dem kommunalen Interesse der Gesellschafter dienende Wasserversorgung in den Gemeinden des Kreises Viersen und benachbarter Gebiete.

Gesellschaftskapital

11.227.969,71 € (letzte Stammkapitalerhöhung 1992)

Beteiligung der Stadt

1.440.002,45 € 12,83 %

Weitere Gesellschafter

Stadt Willich	68,14 %
Gemeinde Niederkrüchten	13,83 %
Stadt Tönisvorst	5,20 %

Organe

Gesellschafterversammlung
Aufsichtsrat
Geschäftsführung

Vertreter im Aufsichtsrat

Bürgermeister Spindler
Vertreter: I. Beigeordneter Nowack

Vertreter in der Gesellschafterversammlung

Stadtkämmerer Ugowski

Gewinn- und Verlustregelung lt. Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschafter haben Anspruch auf den Jahresüberschuss zzgl. eines Gewinnvortrages und abzgl. eines Verlustvortrages. Im Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses können die Gesellschafter Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen. Die Verteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsanteile.

Bilanz zum 31. 12. 2003

Aktiva

	31.12.2003 €	31.12.2002 T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	579.888,00	624,6
Sachanlagen	25.230.682,00	24.294,7
Finanzanlagen	63.925,85	66,5
	<u>25.874.495,85</u>	<u>24.985,8</u>
<u>Umlaufvermögen</u>		
Vorräte	145.512,00	186,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.215.933,41	2.236,3
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.960,01	1.474,0
Umlaufvermögen insgesamt	<u>3.379.405,42</u>	<u>3.896,9</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	1.960,00	3,0
	<u>29.255.861,27</u>	<u>28.885,7</u>

Passiva

	31.12.2003 €	31.12.2002 T€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	11.227.969,71	11.228,0
Kapitalrücklagen	1.215.136,28	1.215,1
Gewinnrücklagen	91.009,95	91,0
Gewinnvortrag	12.512,29	4,2
Jahresüberschuss	984.756,91	1.068,3
	<u>13.531.385,14</u>	<u>13.606,6</u>
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		
	252.458,00	272,9
Empfangene Ertragszuschüsse		
	461.343,00	632,6
Rückstellungen		
	897.621,00	332,5
Verbindlichkeiten		
	14.102.003,13	14.030,0
Rechnungsabgrenzungsposten		
	11.051,00	11,1
	<u>29.255.861,27</u>	<u>28.885,7</u>

Gewinn- u. Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2003

	31.12.2003 €	31.12.2002 T€
1. Umsatzerlöse	9.900.977,02	9.686,0
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	72.711,00	58,1
3. Sonstige betriebliche Erträge	120.437,12	95,7
Erträge insgesamt	10.094.125,14	9.839,8
4. Materialaufwand	-2.125.428,44	-2.244,3
5. Personalaufwand	-1.263.371,68	-1.280,0
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.180.808,00	-2.099,1
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.142.185,79	-2.115,3
8. Erträge aus Beteiligungen	2.598,75	2,6
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	548,91	0,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.210,69	4,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-518.652,86	-579,1
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.869.036,72	1.529,7
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-854.693,62	-430,9
14. Sonstige Steuern	-29.586,19	-30,6
15. Jahresüberschuss	984.756,91	1.068,2

LAGEBERICHT

Geschäftsentwicklung 2003

Das Geschäftsjahr 2003 konnte mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Es wurde ein Jahresüberschuss von 985 T€ (Vj.: 1.068 T€) erwirtschaftet. Dieses Ergebnis lag um rund 83 T€ (= - 7,8%) unter dem Ergebnis des Jahres 2002.

Die erzielten Umsatzerlöse aus dem Wasserverkauf in Höhe von 9.552 T€ stiegen preis- und absatzbedingt gegenüber dem Vorjahr um rund 379 T€ (= + 4,1%).

