



STADT MEERBUSCH

## Beteiligungsbericht für das Jahr 2004



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen AG



### VERKEHRSGESELLSCHAFT

KREIS NEUSS mbH



Das Radio im Kreis Neuss

BAUVEREIN MEERBUSCH eG



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

(Berichtszeitraum 01.01.2004 - 31.12.2004)

Meerbusch, den 6. Dezember 2005

  
Dieter Spindler  
Bürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
<b>Vorwort</b>	<b>1</b>
<b>Übersicht über die Beteiligungen der Stadt Meerbusch</b>	<b>1</b>
<b>Rechtliche Grundlagen des Beteiligungsberichtes</b>	<b>2 - 6</b>
Rechtliche Grundlagen der wirtschaftlichen Betätigung	2 - 5
Vertretung in den Gremien der Unternehmen	5
Rechte der kommunalen Gesellschafter	5 - 6
Bekanntmachung des Beteiligungsberichtes	6
<b>Beteiligungen der Stadt</b>	<b>7 - 38</b>
wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH	9 - 16
WNO-Wassernetz Osterath GmbH	17 - 22
Verkehrsgesellschaft Kreis Neuss mbH	23 - 26
GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG	27 - 36
Bauverein Meerbusch eG	37 - 38
Lokalradio Kreis Neuss GmbH & Co KG	39 - 40



## 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 (10.) (Stand 31.12.2004):

- Information an den Rat durch Schreiben vom 18.01.2005

## Übersicht über die Beteiligungen der Stadt Meerbusch

Unternehmen	Beteiligung 01.01.2004		Beteiligung 31.12.2004		Zweck des Unternehmen	Beginn der Beteiligung
	€	v.H.	€	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
WNO Wassernetz Osterath GmbH	1.440.002,45 €	100,00	1.440.002,45 €	100,00	Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Osterath mit Wasser	27.08.2004
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	234.057,60 €	2,88	234.057,60 €	2,88	Errichtung und Bewirtschaftung in eigenem Namen sowie Verwaltung von Wohnungen	01.01.1970
Bauverein Meerbusch eG	75.928,05 €	4,93	75.928,05 €	4,93	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 Gemeindegewirtschaft 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 Gemeindegewirtschaft 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 Haushaltsgrundsätzegesetzes ausüben,
- darauf hinwirken, dass ihr die in § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes 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

Dieter Spindler	Bürgermeister (Vorsitzender)
Thomas Jung	Ratsmitglied
Leo Jürgens	Ratsmitglied
Lutz Lienenkämper	Ratsmitglied
Wolf Meyer-Ricks	Ratsmitglied
Winfried Sandt	Ratsmitglied ab 21.10.2004
Hans Werner Schoenauer	Ratsmitglied bis 21.10.2004

## Mitglieder der Stadt Meerbusch in der Gesellschafterversammlung

Dieter Spindler	Bürgermeister (Vorsitzender)	
Herbert Becker	Ratsmitglied	
Holger Losse	Ratsmitglied	ab 21.10.2004
Ingrid Maas	Ratsmitglied	bis 21.10.2004
Michael Nowack	I. Beigeordneter	ab 21.10.2004
Winfried Sandt	Ratsmitglied	bis 21.10.2004
Harald Ugowski	Stadtkämmerer	bis 31.05.2004
Ratsherr Wienands	Ratsmitglied	

## **§ 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 verbleiben-

de Betrag wird ausgeschüttet. Der Beschluss über die Ergebnisverwendung bedarf einer Mehrheit von 75 % der Stimmen aller Gesellschafter.

# Bilanz zum 31.12.2004

wbm

## Aktiva

	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	706	727
Sachanlagen	24.496	29.006
Finanzanlagen	80	84
	<u>30.282</u>	<u>29.817</u>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	370	352
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.368	10.751
Flüssige Mittel	328	187
	<u>12.066</u>	<u>11.290</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	317	351
	<u>42.665</u>	<u>41.458</u>

## Passiva

	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	10.266	10.226
1. Kapitalrücklage	3.205	3.205
2. Gewinnrücklage	1.157	812
Bilanzgewinn	2.367	1.946
	<u>16.955</u>	<u>16.189</u>
Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskostenbeiträge	5.416	5.537
Rückstellungen	563	255
Verbindlichkeiten	19.691	19.477
Rechnungsabgrenzungsposten	40	0
	<u>42.665</u>	<u>41.458</u>

