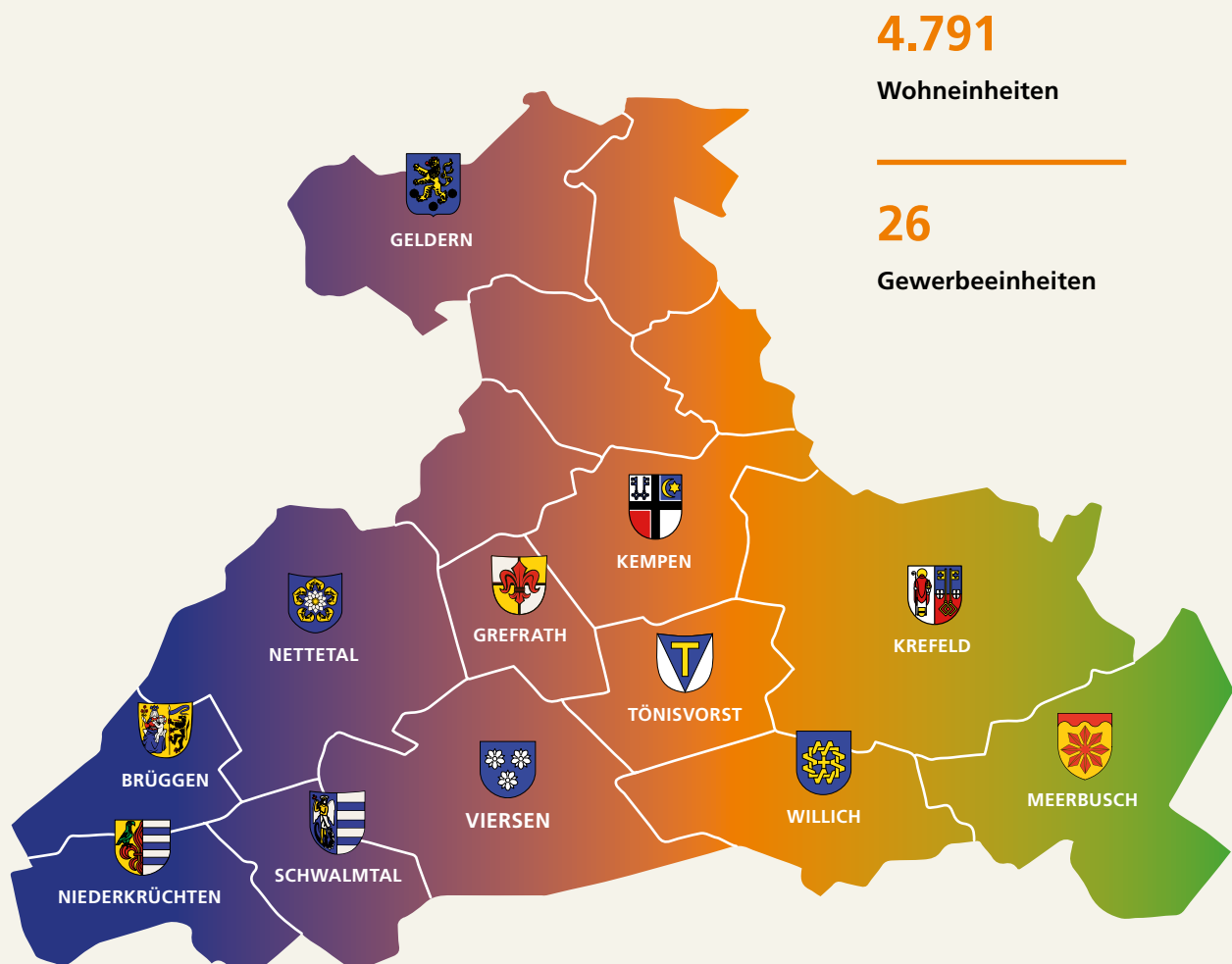




Gutes Wohnen garantiert.

# Auf einen Blick

Gemeinde	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
Brüggen	181	2
Geldern	46	13
Grefrath	218	–
Kempen	524	–
Krefeld	114	–
Meerbusch	791	–
Nettetal	823	4
Niederkrüchten	67	1
Schwalmtal	312	–
Tönisvorst	192	–
Viersen	802	1
Willich	721	5



# Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	07
Überblick über das Geschäftsjahr 2021	08
Lagebericht	21
Jahresabschluss	33
Anhang	38
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	50



# Dem Gemeinnutz verpflichtet



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

unsere 2015 begonnene „Bauoffensive“ wird mit dem Bauprogramm 2021-2025 fortgesetzt. Dieses zweite Bauprogramm umfasst die Herstellung von rund 350 weiteren Wohnungen. Im Jahr 2022 sollen die ersten 54 im Bau befindlichen Wohnungen aus diesem Programm in Kempen und Meerbusch fertiggestellt werden. Nach Jahren verstärkter Aktivitäten in Willich, Kempen und Meerbusch engagieren wir uns künftig vor allem auch in Niederkrüchten und Brüggen, wo es ebenfalls einen großen Wohnungsbedarf gibt.

Neben den Neubauvorhaben hat die GWG kontinuierlich Jahr für Jahr Millionenbeträge in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Diese Maßnahmen wurden zum Teil mit öffentlichen Mitteln aus der Modernisierungsrichtlinie des Landes NRW (RL Mod) gefördert. Bis 2022 werden weitere Wohnungen folgen. Grundsätzlich gelten für alle im Rahmen der RL Mod modernisierten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Als Wohnungsgesellschaft, die dem Gemeinnutz verpflichtet ist, versucht die GWG, wohnungspolitisch sinnvolle Anforderungen mit dem bautechnisch Möglichen ebenso in Einklang zu bringen wie mit der wohnungswirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten. Unsere Prämisse ist es, dass unsere Mieterschaft nach erfolgter Modernisierung vom erhöhten Wohnwert profitieren kann, ohne durch einen übermäßigen Anstieg der Wohnkosten belastet zu werden. Bei uns gibt es keine „Schrottimmobilien“. Unser Selbstverständnis drückt sich aus als Versprechen an unsere Mieterschaft: Die GWG steht für „Gutes Wohnen garantiert“.

Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG



  
Michael Aach

  
Dr. Andreas Coenen



## Neubau in Meerbusch: Uerdinger Straße 170 + 172





# Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat unter Beachtung des Gesetzes über die Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) während des Geschäftsjahres die Geschäftsführung der Gesellschaft regelmäßig überwacht. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands wurde er umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens unterrichtet und hat darüber mit dem Vorstand beraten. Insbesondere wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats folgende Punkte behandelt:

- Wirtschafts- und Finanzpläne,
- Baumaßnahmen für das Anlagevermögen,
- Modernisierungsmaßnahmen,
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den VdW Rheinland Westfalen, Prüfungsverband Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Vom Ergebnis dieser Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2022

Der Aufsichtsrat

**Günter Werner**  
Vorsitzender

# Überblick über das Geschäftsjahr 2021



## Bauprogramm 2021 – 2025

Die GWG schöpft seit Jahren alle finanziellen und personellen Ressourcen aus, um im Interesse der wohnungssuchenden Menschen bezahlbaren Wohnraum im GWG-Geschäftsgebiet zu schaffen.

Zwischen 2015 und 2020 hat die GWG ein Neubauprogramm zur Schaffung insbesondere von öffentlich gefördertem Wohnraum umgesetzt. In den Bauvorhaben wurden sowohl das altersgerechte Wohnen wie auch das Wohnen für junge Familien berücksichtigt. Im Zuge dieser sogenannten „Bauoffensive“ wurden bis 2020 über das gesamte Geschäftsgebiet verteilt 21 Bauprojekte mit insgesamt 302 Wohnungen fertiggestellt, von denen 214 Wohneinheiten öffentlich gefördert wurden. Das Projektvolumen aller Bauvorhaben zwischen 2015 und 2020 betrug 64,5 Mio. EUR.

Diese erste „Bauoffensive“ wird mit dem Bauprogramm 2021 – 2025 fortgesetzt. In insgesamt 22 Projekten sollen nach derzeitigem Planungsstand etwa 350 neue Wohnungen im Geschäftsgebiet entstehen, von denen mindestens die Hälfte für eine öffentliche Förderung vorgesehen sind. Das Projektvolumen wird – Stand heute – mit knapp 80 Mio. EUR veranschlagt.

Aus dem Bauprogramm 2021 – 2025 befanden sich im Berichtsjahr 2021 bereits vier Neubauprojekte mit insgesamt 91 Wohnungen in der Umsetzung: die Bauvorhaben in Kempen-St. Hubert, Hunsbrückstraße, in Meerbusch-Strümp, Gerhart-Hauptmann-Straße, in Willich, Anrather Straße und in Niederkrüchten, Florianstraße. Andere Projekte befinden sich kurz vor der Umsetzung; für weitere gibt es erste Vorgespräche mit den Kommunen.

Der lokale Schwerpunkt der Neubauvorhaben liegt zunächst vor allem im westlichen Teil des Kreises Viersen, wo 14 Projekte des Bauprogramms angesiedelt sind. Dabei nimmt Niederkrüchten einen besonderen Stellenwert ein.







Grundsteinlegung für das  
Mehrfamilienhaus  
Florianstraße 8 in Elmpt

## Bauvorhaben in Niederkrüchten

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie der stetig steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Niederkrüchten vor zwei Jahren einen „Masterplan Wohnen“ entwickelt. Der Plan enthält eine Strategie für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum in den nächsten Jahren. So wird bis 2035 ein Bedarf an rund 1.000 zusätzlichen Wohneinheiten in Niederkrüchten prognostiziert. Eine große Rolle spielen im Masterplan das Wohnen im Alter und der bezahlbare Wohnraum.

Die GWG hat darum in ihrem Bauprogramm 2021 – 2025 vier Neubauvorhaben für Niederkrüchten ausgewiesen. Dabei werden insgesamt 80 neue Wohnungen geschaffen, von denen 50 öffentlich gefördert sind und einen Wohnberechtigungsschein erfordern. Das Investitionsvolumen beträgt rund 17,4 Mio. EUR.

### In Bau: 36 Wohnungen in Elmpt, Florianstraße 8

In ruhiger und dennoch zentraler Lage zum Ortskern von Elmpt wurde an der Florianstraße 8 mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses begonnen. Die Grundsteinlegung fand am 3. Dezember 2021 statt. Mit der Fertigstellung ist nach 18 Monaten Bauzeit im Sommer 2023 zu rechnen.

Im ersten Bauabschnitt entstehen 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.178 qm. 14 der 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert und erfordern einen Wohnberechtigungsschein. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 42 und 92 qm. Zwei Ein-Raum-Wohnungen und zwei Vier-Raum-Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Die zehn Zwei-Raum- und vier Drei-Raum-Wohnungen verteilen sich auf die beiden Obergeschosse.



Auf dem 1.600 qm großen Grundstück wurde das Bauvorhaben von unserer Bauabteilung in eigener Regie geplant und wird als Niedrigenergiehaus nach dem KfW Standard „Effizienzhaus 55“ ausgeführt. Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit dekorativen, den Baukörper gliedernden Teilflächen aus Klinker-Riemchen. Die Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sind sehr gut isoliert. Eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und eine zentrale Warmwasserversorgung stellen einen sparsamen Energieverbrauch sicher.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Alle Wohnungen sowie der Zugang sind barrierefrei. Die Bäder erhalten ebenerdige Duschen. Der Aufzug ist auch für Liegend-Transporte geeignet. Die Baukosten belaufen sich auf rund 3,9 Mio. EUR.