Die Wasserabgabemenge an die Tarifabnehmer stieg im Vergleich zum Vorjahr um 73.719 m³ (=+1,7%). Auch bei der Abgabemenge an den Großabnehmer Tönisvorst konnte eine Zunahme von 20.030 m³ (=+1,7%) verzeichnet werden. Insgesamt verkaufte die Gesellschaft 5.728.137 m³, was einer Steigerung von insgesamt 98.778 m³ (=+1,8%) entspricht.

Der Durchschnittserlös aus dem Wasserverkauf an die Abnehmer einschließlich Großabnehmer, Bauwasser und Standrohre, betrug 1,67 €/m³ (Vj.: 1,63 €/m³). Der durchschnittliche Erlös aus der Wasserabgabemenge an die Tarifabnehmer betrug 1,92 €/m³.

Der Aufwand für Material und bezogene Leistungen verringerte sich um rund 119 T€ auf 2.125 T€ (Vj.: 2.244 T€). Wesentlicher Grund hierfür ist der einmalig durchgeführte Materialverkauf 2002 an den Betriebsführer Stadtwerke Willich GmbH in Höhe von 172 T€.

Trotz Einsparungen im Bereich der allgemeinen Verwaltungs- und Werbe- bzw. Öffentlichkeitskosten stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rund 27 T€ auf 2.142 T€ (Vj.: 2.115 T€). Dies ist überwiegend auf die gestiegene Konzessionsabgabe, höhere Versicherungsbeiträge und auf die im Vorjahr anteilig für 11 Monate abgerechneten Leistungen der kaufmännischen Betriebs- und Geschäftsführung, sowie der technischen Betriebsführung durch die Stadtwerke Willich GmbH zurückzuführen. Diese betrugen 664 T€ (Vj.: 596 T€).

Im Geschäftsjahr 2003 wurden 297 neue Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angeschlossen (Vj.: 170), sowie 76 Hausanschlüsse erneuert. Von den neu erstellten Hausanschlüssen entfielen 182 auf das Versorgungsgebiet Willich, 51 auf Niederkrüchten, 6 auf Tönisvorst-Vorst und 58 Anschlüsse auf Meerbusch-Osterath.

Die Anzahl der an die Wasserversorgung angeschlossenen Einwohner erhöhte sich um 537 auf 87.740 im Jahr 2003. Der durchschnittliche, jährliche Pro-Kopf-Verbrauch der von uns mit Wasser versorgten Einwohner stieg um 0,53 m³ auf 51,44 m³ (Vj.: 50,91 m³).

Die Wasserpreise wurden aufgrund der gestiegenen Förder- und Aufbereitungskosten zum 01.01.2003 um 5 ct/m³ auf 1,40 €/m³ (ohne USt.) erhöht. Der Grundpreis für die erste Wohn- und gleichwertige Wirtschaftseinheit beträgt unverändert je Monat 6,10 € für jede weitere Wohn- und Wirtschaftseinheit werden ebenfalls unverändert je Monat 3,05 € berechnet, jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Ausblick

Für das Jahr 2004 ist die Durchführung der Entflechtung des Unternehmens vorgesehen. Diese soll bis spätestens Ende August abgeschlossen sein und rückwirkend zum 01.01.2004 gelten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Eigentümerstruktur folgendermaßen ändert.

LAGEBERICHT

-Förderung Willich, Osterath, St. Tönis	> Stadt Willich
-Netz Osterath	> Stadt Meerbusch
-Netz Vorst	> Stadt Tönisvorst
-Netz Willich	> Stadt Willich
-Netz und Förderung Niederkrüchten	> Gemeinde Niederkrüchten

Bis August wird das Unternehmen wie in den vergangenen zwei Jahren geführt, d.h. für die Förderung und das Netz Niederkrüchten sind Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes zuständig, die Netze Willich, Osterath und Vorst werden von den Betriebsführern Stadtwerke Willich, Wirtschaftsbetriebe Meerbusch bzw. Stadtwerke Tönisvorst betreut.