# Gewinn- u. Verlustrechnung

wbm

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004

	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
1. Umsatzerlöse	20.474	19.408
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	99	85
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.659	5.333
4. Materialaufwand	- 11.551	- 10.737
5. Personalaufwand	- 2.282	- 2.312
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	- 2.560	- 2.612
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.223	- 5.124
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 725	- 725
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.016</b>	<b>3.363</b>
11. Außerordentliche Erträge	0	0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.633	-1.409
13. Sonstige Steuern	17	-12
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>2.366</b>	<b>1.942</b>
15. Gewinn aus Vorjahr	1	4
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>2.367</b>	<b>1.946</b>

# LAGEBERICHT

---

## Wirtschaftliche Entwicklung 2004

Im Geschäftsverlauf des Jahres 2004, das zehnte Geschäftsjahr der wbm seit Beginn des operativen Geschäftes im Jahr 1995, konnte mit einem Jahresergebnis von 2.366 T€ abgeschlossen werden. Damit hat die wbm gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung von 424 T€ erwirtschaftet.

Mit der Übernahme der kompletten Betriebsführung für das Wassernetz Osterath wurde das Betriebsführungsgeschäft als eigene Sparte geführt, so dass die wbm nunmehr insgesamt vier Sparten umfasst: Wasserversorgung, Gasversorgung, die Stromsparte und die Sparte Betriebsführung Osterath. Mit Ausnahme der Wassersparte konnte in den drei anderen Sparten Ergebnisverbesserungen erzielt werden.

In der Gassparte konnte der Gasabsatz von 350 Mio kWh in 2003 auf 368 Mio kWh im Berichtsjahr gesteigert werden, was sowohl auf die etwas kühlere Witterung als auch auf die Gewinnung von Neukunden zurückzuführen ist. Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um 391 T€ auf 13.918 T€. Das Spartenergebnis verbesserte sich um 412 T€, das zu zwei Drittel durch die Mehrmengen erreicht wurde.

Im Berichtsjahr gab es zwei Gaspreisveränderungen. Zunächst senkte die wbm zum 01.01.2004 den Erdgaspreis um 0,15 Ct/kWh auf 3,17 Ct/kWh netto. Dem Bezugspreisanstieg im Laufe des Jahres und insbesondere zum vierten Quartal folgte die wbm mit einer Erdgaspreiserhöhung zum 01.01.2004 um 0,2 Ct/kWh auf insgesamt 3,37 Ct/kWh für das vierte Quartal.

Zum 01.01.2005 zogen die Gasbezugspreise abermals so stark an, dass eine Erdgaspreisanpassung von 0,42 Ct/kWh unvermeidlich war.

Die Wassersparte war von einem deutlichen Rückgang der Absatzmenge bestimmt, die mit 2.303 Tm<sup>3</sup> unter das langjährige Mittel fiel. Im Vergleich zum Vorjahr, das allerdings durch eine sehr hohe Wasserabgabe gekennzeichnet war, sank die Abgabemenge um 108 Tm<sup>3</sup>. Diesen starken Mengenrückgang konnte die Wasserpreiserhöhung zum 01.01.2004, die erste nach 2 Jahren Konstanz nicht ausgleichen. Die Rohrmarge der Wassersparte vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um 33 T€. Die gesunkene Rohmarge und eine deutliche Erhöhung des Instandhaltungsaufwandes führten gegenüber dem Vorjahr zu einer Verschlechterung des Spartenergebnisses um 31 T€.

Nach einer Wasserpreiserhöhung um 4 Ct/m<sup>3</sup> zum 01.01.2004 wurde mit einer Einführung des Wasserentnahmeentgeltes durch das Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 4,5 Ct/m<sup>3</sup> zum 01.01.2004 eine weitere Wasserpreiserhöhung notwendig, die diese staatliche Abgabe an den Endkunden weitergab.

Die Ertragslage in der Stromversorgung ist im Wesentlichen durch die Position Pachterlöse und Leasingraten geprägt. Bei den Pachterlösen konnte in 2004 durch Nachverhandlungen des Pachtvertrages eine Nachzahlung realisiert werden, die von den Ausgabepositionen nur teilweise aufgezehrt wurde, so dass insgesamt ein um 36 T€ höheres Spartenergebnis erzielt werden konnte.