Im zweiten Bauabschnitt entsteht baugleich ein zweites Mehrfamilienhaus mit ebenfalls 18 Wohnungen, von denen 14 öffentlich gefördert sind. Der Baubeginn ist noch für das Jahr 2022 vorgesehen.

Der 1. Bauabschnitt an der Florianstraße im Rohbau



### **Vor Baubeginn: 27 Wohnungen an Stelle der alten Grundschule Niederkrüchten**

Das Wohnen im Alter ist für die GWG seit rund zwei Jahrzehnten ein wichtiges Zukunftsthema. Eigens dafür wurde seinerzeit das Konzept „Wohnen mit Service“ entwickelt und seither im Kreisgebiet flächendeckend umgesetzt, unter anderem 2009 auch in Elmpf in direkter Nachbarschaft zum Altenheim St. Laurentius.

Da der Bedarf an bezahlbaren, kleinteiligen und altersgerechten Wohnungen im letzten Jahrzehnt nicht geringer geworden ist, hat die GWG erneut die Initiative ergriffen und auf der Fläche der alten Grundschule in Niederkrüchten den Neubau bzw. Umbau von insgesamt 27 Wohnungen für ältere Ehepaare, aber auch für jüngere bzw. ältere Singles geplant. Verantwortlich für die Planung ist der Architekt Norbert Rennen. 15 der 27 Wohnungen sind öffentlich gefördert und erfordern einen Wohnberechtigungsschein. Das Projektvolumen beträgt rund 5,1 Mio. EUR.

Auf dem Schulgrundstück wird anstelle des alten, bereits abgerissenen Schulgebäudes ein zweigeschossiger Neubau plus Staffelgeschoss für 20 kleinteilige Wohnungen entstehen. Die 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen in den beiden Vollgeschossen sind rund 51 qm groß. Dazu gibt es jeweils eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 73 bzw. 74 qm. Die sechs Ein-Zimmer-Wohnungen im Staffelgeschoss verfügen über 41 qm Wohnfläche.

Über einen Zwischentrakt wird der Neubau mit dem 2003 entstandenen Schulgebäude verbunden, das bestehen bleibt und für sieben weitere Wohnungen ausgebaut wird. In diesem neuen Verbindungsbau befinden sich der Hauptzugang sowie ein Nebeneingang zur Gartenseite hin, durch den die Bewohner den Garten, die Parkplätze, die Fahrradremise oder die Mülltonnen erreichen können.

### **Vor Baubeginn: 17 Wohnungen in Niederkrüchten, Ulmenstraße/Erkelenzer Straße**

Um die Entwicklung von Wohnraum weiter zu forcieren, hat die Gemeinde ein Grundstück an der Ecke Erkelenzer Straße/Ulmenstraße in Niederkrüchten an die GWG veräußert. Im ersten Quartal 2023 soll hier mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 17 Wohnungen begonnen werden. Neun Wohnungen werden öffentlich gefördert und erfordern von den Mietern einen Wohnberechtigungsschein; acht Wohnungen sind frei finanziert.

Die Rodungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt wurden im November 2021 durchgeführt, damit die Tiere in der Brutzeit nicht gestört werden.

Nach Plänen des Architekten Martin Sulke werden die beiden in L-Form angeordneten Baukörper durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden. Die Häuser werden in Massivbauweise errichtet und mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Teilweise wird die Fassade mit Klinkerriemchen bekleidet, teils mit Edelkratzputz. Der Neubau wird als Energieeffizienzgebäude errichtet und über eine Wärmepumpentechnik verfügen.

Die Balkone und die Loggien werden als Betonfertigteile an die Baukörper gehängt bzw. vorgestellt. Die Gauben erhalten eine Bekleidung aus Alu-Verbundplatten. Eines der Gebäude wird unterkellert und beherbergt die Abstellräume sowie Wasch- und Trockenraum und Technik. Die Wohnungszuschnitte umfassen drei 50 qm große Apartments, vier Zwei-Zimmer-Wohnungen (60 qm), sieben Drei-Zimmer-Wohnungen (80 qm) und drei Vier-Zimmer-Wohnungen (100 qm). Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge und ist barrierefrei. Die Freibereiche der Wohnungen (Loggien) ziehen sich entlang der Süd- bzw. Westseite über die gesamte Wohnungsbreite.

Die Stellplätze sind zum Teil als Garagen unter einem der Baukörper untergebracht; die weiteren Stellplätze befinden sich an der Ulmenstraße und im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Hier wird auch eine Spielfläche errichtet, die übrige Freifläche wird gärtnerisch gestaltet.



### Umbau und Sanierung im ehemaligen Jugendfreizeittreff An der Wae in Elmpt

2021 hat die GWG das aus dem Jahr 1968 stammende Gebäude An der Wae 7 – 9 in Elmpt erworben. Hier war zuvor der Jugendfreizeittreff untergebracht. Im Zuge einer Nutzungsänderung entstanden in den Räumlichkeiten des früheren Jugendtreffs im Erdgeschoss drei neue Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 43 qm (Wohnung 1) und jeweils 62 qm (Wohnungen 2 und 3).

Seit Baubeginn im November 2021 wurden auch die drei bestehenden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss mit Wohnflächen von 55, 92 und 116 qm vollständig renoviert.

Die Zugänge zu den neuen Wohnungen sind nun barrierefrei. Die vorhandene Ölheizung aus dem Jahr 1998 wurde einschließlich des 10.000 Liter fassenden Öltanks entsorgt. Es wurde ein neuer Gas-Hausanschluss ins

Gebäude gelegt und eine Gas-Brennwerttherme installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Die Bäder in den Erdgeschosswohnungen wurden barrierefrei hergestellt mit bodengleicher Dusche. Die vorhandenen hydraulischen Durchlauferhitzer in den Bestandswohnungen wurden gegen elektrische Durchlauferhitzer ausgetauscht. Die vorhandenen Kochendwassergeräte in den Küchen der Bestandsgebäude wurden ausgetauscht in Untertischgeräte. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf rund 380.000 EUR.

Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die Vermietung des kompletten Gebäudes an die Gemeinde Niederkrüchten.

#### An der Wae 7-9 in Niederkrüchten-Elmpt: Der frühere Jugendtreff in neuem Erscheinungsbild





## Weitere aktuelle Bauvorhaben

### 19 Wohnungen in Willich, Anrather Straße

Seit dem Sommer 2021 entsteht an der Anrather Straße in Willich ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen. Die GWG hat mit der Projektplanung und -durchführung als Generalübernehmer die Fairhome GmbH, eine Tochterfirma der Dornieden Gruppe, beauftragt. Am 9. November 2021 wurde der Grundstein gelegt.

In rund 15 Monaten Bauzeit wird auf dem Grundstück Anrather Straße 19/19a ein viergeschossiges Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.250 qm errichtet. Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sind zwischen 41 und 88 qm groß. Der Neubau wird nach dem KfW55-Energiestandard errichtet. Das senkt die Energiekosten für die Mieterschaft beträchtlich.



Grundsteinlegung  
Anrather Straße 19/19 a  
im November 2021









### **34 Wohnungen in Strümp, Gerhart-Hauptmann-Straße**

Seit Februar 2021 errichtet die GWG im Meerbuscher Stadtteil Strümp eine Wohnanlage als Niedrigenergiehaus nach dem KfW Standard „Effizienzhaus 55“. An der Gerhart-Hauptmann-Straße 19 und 21 entstehen in einem Bauabschnitt zwei Baukörper mit insgesamt 34 Wohnungen in drei Vollgeschossen. Architekt ist Norbert Rennen. Das Richtfest wurde am 29. September 2021 gefeiert.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 1.869 qm sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 51 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche untergebracht. Außerdem sind drei große Vier-Zimmer-Wohnungen mit 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier sogenannte „Singleappartements“ mit einer Größe von 28 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Auf eine Unterkellerung wurde bewusst verzichtet; alle Nebenräume befinden sich auf den jeweiligen Etagen der Wohnungen. Das flachgeneigte Satteldach erhält eine Dacheindeckung mit ortstypischen, dunkelgrauen Tondachziegeln. Die Fassaden mit weißem Oberputz auf dem mineralischen Wärmedämmverbundsystem werden im Bereich der Balkone mit dunkelroten Klinkerriemchen dekorativ verkleidet. Der Eingang wird überbaut und ermöglicht einen geschützten Zugang zum Wohngebäude. Dort sind auch die Briefkästen witterungsgeschützt untergebracht. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen.

Die schwellenfreien Wohnungen sind größtenteils nach Süden ausgerichtet. Barrierearme Bäder mit großzügigen gefliesten Duschen und eine einzelraumgeregelte Fußbodenheizung runden die gute Qualität der Wohneinheiten ab. Als Wärmequelle sowohl für die Fußbodenheizung als auch für die Warmwasserbereitung steht eine Wärmepumpe je Haus zur Verfügung.

Alle Fenster- und Türanlagen werden in Kunststoff, außen anthrazitgrau foliert, mit einer hoch wärmedämmenden Verglasung und elektrisch betriebenen Kunststoff-Rollläden ausgeführt. Den unteren Abschluss bilden Leichtmetallfensterbänke in der Fensterfarbe.

Farblich zu den Fenstern passend, erhalten die Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoß je einen Außenbalkon aus Aluminiumfertigbauteilen. Die Balkone sind nach Süden ausgerichtet und mit Platten ausgelegt.

In Abstimmung mit der Stadt Meerbusch werden 24 Wohnungen auf den Förderwegen A und B öffentlich gefördert und 10 Wohnungen frei finanziert. Durch die verschiedenen Fördervoraussetzungen für den Wohnberechtigungsschein, aber auch durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden unterschiedliche Mietergruppen angesprochen.

Die Baukosten inklusive der Baunebenkosten werden mit rund 6 Mio. EUR veranschlagt.





**Der Neubau an der  
Hunsbrückstraße soll am 01.08.2022  
bezugsfertig sein.**



### **20 Wohnungen in St. Hubert, Hunsbrückstraße**

Im Dezember 2020 begann an der Hunsbrückstraße 12 in Kempen-St. Hubert der Neubau eines zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhauses. Im August 2021 wurde Richtfest gefeiert. Mit der Fertigstellung des Neubaus rechnen wir im dritten Quartal 2022.

Die hier entstehenden 20 Wohnungen mit einer Wohnfläche von gut 1.300 qm sind frei finanziert und stehen damit allen Wohnungssuchenden offen. Hervorzuheben ist, dass dieses Bauvorhaben nach dem KfW-Effizienzhaus 55-Standard von unserer eigenen Bauabteilung geplant und realisiert wurde. Die reinen Baukosten liegen bei rund 3,9 Mio. Euro.