Im Bereich der Wasserförderung sind Probleme bezüglich der Grundwasserqualität aufgetreten. Die hohen Nitratwerte führen dazu, dass die Bezirksregierung als Obere Wasserbehörde angekündigt hat, den erforderlichen Wasserrechtsantrag für das Werk Fellerhöfe nicht zu genehmigen. Um die Wasserversorgung langfristig zu sichern, werden zukünftig 2 Mio. m³ nitratfreies Rohwasser aus dem Bereich Korschebroich von der NVV Mönchengladbach bezogen. Das Wasser wird über eine zu verlegende Leitung zum Werk Fellerhöfe transportiert und dort aufbereitet.

Das erforderliche Investitionsvolumen für die ca. 10 km lange Transportleitung wurde als Nachtragsinvestitionsplan 2004 durch den Aufsichtsrat genehmigt.

Der Wasserliefervertrag soll eine Laufzeit bis zum Jahr 2027 haben. Dann läuft das Wasserrecht der NVV für dieses Fördergebiet aus. Ob über diesen Zeitpunkt hinaus Wasser bezogen werden soll oder ein eigenes Wasserrecht beantragt wird, kann zur gegebenen Zeit entschieden werden.

Verkehrsgesellschaft Kreis Neuss mbH

Adresse: Oberstraße 91, 41460 Neuss
Kreistagsbeschluss: 26.09.1995
Gesellschaftsvertrag: 26.10.1995
Gründungsdatum: 01.01.1996
Beitritt Stadt: 20.05.1996

Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens (§ 2 Gesellschaftsvertrag)

- Planung, Organisation und Finanzierung des öffentlichen Nahverkehrs im Kreis Neuss einschließlich der Anbindung an die angrenzenden Verkehrsgebiete auf der Grundlage des Kreishahverkehrsplanes.
- Ziel des Unternehmens ist die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) innerhalb des Kreises und der einzelnen Kommunen. Zu diesem Zweck kann das Unternehmen insbesondere selbst Linien-, Gelegenheits- und Schülerspezialverkehr mit Kraftfahrzeugen einschließlich schienenungebundene Fahrzeuge - organisieren und die Nutzung von Fahrwegen regeln.
- Das Unternehmen kann weiterhin Verträge mit solchen Unternehmungen, öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Einrichtungen abschließen, die diesen Zweck fördern, sich hieran beteiligen sowie Mitglied werden.
- Möglichkeit, sich anderer Unternehmungen, Körperschaften und Einrichtungen durch den Abschluss entsprechender Verträge zu bedienen.
- Erarbeitung und Fortschreibung des Nahverkehrsplans für das Gebiet des Kreises Neuss in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden des Kreises Neuss.

Aufgabe der Gesellschaft ist es **nicht**, selbst Fahrleistungen zu erbringen.

Stammkapital

26.200,- €

Gesellschafter/Beteiligungen/Übernahme der Geschäftsanteile

Kreis Neuss	8.500,00 €	32,44%		
Stadt Neuss	6.500,00 €	24,81%	06.09.1996	Stadtwerke
Stadt Grevenbroich	2.400,00 €	9,16%	20.05.1996	
Stadt Dormagen	2.100,00 €	8,02%	20.05.1996	Verkehrsgesellschaft
Stadt Meerbusch	2.100,00 €	8,02%	20.05.1996	
Stadt Kaarst	1.600,00 €	6,11%	18.12.1996	
Stadt Korschenbroich	1.300,00 €	4,96%	20.05.1996	
Gemeinde Jüchen	1.100,00 €	4,20%	20.05.1996	
Gemeinde Rommerskirchen	600,00 €	2,29%	20.05.1996	

Organe

Aufsichtsrat (18 Mitglieder), Vorsitz: Landrat Patt
Gesellschafterversammlung, Vorsitz: Landrat Patt
Geschäftsführer: Kreisdirektor Petruschke

Vertreter im Aufsichtsrat

Bürgermeister Spindler
Ratsherr Wienands

Vertreter in der Gesellschafterversammlung

I. Beigeordneter Nowack

Gewinn- und Verlustausgleich (§ 13 Gesellschaftsvertrag)

Die Gewinnverteilung erfolgt gem. § 29 GmbH-Gesetz (s. aber auch Auszug aus der Präambel dieses Vertrages, Seite 26).