Mit der Gründung der WNO-Wassernetz Osterath GmbH am 27.08.2004 wurde ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Weg zur Integration des Wassernetzes Osterath in die wbm getan. Die WNO-Wassernetz GmbH entstand durch Aufspaltung der Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH in drei Netzgesellschaften, eine Wasserproduktionsgesellschaft und eine Gesellschaft, die Wassernetz und Wasserwerk gemeinsam beinhaltet (Niederkrüchten). Die Gesellschafteranteile an der WNO-Wassernetz Osterath GmbH werden zu 100 % von der Stadt Meerbusch, die auch die Gesellschafteranteile an der Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH hielt, gehalten.

Die WNO-Wassernetz Osterath GmbH wird bis zu einer angedachten Einbringung in die wbm voll umfänglich von der wbm betriebsgeführt. Seit 2004 wird die Betriebsführung für das Versorgungsnetz Osterath als eine Sparte geführt. Das Spartenergebnis betrug 7 T€.

# LAGEBERICHT

---

## Investitionen

Im Bereich der Gasversorgung wurden insgesamt 1.226 T€ investiert. Davon entfallen 319 T€ auf die Erneuerung von vorhandenen Gasanlagen und hier insbesondere auf die Erneuerung der Gasrohrleitungen aus der Zeit der Erstversorgung im Stadtteil Buderich. In der Netzerweiterung wurden 328 T€ für die Erstellung von 214 neuen Hausanschlüssen aufgewendet, von denen ca. zwei Drittel auf Umsteller entfielen.

Auf das Geschäftsfeld Mehrwärme/Wärmekontraktung entfielen Investitionskosten von 294 T€, die vorwiegend in 34 Mehrwärme-Anlagen im privaten Bereich investiert wurden. Dieses Geschäftsfeld hat sich 2004 sehr erfolgreich etabliert und soll auch in den folgenden Jahren weiter gefördert werden. Es ist daher vorgesehen, dieses Geschäftsfeld ab 2005 als eigene Sparte zu rechnen.

Im Bereich der Wasserversorgung wurden insgesamt 713 T€ investiert. Hiervon entfallen 423 T€ auf die Erneuerung von Wasserleitungen. Mit einem Kostenaufwand von 121 T€ wurden 0,8 km Wasserleitungen im Rahmen von Neubaugebieten in Osterath und Strümp gebaut. Darüber hinaus wurden 79 neue Wasseranschlüsse mit einem Investitionsaufwand von 136 T€ erstellt. 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 betragen 745 T€.

Mit Gesamtinvestitionen in Höhe von 3.050 T€ wurde das Anlagevermögen der wbm um 465 T€ erhöht und damit 490 T€ mehr investiert als durch Abschreibungen finanziert wurden. Letzteres wird durch die Investitionen in der Stromsparte verursacht, da bei der wbm nur die Abschreibungen aus den Neuinvestitionen veranschlagt werden.

## Aktivitäten

Auch in 2004 hat die wbm ihre Anstrengungen fortgesetzt die Qualität ihrer Dienstleistungen zu verbessern und die Prozesse im Unternehmen effektiver zu gestalten. Sie hatte in 2003 neue bzw. verbesserte EDV-Programme zur Prozessabwicklung installiert, die in 2004 erprobt und verbessert wurden. Es konnte nicht in allen Bereichen die gewünschte Optimierung erreicht werden. Deswegen wird die Prozessverbesserung und Qualitätssteigerung eine ständige Anstrengung der wbm bleiben, die auch in den folgenden Jahren fortgeführt wird. Das gilt auch für die Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter, die sich in einem kontinuierlichen Prozess immer wieder den steigenden Anforderungen und den Prozessveränderungen anpassen müssen.

Dem von der Liberalisierung der Energiemärkte gewollten, verstärkten Wettbewerb wird sich die wbm mit Kompetenz und Qualität ihrer Dienstleistungen stellen. Zudem wird sie mit ihrer lokalen Nähe und Zuverlässigkeit werben.

Die Digitalisierung der Netze konnte in 2004 weitgehend abgeschlossen werden; Hard- und Software zur Benutzung der Informationen werden im Folgenden ausgebaut.

Das Geschäftsfeld Mehrwärme, das in Zusammenarbeit mit der Installateurinnung und zertifizierten Installateuren aus dem Stadtgebiet betrieben wird, ist in 2004 sehr gut angelaufen und soll auch zukünftig forciert werden. Die wbm verspricht sich hierdurch nicht nur ein neues Geschäftsfeld, sondern auch eine bessere Zusammenarbeit mit den Marktpartnern, die ggf. auch auf weitere Dienstleistungen wie z.B. auch auf weitere Dienstleistungen, wie z.B. einen gemeinsamen Notdienst, ausgeweitet werden kann.