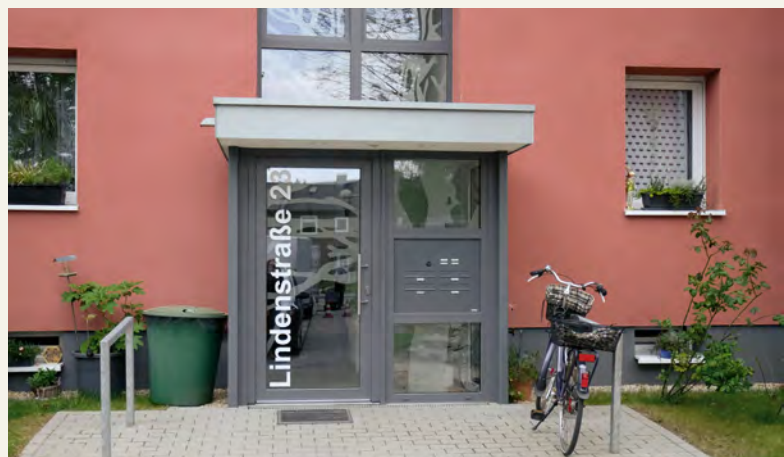
Auf jeder Etage sind acht Wohneinheiten untergebracht, dazu im Dachgeschoss vier Wohneinheiten. Die Eckwohnungen haben jeweils eine Empore innerhalb der Wohnung. Das Raumangebot weist jeweils acht Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sowie vier Ein-Zimmer-Wohnungen aus. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 42 qm und 118 qm.

Die Innenausstattung ist sehr werthaltig. Die Bäder haben ebenerdige Duschen mit einer Glaswand. Die Zimmertüren mit einer Holzcharge sind weiß gestrichen. Die Wohnräume sind mit strapazierfähigen PVC-Böden in Holzoptik ausgelegt, gesäumt mit weißen Holzsockeln. Treppenhaus und Flure sind mit Natursteinboden gefliest. Jede Wohnung erhält eine mit dem Türöffner gekoppelte Videogegensprechanlage. Beheizt werden die Wohnungen über eine Luftwärmepumpe mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Die energetisch optimierte Fassade wird mit Riemchen verklindert. Das Haus erhält sehr gut isolierte Kunststoffenster, eine Aufzugsanlage, groß genug für Liegendtransporte, und großzügige Vorstellbalkone. Für die Autos der Mieter stehen 20 Stellplätze zur Verfügung. Dazu entstehen im Außenbereich ein großzügiger Fahrradschuppen einschließlich einem Müllplatz und ein Spielplatz.



## Sanierung des Wohnungsbestandes



Gleichzeitig neben den Neubauvorhaben hat die GWG kontinuierlich in die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert und dafür über die Jahrzehnte insgesamt einen hohen zweistelligen Millionenbetrag verausgabt. Aktuell nutzen wir die Förderprogramme der KfW-Bank und des Landes Nordrhein-Westfalen (RL Mod) mit zinsgünstigen Förderdarlehen für die anfallenden Kosten bei energetischen Sanierungen und der Modernisierung des Wohnraums.

Angesichts der aktuellen Fragen des Klimawandels und der Zukunft der Energieversorgung gewinnt die energetische Sanierung unserer älteren Wohngebäude einen besonderen Stellenwert. Die Umstellung alter Heizungsanlagen auf moderne Brennwerttechnik und Wärmepumpen ist, kombiniert mit dem Einbau neuer

Fenster sowie der Dach- und Fassadendämmung, unser Beitrag zur Energieeinsparung und hilft unserer Mieteinschaft, die steigenden Energiekosten bezahlbar zu halten. Grundsätzlich gelten für alle im Rahmen der RL Mod modernisierten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im Berichtsjahr 2021 begonnen und fertiggestellt wurden Umbau und Sanierung von 17 Wohnungen in Meerbusch-Osterath, Lindenstraße 25-31. Jede Wohneinheit wurde mit 100.000 EUR gefördert; die Fördersumme des Landes belief sich auf insgesamt 1,7 Mio. EUR. Damit verbunden war die Umwidmung von frei finanziertem in öffentlich geförderten Wohnraum.





**Zukünftig erfüllen die beiden Mehrfamilienhäuser in Anrath den KfW-Standard eines Effizienzhauses 85**



**Energetisch saniert: Doomerstraße 1 und 3 in Anrath**

Aus dem Baujahr 1960 stammen die beiden Mehrfamilienhäuser an der Doomerstraße 1 und 3 in Anrath. Heiztechnik, Installationen, Ausstattung und Wohnkomfort der zwölf Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 46 und 72 qm waren „in die Jahre gekommen“. Da aber die Bausubstanz der 60 Jahre alten Gebäude im Kern gut ist, entschloss sich die GWG zu einer energetischen Modernisierung und umfassenden Sanierung und investierte seit September 2021 1,425 Mio. EUR. Damit verbunden war auch eine Wohnraumerweiterung.



Nach der Sanierung erfüllen die Wohnhäuser den KfW-Standard eines Effizienzhauses 85. So erhielt die Außenfassade eine Wärmedämmung; in den Gebäuden wurden eine Kellerdeckendämmung und Dämmung der obersten Geschossdecke vorgenommen. Neue Fenster mit 3-fach-Verglasung und Rollläden wurden eingebaut.

Die Heizungsanlage wurde als Hybridanlage (Luftwärmepumpe und Gasbrennwertgerät) mit zentraler Warmwasserversorgung im Keller eines der beiden Häuser erneuert. Ebenso ausgetauscht wurden die kompletten Wasser- und Elektroinstallationen. Jede Wohnung erhielt eigene Kalt- und Warmwasserzähler. Die Badezimmer wurden mit bodengleicher Dusche, neuen Waschtischen und modernen WC's ausgestattet.

Der Zugang zum und ins Haus ist nun barrierefrei gestaltet. Der Wohnwert wird durch neu angebaute Vorstellbalkone enorm erhöht. Die Wohnungstüren wurden erneuert, ebenso die Treppenhausfenster. Die Haustüranlage erhielt eine Gegensprechanlage, ein neues Klingeltableau und eine Briefkastenanlage. Im Wohnumfeld wurde eine Abstellanlage für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen errichtet. Der Standort für die Mülltonnen wurde erneuert.