Der Kreis trägt insbesondere die allgemeinen Verwaltungskosten der Gesellschaft sowie die Kosten für die Erstellung und Fortschreibung des Nahverkehrsplanes bis zur Höhe von 1%-Punkt der Kreisumlage. Übrige Defizite, insbesondere Defizite aus den Verkehren der Gesellschaft, werden entsprechend der Bedienung auf die Städte und Gemeinden bzw. deren Eigengesellschaften verteilt.

Die Bilanzen (zum 31.12.1996 = Gründungsbilanz zum 17.03.1997) wurden wie folgt festgestellt:

Jahr	Bilanzsumme	Eigenkapital	Gewinn/Verlust	Eigenkapitalquote
17.03.1997	24.779,88 €	24.779,88 €	-784,72 €	100,00%
31.12.1997	182.206,49 €	24.631,80 €	-148,08 €	13,51%
31.12.1998	282.324,67 €	53.909,15 €	29.277,36 €	19,09%
31.12.1999	398.903,40 €	54.817,57 €	908,42 €	13,74%
31.12.2000	284.824,83 €	29.144,51 €	-3.579,92 €	10,23%
31.12.2001	386.260,57 €	39.608,92 €	-14.043,72 €	10,25%
31.12.2002	410.064,58 €	58.974,82 €	-19.345,91 €	14,38%
31.12.2003				(vorläufig)

Ab dem 01.01.1997 werden die Kosten des ÖPNV über die Kreisverkehrsgesellschaft abgewickelt. 1997 betrug das Aufteilungsverhältnis 60:40. Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung der Kreisverkehrsgesellschaft mbH haben in der Sitzung am 24.11.1997 beschlossen, dass für die Jahre ab 1998 die ÖPNV-Kosten kreisintern zu 100 % umgelegt werden. Die Stadt Meerbusch erhält dann bis zu einer Kostenverteilungsregelung für die Stadtbahnbedienung durch die Rheinbahn einen Betrag von 70 % aus der Landespauschale (bis 31.12.2003 = 350.000 €) als Zuschuss zu den ÖPNV-Kosten der Stadt.

Ab 2004 wurde die Landespauschale von 500.000 € auf 150.000 € gesenkt. Die Gesellschafterversammlung hat am 29.03.2004 beschlossen, dass nach Abzug der Kosten für den Druck des Nahverkehrsplanes und der Plankosten für circle line den Restbetrag in 2004 an die kreisangehörigen Kommunen in dem bisher vereinbarten Verhältnis zu verteilen (voraussichtlich 85.000 € für die Stadt Meerbusch).

Rechte der Gesellschafter

§ 12 Abs. 4, 2. Satz

Die Abschlußprüfung muß sich auch auf die Prüfungsgegenstände des § 53 Abs. Haushaltsgrundsatzgesetzes erstrecken.

§ 12 Abs. 6

Den Rechnungsprüfungsämtern der Gesellschafter stehen die Rechte gem. § 54 HGrG zu.

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG

Adresse: Carl-Wilhelm-Str. 14, 47798 Krefeld
Gründungsdatum: 12.06.1901
Satzung (letzte Fassung): 04.09.1995

Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens (§ 2 Gesellschaftsvertrag)

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).
2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, sozialwirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.
3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
4. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieser Satzung.
5. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschl. einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.
6. Die Gesellschaft ist am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie wird im Jahre 1990 wie bisher die gemeinnützigkeitsrechtlichen zulässigen Geschäfte betreiben.