Die Ende 2003 durchgeführte Kundenbefragung wurde in 2004 ausgewertet und erste Maßnahmen zur Verbesserung der Kundeninformation und der Kundenberatung eingeleitet. Das Kundenmagazin

## LAGEBERICHT

---

als intensivstes Werbemittel wurde neu gestaltet und um vier Seiten erweitert. Des Weiteren wurden die Anstrengungen zur Steigerung des Bekanntheitsgrades der wbm verstärkt. Vor allem in 2005 wird

die wbm ihr öffentlichen Auftritte vermehren und mit einer konsequent durchgeführten Anzeigenserie ihre Präsenz beim Kunden erhöhen.

Nachdem mit der Erdgaserschließung von Nierst auch der letzte Stadtteil von Meerbusch an das Erdgasnetz angeschlossen wurde und wird, liegt die wbm den Schwerpunkt auf weitere Verdichtung und Konsolidierung des Netzes. Es bedarf einer ständigen Präsenz beim Kunden und bei den Marktpartnern, um beim optimalen Umstellungszeitpunkt präsent zu sein und schnell handeln zu können.

In 2004 fiel die Entscheidung zum Bau einer Erdgastankstelle in Lank, die jedoch voraussichtlich erst im August/September 2005 realisiert werden kann. Mit „Erdgasmobil“ erhofft sich die wbm auf lange Sicht ein weiteres kostendeckendes Geschäftsfeld, das den Absatz von Erdgas erweitert.

Im Jahr 2004 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.

### Risiken

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 2004 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.

### Vermögens- und Finanzstruktur

Die Vermögens- und Finanzlage der wbm ist weiterhin solide, das Gesamtvermögen beträgt 42.665 T€, wobei das langfristig gebundene Vermögen mit 30.595 T€ einen Anteil von ca. 72% und das kurzfristig gebundene Vermögen mit 12.070 T€ einen Anteil von rund 28% ausmacht.

Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöht sich um 305 T€ auf 17.663 T€. Die Eigenkapitalquote liegt bei 41,4% verursacht durch das größere Gesamtvermögen, um 0,5 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres.

Das langfristige gebundene Vermögen ist zu 97 % durch das wirtschaftliche Eigenkapital plus lang- und mittelfristiges Fremdkapital gedeckt. Flüssige Mittel plus Forderungen decken zu 90% das kurzfristige Fremdkapital. Durch vorzeitige Tilgung konnte der Darlehensstand gesenkt werden. Darüber hinaus wurde durch Umschuldung der Zinsaufwand reduziert.

Die wbm verfügt über eine unverändert gute Liquidität. Der Cashflow erreichte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 4.396 T€ und liegt damit um 369 T€ über dem Wert des Vorjahres. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der wbm war während des gesamten Geschäftsjahres 2004 gut.

Die im Anhang und im Lagebericht gegebenen Erläuterungen und Daten legen dar, dass das Unternehmen der öffentlichen Zielsetzung – die öffentliche Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie Betriebsführung für Einrichtungen der Stadt – entsprochen hat.

## LAGEBERICHT

---

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004 beträgt 2.366.572,49 €. Er resultiert aus einem Jahresüberschuss von 2.365.949,81 € und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr 622,68 €.

Es sollen 2.000.000 € ausgeschüttet, 365.000 € in die Gewinnrücklage eingestellt und 1.572,49 € auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

### Mitarbeiter

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch im Jahr 2004 mit hohem Einsatz eine reibungslose Versorgung sichergestellt und zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben. Der Dank gilt auch dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Bewältigung der gemeinsamen Aufgabe.

### Ausblick für 2005

Der bisherige Geschäftsverlauf in 2005 lässt erwarten, dass auch in diesem Geschäftsjahr eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu erwarten ist, so dass voraussichtlich, die im Wirtschaftsplan für 2005 vorgesehene Zielgröße erreicht und wiederum ein zufrieden stellendes Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

Die Gasabgabe bis einschließlich April hat witterungsbedingt noch nicht ganz den Vorjahreswert erreicht ( - 3,5%). Die Gasbezugspreisentwicklung wird voraussichtlich eine Gaspreiserhöhung zum 01.01.2005 erforderlich machen.