Doomerstraße 1 und 3  
kurz vor der Fertigstellung





Neubau:  
Kuhstraße in Vorst





# Lagebericht

Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens	22
Geschäftsverlauf	22
Darstellung der Lage	25
Risikobericht	29
Prognose- und Chancenbericht	30
Erklärung zur Unternehmensführung	31



# Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens

## Gegenstand des Unternehmens

Das im Jahre 1901 als Aktiengesellschaft gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Viersen. Wesentliche Anteilseigner sind der Kreis Viersen (über seine Wirtschaftsförderungsgesellschaft) sowie die Sparkasse Krefeld.

Hauptgeschäftsfeld des Unternehmens ist die Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die sogenannte Fremdverwaltung (Verwaltung des Wohnungsbesitzes Dritter).

Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt am Niederrhein in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld, Meerbusch und Geldern.

## Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft ist dieser Verpflichtung, auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Preisbildung bei der Wohnraumvermietung, stets nachgekommen.

# Geschäftsverlauf

## Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 war durch die folgenden wesentlichen Rahmenbedingungen gekennzeichnet (die nachfolgenden Daten stammen aus einer entsprechenden Veröffentlichung des GdW Bundesverband):

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen

des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konn-

ten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+ 3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+ 2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+ 0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

### Bestandsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2021 verwaltete das Unternehmen 4.791 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.736). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.231 Wohneinheiten (Vorjahr 1.240) öffentlich gefördert. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 26 Gewerbeeinheiten sowie 2.072 Garagen/Stellplätze.

In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Brüggen	181 WE	181 WE	
Geldern	46 WE	46 WE	
Grefrath	218 WE	219 WE	- 1
Kempen	524 WE	524 WE	
Krefeld	114 WE	114 WE	
Meerbusch	791 WE	780 WE	+ 11
Nettetal	823 WE	823 WE	
Niederkrüchten	67 WE	42 WE	+ 25
Schwalmtal	312 WE	312 WE	
Tönisvorst	192 WE	179 WE	+ 13
Viersen	802 WE	802 WE	
Willich	721 WE	714 WE	+ 7
	<b>4.791 WE</b>	<b>4.736 WE</b>	<b>+ 55</b>

## 55 neue Wohn-einheiten!

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die zur Bebauung mit Wohnungen vorgesehenen Grundstücke St. Töniser Straße (100 T€) in Kempen, Dr.-Lindemann-Straße (950 T€) in Niederkrüchten, Erkelenzer Straße (415 T€) in Niederkrüchten und Von-Schaesberg-Weg (583 T€) in Brüggen angekauft. Zur Bestandsarrondierung wurden die bebauten Grundstücke Freiheitsstraße 5–9 (421 T€) in Niederkrüchten-Elmpt und an der Wae 7–13 (750 T€) in Niederkrüchten sowie die kleinere unbebaute Fläche Unterstraße (12 T€) in Viersen-Süchteln erworben.

Im Geschäftsjahr wurden im Bereich der Althausverkäufe insgesamt 1 Einfamilienhaus verkauft.

Im Geschäftsjahr erfolgte kein Abriss von Bestandsgebäuden.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden insgesamt 182 Wohneinheiten, 106 Gewerbeeinheiten, 702 Garagen/Stellplätze und 19 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

### Neubautätigkeit

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden Zugänge von 3,8 Mio. € für Neubauten bilanziert. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus dem Posten „Anlagen im Bau“ in den Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ betrafen diese Zugänge bei den in 2021 fertiggestellten Objekten die Maßnahmen Uerdinger Straße 170/172 (3,5 Mio. €) in Meerbusch-Lank, Kuhstraße 11 (3,1 Mio. €) in Tönisvorst-Vorst und Neusser Straße 49-49f (2,4 Mio. €) in Willich.

Der Posten „Anlagen im Bau“ verzeichnete Zugänge i.H.v. 5,8 Mio. €. Diese Zugänge umfassten die Projekte Gerhart-Hauptmann-Straße 19/21 (2,2 Mio. €) in Meerbusch-Strümp, Florianstraße 8 (0,5 Mio. €) in Niederkrüchten-Elmpt, Hunsbrückstraße 12 (1,7 Mio. €) in Kempen-St. Hubert und Anrather Straße 19/19a (1,4 Mio. €) in Willich.

**Insgesamt  
ist ein  
Zugang von  
14,8 Mio. € zu  
bilanzieren.**

### Modernisierung / Instandhaltung

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 2,1 Mio. € (Vorjahr 7,5 Mio. €) für Modernisierung in die Bauten des Anlagevermögens investiert.

Die Zugänge umfassten im Wesentlichen die Komplettanierung der Häuser Lindenstraße 25–31 in Meerbusch-Osterath. Diese Maßnahme wurden mit Fördermitteln des Landes NRW (RL Mod.) durchgeführt. Durch das Förderprogramm wurden diese bisher freifinanzierten Wohnungen in öffentlich geförderte Wohnungen umgewandelt.

**Investition  
für Moder-  
nisierung:  
2,1 Mio. €**

Im Bereich der Großinstandhaltung wurden insbesondere unter anderem Dach-, Aufzugs-, und Balkonsanierungen durchgeführt.

### Vermietung

Die Gesamtleerstandsquote des Wohnungsbestandes beträgt 2,6 % (127 WE) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (2,6 %, 121 WE) nicht verändert. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 1,1 % (52 WE) und damit um 12 Wohnungen niedriger als im Vorjahr.

Die Fluktuationsquote liegt bei 6,8 % (Vorjahr 7,6 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, Wohnungsgröße/-schnitt, Wohnortwechsel sowie Umzug ins Alten-/Pfleheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Dezember) des Unternehmens ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und betrug zum Stichtag 31.12.2021 5,60 € pro qm (Vorjahr 5,46 € pro qm). Dies begründet sich zum einen durch die Fertigstellung neuer Wohnungen, als auch in der angemessenen Anpassung der Bestandsmieten an die örtübliche Vergleichsmiete.