Stammkapital

7.914.798,32 €

Aktionäre/Beteiligungen

Sparkasse Krefeld	3.011.509,18 €	38,05%
Kreis Viersen	2.358.078,16 €	29,79%
Stadt Kempen	439.199,73 €	5,55%
Stadt Willich	436.643,27 €	5,52%
Stadt Nettetal	377.844,70 €	4,77%
Gemeinde Schwalmthal	235.705,56 €	2,98%
Stadt Meerbusch	228.036,18 €	2,88%
Stadt Viersen	195.824,79 €	2,47%
Gemeinde Grefrath	173.327,95 €	2,19%
Gemeinde Niederkrüchten	153.387,56 €	1,94%
Gemeinde Brüggen	113.506,80 €	1,43%
Stadt Krefeld	85.897,04 €	1,09%
Thyssen Edelstahlwerke AG	68.513,11 €	0,87%
Stadt Tönisvorst	35.790,43 €	0,45%
Sonstige	1.533,88 €	0,02%

Organe

- Aufsichtsrat
- Vorstand
- Hauptversammlung

Die Gesellschaft hat einen Verwaltungsbeirat zur Beratung des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Vertreter im Verwaltungsbeirat

Beigeordneter Mattner-Stellmann
Vertreter: I. Beigeordneter Nowack

Gewinn-/Verlustregelung lt. Satzung

§ 17

1. Aus dem Jahresüberschuss abzgl. eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr ist der zwanzigste Teil so lange in die gesetzliche Rücklage einzuteilen, bis 50 % des Grundkapitals erreicht oder wieder erreicht sind. Die gesetzliche Rücklage darf nur nach den gesetzlichen Vorschriften verwandt werden.
2. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so sollten sie die Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einstellen. Sie sind ermächtigt, bis zu 90 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, bis diese die Hälfte des Grundkapitals erreicht haben, sofern hierdurch die Zahlung der nach § 18 dieser Satzung in Aussicht genommenen Dividende nicht in Frage gestellt wird. Dabei sind Beträge, die in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind und ein Verlustvortrag vorab dem Jahresüberschuss abzuziehen.
3. Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, so kann sie höchstens die Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einstellen. Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 18

1. Die Hauptversammlung beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns. An die Aktionäre darf hiervon jährlich höchstens 4 % ihrer Einzahlungen auf die übernommenen Aktien ausgeschüttet werden. Soweit der Bilanzgewinn nicht unter die Aktionäre verteilt wird, ist er für die Bildung anderer Gewinnrücklagen oder als Gewinnvortrag zu verwenden.
2. Der Vorstand ist nicht befugt, außerhalb eines von der Hauptversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Aktionären oder ihnen nachstehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Aktionäre, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahe stehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertsatz verpflichtet. Die genannten Aktionäre müssen in diesem Fall an die Gesellschaft - zusätzlich - einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden anrechenbaren Körperschaftssteuer, die auf ihre Ertragsteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abzuführen.

Bilanz zum 31. 12. 2003

Aktiva

	31.12.2003	31.12.2002
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.130	65.225
Sachanlagen	90.905.067	84.063.290
Finanzanlagen	413.488	351.294
	<u>91.370.684</u>	<u>84.479.809</u>

Umlaufvermögen

Vorräte	13.312.794	11.987.086
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	574.248	289.345
Flüssige Mittel	1.549.009	696.114
	<u>15.436.051</u>	<u>12.972.545</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	67.400	68.915
	<u>106.874.135</u>	<u>97.521.269</u>

Passiva

	31.12.2003	31.12.2002
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	8.127.000	7.914.798
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	4.063.500	4.063.500
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000	10.000.000
Andere Gewinnrücklagen	8.460.000	8.672.202
Bilanzgewinn	351.007	46.325
Eigenkapital insgesamt	<u>31.001.507</u>	<u>30.696.825</u>
 Rückstellungen	 1.580.167	 1.639.549
Verbindlichkeiten	74.289.614	65.184.895
Rechnungsabgrenzungsposten	2.847	0
	<u>106.874.135</u>	<u>97.521.269</u>

Gewinn- u. Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2003

	31.12.2003 €	31.12.2002 €
1. Umsatzerlöse	20.148.929	18.972.721
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.047.431	1.180.637
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	276.000	152.690
4. Sonstige betriebliche Erträge	730.143	2.777.765
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-11.154.674	-13.216.135
6. Rohergebnis	8.952.966	9.867.678
7. Personalaufwand	-2.433.684	-2.362.929
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.379.072	-3.046.405
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-998.194	-1.079.919
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	4.967	4.483
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.984	28.769
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-795.360
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.358.225	-2.107.357
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	812.742	508.960
14. Steuern vom Einkommen	0	0
17. Sonstige Steuern	-508.060	-466.434
18. Jahresüberschuss	304.682	42.526
19. Gewinnvortrag aus Vorjahr	46.325	3.799
20. Bilanzgewinn	351.007	46.325

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. 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 Hauptbewirtschaftung 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.