Die Wasserabgabe entspricht dem niedrigen Vorjahresniveau und wird sich im Laufe des Sommers witterungsbedingt einstellen.

Der investive Schwerpunkt der wbm wird in diesem Jahr bei der Erdgaserschließung in Nierst liegen sowie bei der Erschließung des Neubaugebietes Strümper Busch. Des Weiteren werden in Büberich alte Gasleitungen saniert werden müssen.

Im Bereich der Wasserversorgung liegen die Schwerpunkte in den begleitenden Neubauverlegungen im Bereich der Gas-Netzerweiterung sowie Sanierung der Asbestzementrohrleitungen im Versorgungsbereich des Wasserwerkes Lank-Latum.

gez.  
Manfred Weigand  
Geschäftsführer



# WNO Wassernetz Osterath GmbH

**Adresse:** Hochstraße 1, 40670 Meerbusch  
**Gründungsdatum:** 27.08.2004 rückwirkend zum 01.01.2004  
**Betriebsführungsvertrag:** 21.12.2004

## Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung mit Wasser. Die Gesellschaft ist aus der Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH durch Aufspaltung zur Neugründung gem. § 123 Abs. 1 Nr. 2 UmwG als eine von fünf neu gegründeten Gesellschaften entstanden. Als Spaltungsstichtag wurde der 1. Januar 2004 festgelegt. Die in der Schlussbilanz der Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH für das Versorgungsnetz Osterath ausgewiesenen Beträge wurden als Eröffnungsbilanzwerte für die WNO-Wassernetz Osterath GmbH übernommen.

## Gesellschaftskapital

25.000,00 €

## Beteiligung der Stadt

1.440.002,45 € 100 %

## Organe

Geschäftsführung  
Aufsichtsrat  
Gesellschafterversammlung

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Dieter Spindler (Vorsitzender)	Bürgermeister
Leo Jürgens	Ratsmitglied
Thomas Jung	Ratsmitglied
Lutz Lienenkämper	Ratsmitglied
Wolf Meyer-Ricks	Ratsmitglied
Winfried Sandt	Ratsmitglied

## Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Dieter Spindler (Vorsitzender)	Bürgermeister
Herbert Becker	Ratsmitglied
Holger Losse	Ratsmitglied
Michael Nowack	Erster Beigeordneter
Heinz Ruyter	Ratsmitglied
Robert Wienands	Ratsmitglied

## Gewinn- und Verlustregelung

Durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG), wird unter anderem die Stellung des Aufsichtsrates und seine Kontrollfunktion gestärkt. Als Nachweis, dass der Aufsichtsrat dieser Aufgabe nachgekommen ist, soll im Rahmen des Jahresabschlusses auch der Bericht des Aufsichtsrates verabschiedet werden.

Dieser Bericht des Aufsichtsrates, wird neben wesentlichen Teilen aus dem Prüfbericht, insbesondere Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit jeweiligen Erläuterungen, sowie Lagebericht und weiteren Aussagen zur Entwicklung des Unternehmens, im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Für den Bericht des Aufsichtsrates wurde folgender Text vorgeschlagen und auch angenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig mündlich und schriftlich über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung mit der Geschäftsführung beraten und bei Entscheidungen im Rahmen der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mitgewirkt.

Der Prüfbericht wurde fristgerecht erstellt. Dem Vorschlag über die Gewinnverwendung hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

## Bilanz zum 31.12.2004

WNO

### Aktiva

	31.12.2004 €	01.01.2004 T€
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.494	61
<b>Sachanlagen</b>		
1. Technische Anlagen	1.930.678	1.317
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	40
	<u>1.966.172</u>	<u>1.418</u>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	186.999	219
2. Forderungen gegen Gesellschafter	95.827	30
3. Sonstige Vermögensgegenstände	286.375	174
<b>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>16.935</u>	<u>1</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<u>586.136</u>	<u>424</u>
	<u>2.572.308</u>	<u>1.842</u>
<b>Passiva</b>		
	31.12.2004 €	01.01.2004 T€
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	25.000	25
Kapitalrücklage	203.176	203
Jahresüberschuss	125.413	127
	<u>353.589</u>	<u>355</u>
<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	31.930	51
	<u>31.930</u>	<u>51</u>
<b>Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	21.536	26
2. Sonstige Rückstellungen	17.693	94
	<u>39.229</u>	<u>120</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	700.508	408
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.447.051	908
	<u>2.147.559</u>	<u>1.316</u>

2.572.308

1.842

# Gewinn- u. Verlustrechnung

WNO

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004

	<b>31.12.2004</b> €	<b>31.12.2003</b> entfällt
1. Umsatzerlöse	1.345.032	
2. Sonstige betriebliche Erträge	32.091	
<b>Erträge insgesamt</b>	<b>1.377.123</b>	
3. Materialaufwand	-633.350	
4. Personalaufwand	-1.644	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	-87.396	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-397.606	
<b>7. Ordentliches Betriebsergebnis</b> (Zwischensumme aus Z. 1 – 6)	<b>257.127</b>	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	214	
	-44.223	
<b>10. Finanzergebnis</b> (Zwischensumme aus Z. 8 - 9)	<b>-44.009</b>	
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>213.118</b>	
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-87.705	
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>125.413</b>	



# LAGEBERICHT

---

## Wirtschaftliche Entwicklung 2004

Die WNO-Wassernetz Osterath GmbH wurde am 27.08.2004 rückwirkend zum 01.01.2004 gemeinsam mit vier weiteren Gesellschaften, die durch Aufspaltung der Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH entstanden sind, gegründet.

Ausgangslage des Unternehmens ist die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004, die der Spaltbilanz vom 31.12.2003 entspricht.

Die kaufmännische Buchführung erfolgte bis zum September 2004 durch Stadtwerke Willich GmbH als Betriebsführerin für die Wasserwerk des Kreises Viersen GmbH.

Die wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH hat im Jahr 2004 voll umfänglich die Betriebsführung für die WNO im kaufmännischen und technischen Bereich übernommen.

Das Geschäftsjahr 2004 schließt mit einem Jahresüberschuss von 125 T€ und einer Bilanzsumme von 2.572 T€ ab.

Die Erträge aus dem Wasserverkauf betragen im Jahr 2004 1.323 T€. Es wurden 642 Tm<sup>3</sup> Wasser an die Kunden abgegeben.

Das Gesamtvermögen des Unternehmens hat sich von 1.842 T€ um 730 T€ erhöht, wozu eine Erhöhung des Anlagevermögens von 568 T€ und eine Erhöhung des kurzfristig gebundenen Vermögens von 162 T€ beigetragen hat.

Ursache für den großen Zuwachs des Anlagevermögens war die Sanierung der Wasserleitung „Strümper Straße“, die aufgrund häufiger Rohrbrüche notwendig wurde. Des Weiteren wurde in der Schützendelle eine Sanierung erforderlich.

Insbesondere Investitionen und Instandhaltungsmaßnahme haben zu einer starken Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals geführt (+ 786 T€), was letztlich zu einer sehr unbefriedigenden Finanzsituation des Unternehmens beigetragen hat.

Die Eigenkapitalquote von 9,5 % ist verbesserungswürdig und weiter zu beobachten.

Der Anlagendeckungsgrad, gebildet aus wirtschaftlichem Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital gegenüber dem langfristig gebundenen Vermögen ist mit 54,2 % zu gering. Ein entsprechendes langfristiges Darlehen zur Aufstockung des langfristigen Fremdkapitals wurde im Jahr 2005 aufgenommen.

Das Verhältnis flüssige Mittel plus Forderungen gegenüber kurzfristigem Fremdkapital (Liquidität zweiten Grades) ist mit 39,2 % sehr gering und muss verbessert werden.

Trotz dieser schlechten Finanzwerte ist der Bestand des Unternehmens nicht gefährdet, da die WNO eine 100%ige Tochter der Stadt Meerbusch ist. Wegen dieser Gesellschafterstruktur werden keine Probleme bei Aufnahme eines Darlehens erwartet.

Nach Investitionen in Höhe von 657 T€ in 2004 wird die WNO in den folgenden Jahren sehr zurückhaltend investieren und nur notwendige Maßnahmen durchführen.

Bei Rohrbrüchen sollen, wenn wirtschaftlich sinnvoll, aktivierungsfähige Abschnitte saniert werden, um die laufenden Unterhaltungsaufwendungen im bisherigen Rahmen zu halten.

Um die Eigenkapitalsituation zu verbessern und finanziellen Spielraum zu gewinnen ist für 2006 eine Erhöhung der Wasserpreise ins Auge zu fassen. Eine Angleichung der Wasserpreise zum übrigen

# LAGEBERICHT

---

Stadtgebiet würde bei der WNO eine deutliche Ergebnisverbesserung zur Folge haben. Die Ergebnisverbesserung sollte zur Eigenkapitalverstärkung im Unternehmen bleiben.