LAGEBERICHT

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 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 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 Düsseldorfer Straße sowie Schaag, Hubertusplatz. In 2004 wird ein Schwerpunkt in Oedt, Koulerfeld 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.

LAGEBERICHT

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

C) Wirtschaftliche Lage

1) Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich um 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%).

LAGEBERICHT

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 T€	2002 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
Körperschaftssteuer-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.

LAGEBERICHT

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 Großinstandsetzungen 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

Bauverein Meerbusch e.G.

Adresse: Dorfstr. 12, 40667 Meerbusch
Gründungsdatum: 11.03.1950
Satzung (letzte Fassung): 15.07.1990
Ratsbeschluss: 30.04.1951 (Erwerb von Anteilen)

Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens (§ 2 der Satzung)

1. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.
2. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.
3. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 28 die Voraussetzungen.

Eigenkapital 31.12.2003

7.854.776,13 €

Genossen 31.12.2003

Geschäftsguthaben von	857	Mitgliedern	= 1.503.573,92 €
davon:	8.570	Pflichtanteile	
	<u>879</u>	weitere Anteile	
	9.449	gezeichnete Anteile	

Beteiligung der Stadt

495 Gesamtanteile (10 Pflicht- und 485 weitere Anteile)
495 Anteile á 153,39 € = 75.928,05 €

Organe

Vorstand
Aufsichtsrat
Mitgliederversammlung

Vertreter im Aufsichtsrat

Herr Alfons Wirtz
Ratsherr Dieter Jüngerkes

Vertreter in der Mitgliederversammlung

I. Beigeordneter Nowack
Vertreter: Stadtkämmerer Ugowski

Rücklage-, Gewinn- und Verlustregelung lt. Satzung

§ 39

1. Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.
2. Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzgl. eines Verlustvertrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Bilanz zu bilden.

§ 40

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Ergebnissrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.
2. Der Gewinnanteil darf 4 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.
3. Die Verteilung des Gewinnanteils erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Mitgliederversammlung fällig.
4. Fällige Gewinnanteile werden durch Überweisung ausgezahlt. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt, wenn sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Fälligkeit abgeholt sind.
5. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

§ 41

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach dem vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsgemäßen Pflichtzahlungen bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

Lokalradio Kreis Neuss GmbH & Co KG

Adresse: Moselstr. 14, 41464 Neuss
Gründungsdatum: 07.11.1989
Gesellschaftsvertrag: 07.11.1989
Ratsbeschluss: 12.12.1989 (Beitritt)
Sendebeginn: „NE-WS 89,4“: 01.12.1991

Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens (§ 2 Gesellschaftsvertrag):

Aufgaben, die sich aus dem Landesrundfunkgesetz für den Betrieb lokalen Rundfunks ergeben, sind:

- die zur Produktion und zur Verarbeitung des lokalen Rundfunks erforderlichen technischen Einrichtungen zu beschaffen und dem Vertragspartner zu stellen;
- dem Vertragspartner die zur Wahrnehmung seiner gesetzlichen und durch Vereinbarung bestimmten Aufgaben erforderlichen Mittel in vertraglich bestimmtem Umfang zur Verfügung zu stellen;
- für den Vertragspartner den in § 24 Abs. 4 Satz 1 LRG genannten Gruppen Produktionshilfen zur Verfügung zu stellen;
- Hörfunkwerbung zu verbreiten;
- Beteiligung an anderen Unternehmungen mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck, derartige Unternehmen zu erwerben,
- Tochtergesellschaften zu gründen, Zweigniederlassungen zu errichten sowie alle den Gesellschaftszweck fördernden Geschäfte vorzunehmen.