Die im Geschäftsbericht und im Lagebericht gegebenen Erläuterungen und Daten legen dar, dass das Unternehmen der öffentlichen Zielsetzung – die öffentliche Versorgung mit Wasser – entsprochen hat.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2004 beträgt 125 T€. Er soll in voller Höhe ausgeschüttet werden.

## **Ausblick 2005**

Der Wasserabsatz bei der WNO liegt in der Größenordnung der letzten Jahre. Bis einschließlich Mai 2005 sind keine größeren Investitionen angefallen. Die Versorgungslage ist stabil.

Es sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand des Unternehmens gefährden. Die Finanzlage ist durch die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 500 T€ entspannt worden. Insgesamt ist damit ein zufriedener Geschäftsverlauf zu erwarten und davon auszugehen, dass die im Wirtschaftsplan 2005 vorgesehenen Ertragsziele erreicht werden.

gez.

Manfred Weigand  
Geschäftsführer

# 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 Kreisnahverkehrsplanes.
- 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 schienengebundene 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	<b>2.100,00 €</b>	<b>8,02%</b>	<b>20.05.1996</b>	
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 Petrauschke

## 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.

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 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 von Kosten der Kreisverkehrsgesellschaft den Restbetrag an die kreisangehörigen Kommunen in dem bisher vereinbarten Verhältnis zu verteilen.

## **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.

# Bilanz zum 31.12.2003

Verkehrsgesellschaft  
mbH Kreis Neuss

## Aktiva

	<b>31.12.2003</b> €	<b>31.12.2002</b> €
Forderungen	27.059	26.870
Festgeld	25.564	25.565
Girokonto	334.685	334.186
	<b>387.309</b>	<b>386.621</b>

## Passiva

	<b>31.12.2003</b> €	<b>31.12.2002</b> €
Stammkapital	25.565	25.565
Kapitalrücklage	14.045	14.045
Ergebnisvortrag	-27.308	-14.045
Jahresergebnis	-2.658	-13.264
Rückstellungen	11.213	8.163
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	0	0
Verbindlichkeiten Ges. U	355.815	357.030
Verbindlichkeiten Ges. Z.	10.637	9.127
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0
	<b>387.309</b>	<b>386.621</b>

# Gewinn- u. Verlustrechnung

Verkehrsgesellschaft  
mbH Kreis Neuss

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

	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>0</b>	<b>13.077</b>
<b>Materialaufwand</b>		
<b>Personalaufwand</b>		
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>3.256</b>	<b>27.231</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>598</b>	<b>900</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.658</b>	<b>-13.254</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>		
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>-2.658</b>	<b>-13.264</b>

# **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

Wirtschaftsförderungsgesellschaft		
des Kreises Viersen -WfG-	3.272.268,04 €	41,34%
Sparkasse Krefeld	3.080.022,29 €	38,92%
Stadt Willich	436.643,27 €	5,52%
Schwalmtalwerke	235.705,56 €	2,98%
<b>Stadt Meerbusch</b>	<b>228.036,18 €</b>	<b>2,88%</b>
Stadt Viersen	195.824,79 €	2,47%
Gemeinde Niederkrüchten	153.387,56 €	1,94%
Gemeinde Brüggen	113.506,80 €	1,43%
Stadt Krefeld	85.897,04 €	1,09%
Stadt Tönisvorst	35.790,43 €	0,45%
Stadt Kempen	25.564,59 €	0,32%
Stadt Nettetal	25.564,59 €	0,32%
Gemeinde Grefrath	25.053,30 €	0,32%
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 Ertragsteuerpflichtungen anzurechnen ist, abzuführen.