Gesellschaftskapital

770.000,-- €

Beteiligung der Stadt

15.850,05 €

Der Erwerb des Kommanditanteils von 2 % erfolgte durch Vertrag über eine Veräußerung einer Kommanditbeteiligung vom 07./21.08.1990 mit Wirkung zum 01.10.1990 von der bis dahin einzigen Kommanditistin Pressefunk Kreis Neuss GmbH & Co KG. Sie veräußerte 1990 insgesamt 25 % ihrer Kapitaleinlage von 766.937,81 € = 1,5 Mio DM.

Die städtische Beteiligung an der Lokalradio des Kreises Neuss GmbH & Co. KG beträgt 15.400,-- € .

Neben dieser unmittelbaren Beteiligung an der Lokalradio Kreis Neuss GmbH & Co KG ist die Stadt Meerbusch mittelbar an der 100%igen Beteiligung der KG an deren Komplementärin und persönlich haftenden Gesellschafterin, nämlich der Lokalradio Kreis Neuss Verwaltungs GmbH, beteiligt.

Kommanditisten

Pressefunk Kreis Neuss GmbH & Co KG	577.500 €	75,0%
Kreis Neuss	53.900 €	7,0%
Stadt Neuss	53.900 €	7,0%
Stadt Meerbusch	15.400 €	2,0%
Stadt Grevenbroich	15.400 €	2,0%
Stadt Dormagen	15.400 €	2,0%
Stadt Kaarst	15.400 €	2,0%
Stadt Korschenbroich	11.550 €	1,5%
Gemeinde Jüchen	7.700 €	1,0%
Gemeinde Rommerskirchen	3.850 €	0,5%

Organe

- Geschäftsführung durch die Komplementärin Lokalradio Kreis Neuss Verwaltungs GmbH
- Kommanditisten (s. o.)
- Gesellschafterversammlung

Vertreter in der Gesellschafterversammlung

Bürgermeister Spindler

Vertreter: Stadtkämmerer Ugowski

Gewinn- und Verlustregelung lt. Gesellschaftsvertrag § 9 Abs. 5

Ein verbleibender Gewinn oder Verlust wird entsprechend der Beteiligung am Gesellschaftskapital auf die Gesellschafter verteilt. Verluste sind auf dem für jeden Gesellschafter geführten Verlustvorkonto zu verbuchen und dort mit dem Gewinn der folgenden Jahre vorab zu verrechnen.

Die Gesellschaft hat die Aufgabe, der Veranstaltergemeinschaft für den lokalen Rundfunk im Kreis Neuss e. V. die erforderlichen Anlagen und finanziellen Mittel zum Betreiben eines lokalen Rundfunks zur Verfügung zu stellen und sich Einnahmen durch Werbung zu verschaffen. Das Lokalradio darf aufgrund vertraglicher Vereinbarung Werbung nur von der Gesellschaft übernehmen.

Ergebnisse der Gesellschaft

Jahr	Bilanzsumme	Eigenkapital	Gewinn/Verlust	Eigenkapitalquote
	T €		€	
1994	561	440	347.079,73	78,49%
1995	1.184	1.035	585.125,82	87,48%
1996	1.497	1.237	498.806,37	82,66%
1997	1.002	888	-160.168,36	88,55%
01.01.98-30.09.98	833	625	259.380,73	74,96%
01.10.98-30.09.99	724	582	-48.668,68	80,34%
01.10.99-30.09.00	815	653	77.794,78	80,13%
01.10.00-30.09.01	1.187	773	368.093,40	65,12%
01.10.01-30.09.02	1.133	860	112.299,58	75,90%
01.10.02-30.09.03	1.561	796	81.710,06	50,99%
01.10.03-30.09.04*				

*(liegt noch nicht vor)

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11.12.1997 ist das Geschäftsjahr umgestellt worden. Es läuft künftig vom 01.10. bis 30.09. des Folgejahres.