# Bilanz zum 31.12.2004

gwg

## Aktiva

	31.12.2004 €	31.12.2003 €
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	39.073	52.130
Sachanlagen	94.648.733	90.905.067
Finanzanlagen	481.519	413.488
	<u>95.169.325</u>	<u>91.370.684</u>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	12.950.498	13.312.794
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	162.212	574.248
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
Umlaufvermögen insgesamt	1.492.529	1.549.009
	<u>14.605.239</u>	<u>15.436.051</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	158.546	67.400
	<u>109.933.110</u>	<u>106.874.135</u>
<b>Passiva</b>		
	31.12.2004	31.12.2003
<b>Eigenkapital</b>	€	€
Gezeichnetes Kapital	8.127.000	8.127.000
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	4.063.500	4.063.500
Bauerneuerungsrücklagen	10.000.000	10.000.000
Andere Gewinnrücklagen	8.700.000	8.460.000
<b>Bilanzgewinn</b>	446.983	351.007
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<u>31.337.483</u>	<u>31.001.507</u>
Rückstellungen	1.165.704	1.580.167
Verbindlichkeiten	77.427.076	74.289.614
Rechnungsabgrenzungsposten	2.847	2.847

Bilanzsumme

109.933.110

106.874.135

**Gewinn- u. Verlustrechnung****gwg**

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004

	31.12.2004 €	31.12.2003 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	19.808.455	20.148.929
<b>2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-418.958	-1.047.431
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	389.694	276.000
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	953.926	730.143
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	-11.376.176	-11.154.674
<b>6. Rohergebnis</b>	9.356.941	8.952.966
<b>7. Personalaufwand</b>	-2.503.808	-2.433.684
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	-2.516.009	-2.379.072
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-909.130	-998.194
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	28.739	28.951
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-2.449.093	-2.358.225
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.007.640	812.742
<b>13. Steuern vom Einkommen</b>	-153.982	0
<b>14. Sonstige Steuern</b>	-517.683	-508.060
<b>15. Jahresüberschuss</b>	335.975	304.682
<b>16. Gewinnvortrag aus Vorjahr</b>	111.007	46.325
<b>20. Bilanzgewinn</b>	446.982	351.007

# LAGEBERICHT

---

## A) Allgemeine Angaben

Die im Jahre 1901 gegründete Gesellschaft mit Sitz in Viersen ist in den Geschäftsfeldern Wohnungsverwaltung (eigener Bestand sowie Fremdverwaltung) und Bauträgeregeschäft 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 wieder 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 durch die befragten Experten hat sich seit nunmehr vier 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 Bauträgeregeschäft 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 Baurägersgeschäft getroffene Einschätzung, dass wir mit einer zurückhaltenden Nachfragesituation zu rechnen haben wird auch mittelfristig Bestand haben. Wir befinden uns hier im Gleichklang mit anderen Baurägern 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 -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 haben wir ein EDV gestütztes Portfolio-Management eingerichtet. Aufgrund der Hauptindikatoren Vermietungserfolg, Ausstattung und Lage haben wir unseren Wohnungsbestand strategisch segmentiert und führen mit Hilfe dieser Segmentierung unsere zukünftige 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, Koulerfeld 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 Brüggel-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 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 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.

# LAGEBERICHT

---

## 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 2005 mit einer vergleichbaren Situation.

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 vertrieblsch 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 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.

Im Geschäftsjahr wurde die GWG Dienstleistungs-GmbH als 100%tige 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 der Verkaufsgrundstücke (+ 1,06 Mio €) sowie 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 31.12.2003 enthält die Bilanz 95,2 Mio € (86,6%) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf Verkaufsgrundstücke 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 31,0 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.



# LAGEBERICHT

---

## 2) Ertragslage

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

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

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigt eine Verschlechterung des Ergebnisses um 23 T€ auf 48 T€. Diese Verschlechterung wurde 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 Bauträgersgeschäftes 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.



## LAGEBERICHT

---

Als potentielle Risiken sind an dieser Stelle zu benennen:

Im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung die Leerstandsentwicklung (vgl. im einzelnen Ziff. B2) und im Geschäftsfeld Baurärgeschäft 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-Anwendungen (WOHNDATA) ersetzen müssen, da der Softwarelieferant 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.

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 31.12.2004

8.131.036,18 €

## Genossen 31.12.2004

Geschäftsguthaben von	893	Mitgliedern	=	1.541.047,72 €
davon:	8.930	Pflichtanteile		
	<u>879</u>	weitere Anteile		
	9.809	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 bis 18. Juni 2004  
Ratsherr Dieter Jüngerkes

## Vertreter in der Mitgliederversammlung

Michael Nowack I. Beigeordneter

**§ 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 Ergebn isrücklagen 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%
<b>Stadt Meerbusch</b>	<b>15.400 €</b>	<b>2,0%</b>
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	Eigenkapital-
	T €		€	quote
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	1.374	796	115.967,43	57,93%

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