# Darstellung der Lage

## Vermögenslage

	31.12.2021				Vorjahr		Veränderung
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€
<b>Vermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	82	0,0	0	1	0,0	0	81
Immobilienvermögen	225.503	94,5	0	215.360	94,6	0	10.143
Übrige Sachanlagen	558	0,2	0	589	0,3	0	-31
Finanzanlagen	554	0,2	0	578	0,2	0	-24
<b>Anlagevermögen</b>	<b>226.697</b>	<b>94,9</b>	<b>0</b>	<b>216.528</b>	<b>95,1</b>	<b>0</b>	<b>10.169</b>
Verkaufsgrundstücke	608	0,3	0	608	0,3	0	0
Übrige Vorräte	9.124	3,8	9.124	8.417	3,7	8.417	707
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	508	0,2	508	837	0,4	837	-329
Flüssige Mittel	1.821	0,8	1.821	1.169	0,5	1.169	652
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,0	0	5	0,0	0	1
Aktiver Unterschiedsbetrag							
Vermögensverrechnung	48	0,0	0	39	0,0	0	9
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>12.115</b>	<b>5,1</b>	<b>11.453</b>	<b>11.075</b>	<b>4,9</b>	<b>10.423</b>	<b>1.040</b>
	<b>238.812</b>	<b>100,0</b>	<b>11.453</b>	<b>227.603</b>	<b>100,0</b>	<b>10.423</b>	<b>11.209</b>
<b>Kapital</b>							
Gezeichnetes Kapital	16.254	6,8	0	16.254	7,2	0	0
Gewinnrücklagen	33.427	14,0	0	30.727	13,5	0	2.700
Gewinnvortrag	148	0,1	0	298	0,1	0	-150
Jahresüberschuss	2.650	1,1	402	2.953	1,3	402	-303
<b>Eigenkapital</b>	<b>52.479</b>	<b>22,0</b>	<b>402</b>	<b>50.232</b>	<b>22,1</b>	<b>402</b>	<b>2.247</b>
Rückstellungen	1.119	0,5	1.024	1.181	0,5	1.109	-62
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	164.029	68,7	0	157.249	69,1	0	6.780
Erhaltene Anzahlungen	10.107	4,2	10.107	9.787	4,3	9.787	320
Übrige Verbindlichkeiten	4.123	1,7	4.123	4.392	1,9	4.392	-269
Rechnungsabgrenzungsposten	6.955	2,9	0	4.762	2,1	0	2.193
<b>Fremdkapital/RAP</b>	<b>186.333</b>	<b>78,0</b>	<b>15.254</b>	<b>177.371</b>	<b>77,9</b>	<b>15.288</b>	<b>8.962</b>
	<b>238.812</b>	<b>100,0</b>	<b>15.656</b>	<b>227.603</b>	<b>100,0</b>	<b>15.690</b>	<b>11.209</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,2 Mio. € auf 238,8 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen bedingt. Aufgrund der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2021 hat sich das Immobilienvermögen der Gesellschaft um insgesamt 10,1 Mio. € erhöht.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Jahresüberschusses von 2,6 Mio. €, dem eine Ausschüttung von 0,4 Mio. € gegenüberstand, um 2,2 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 22,0 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (22,1 %) leicht gesunken.

Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 6,8 Mio. € auf 164,0 Mio. € gestiegen. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 18,8 Mio. € im Rahmen der Bautätigkeit und den planmäßigen Tilgungen von 4,9 Mio. €, Rückzahlungen von 4,6 Mio. € sowie Tilgungsnachlässen aus öffentlichem Mitteln i.H.v. 2,5 Mio. € verbunden.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist um 2,2 Mio. € auf 7,0 Mio. € gestiegen und enthält die

Tilgungsnachlässe für öffentliche Förderdarlehen, die anhand der Förderdauer sukzessive ertragswirksam aufgelöst werden sowie Förderzuschüsse, die über den Zeitraum der Belegungsbindung aufgelöst werden.

## Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens stellt sich als Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

T€	2021	Vorjahr	Veränderung
Jahresergebnis	2.650	2.953	-303
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	6.206	5.726	480
Erhöhung langfristige Rückstellungen	23	34	-11
Aktivierte Eigenleistungen	-934	-1.442	508
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-350	-226	-124
<b>Cashflow</b>	<b>7.595</b>	<b>7.045</b>	<b>550</b>
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-109	-252	143
Abnahme der Verkaufsgrundstücke	0	278	-278
Zunahme sonstiger Aktiva	-388	-786	398
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-85	-22	-63
Zunahme sonstiger Passiva	94	1.276	-1.182
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.107</b>	<b>7.539</b>	<b>-432</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-86	0	-86
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-15.553	-24.629	9.096
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	263	254	9
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	24	4	20
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-15.332</b>	<b>-24.371</b>	<b>9.039</b>
Valutierung von Darlehen	18.803	21.664	-2.861
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.945	-4.871	-74
Rückzahlung von Darlehen	-4.579	0	-4.579
Auszahlungen an Aktionäre	-402	-402	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.877</b>	<b>16.391</b>	<b>-7.514</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>652</b>	<b>-441</b>	<b>1.093</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.169	1.610	-441
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.821</b>	<b>1.169</b>	<b>652</b>



Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (7.107 T€) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (8.877 T€) und einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (15.332 T€) zu einer Zunahme der Finanzmittel um 652 T€ auf 1.821 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2021 enthält mit 227.359 T€ mittel- und langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von 11.453 T€ enthält im Wesentlichen abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel. Dieses Vermögen wird durch 223.156 T€ langfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2021 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2022 jederzeit gegeben.

### Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2021		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	31.858	93,1	30.085	92,0	1.773
Bestandsveränderungen	707	2,1	235	0,7	472
Aktivierte Eigenleistungen	934	2,7	1.442	4,4	-508
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>33.499</b>	<b>97,9</b>	<b>31.762</b>	<b>97,1</b>	<b>1.737</b>
Sonstige Betriebserträge	707	2,1	954	2,9	-247
<b>Betriebsleistung</b>	<b>34.206</b>	<b>100,0</b>	<b>32.716</b>	<b>100,0</b>	<b>1.490</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.946	46,6	14.549	44,5	1.397
Personalaufwand	4.310	12,6	4.112	12,6	198
Abschreibungen (planmäßig)	6.206	18,1	5.726	17,5	480
Andere betriebliche Aufwendungen	1.718	5,0	1.702	5,2	16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.658	7,8	2.885	8,8	-227
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	818	2,4	808	2,4	10
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>31.656</b>	<b>92,5</b>	<b>29.782</b>	<b>91,0</b>	<b>1.874</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.550</b>	<b>7,5</b>	<b>2.934</b>	<b>9,0</b>	<b>-384</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>80</b>		<b>67</b>		<b>13</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>33</b>		<b>-23</b>		<b>56</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.663</b>		<b>2.978</b>		<b>-315</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13		25		-12
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.650</b>		<b>2.953</b>		<b>-303</b>

Die Betriebsleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.490 T€ auf 34.206 T€ gestiegen. Im Bereich der Umsatzerlöse resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus dem Saldo der um 1.671 T€ gestiegenen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung und dem Anstieg der anderen Lieferungen und Leistungen um 563 T€ sowie der um 465 T€ gesunkenen Erlösen aus dem Grundstücksverkauf des Umlaufvermögens. Die Sollmieten innerhalb

der Position Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2021 um 983 T€ gestiegen.

Die aktivierten Eigenleistungen sind um 508 T€ geringer als im Vorjahr und entfallen mit 496 T€ auf Wohnbauten und mit 438 T€ auf Anlagen im Bau. Der Rückgang begründet sich in der Übergangsphase des Bauprogramm 2015–2020 zu dem Bauprogramm 2021–2025.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen die Erstattungen aus Versicherungen (400 T€; Vorjahr 488 T€), die Erlöse aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (110 T€; Vorjahr 252 T€) sowie die Auflösung von Wertberichtigungen und die Eingänge auf abgeschriebenen Mietforderungen (91 T€; Vorjahr 110 T€).

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind um 1.874 T€ auf 31.656 T€ gestiegen. Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultiert der Anstieg im Wesentlichen durch die um 800 T€ höheren Aufwendungen für Betriebskosten sowie den um 581 T€ höheren Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Der Personalaufwand ist unter anderem durch Höhergruppierungen und durch tariflich bedingte Gehaltserhöhungen um 198 T€ gestiegen. Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit in das Immobilienvermögen um 480 T€ gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind trotz hoher Neuvaluierungen um 227 T€ gesunken. Dies begründet sich im Wesentlichen in der Prolongation von Darlehen zu deutlich niedrigeren Zinssätzen als bislang.

Das Betriebsergebnis ist durch die um 1.490 T€ verbesserte Betriebsleistung und gleichzeitig um 1.874 T€ gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung um 384 T€ auf 2.550 T€ gesunken.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis enthält im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung von der GWG Dienstleistungs-GmbH.

Das positive neutrale Ergebnis umfasst in 2021 die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von 2.650 T€. Mit dem Gewinnvortrag i.H.v. 148 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2.798 T€. Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (402 T€) auszuschütten, einen Betrag von 2.200 T€ in die Rücklagen einzustellen und den Restbetrag von 196 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2020 und 2021 in der folgenden Tabelle dargestellt:

Kennzahlen	in	2021	2020
Bilanzsumme	T€	238.812	227.603
Sachanlagevermögen	T€	226.061	215.949
Sachanlagenintensität	%	94,7	94,9
Investitionen in Sachanlagen	T€	16.467	26.071
Planmäßige Abschreibungen (Sachanlagen)	T€	6.200	5.725
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	34,5	34,3
Eigenkapital	T€	52.479	50.232
Eigenkapitalquote	%	22,0	22,1
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	164.029	157.249
Finanzierungsquote	%	68,7	69,1
Jahresüberschuss	T€	2.650	2.953
Umsatzerlöse	T€	31.858	30.085
durchschnittliche Sollmiete (Dezember)	€/qm/mtl.	5,60	5,46
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,26	1,25
Fluktuationsquote	%	6,8	7,6
Marktbedingter Leerstand	%	1,1	1,4



## Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahrs mit 37 Frauen und 22 Männern insgesamt 59 (Vorjahr 59) Mitarbeiter/-innen, darin enthalten sind 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Immobilienkaufleute und Betriebswirte geprägt, im technischen Bereich sind es Techniker und Architekten.

Die Vergütung erfolgt seit dem 01.10.2005 nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD), besonderer Teil Sparkassen (BT-S).

Als Altersvorsorge sind alle Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Beitragsatz beträgt zurzeit 7,75 % und setzt sich zusammen aus der allgemeinen Umlage i.H.v. 4,25 % und dem Sanierungsgeld von 3,5 %. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird es durch einen Rahmenvertrag mit der Sparkassen-Pensionskasse ermöglicht, eine zusätzliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung aufzubauen.

Die Hausmeistertätigkeiten sowie die Tätigkeiten des sog. Regiebetriebs (Arbeiten im Bereich Grünpflege, Malerarbeiten, Fliesenarbeiten sowie Aufräum- und sonstige Arbeiten) werden durch die GWG Dienstleistungs-GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft, durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist ein Handwerker im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages bei der GWG Dienstleistungs-GmbH tätig.

# Risikobericht

## Risikomanagement

Im Rahmen des Risikomanagements überwacht das Unternehmen derzeit 48 potenzielle Einzelrisiken. Die Bedeutung jedes Einzelrisikos wird in einer Matrix definiert, die zum einen die Schadenshöhe und zum anderen die Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Jedes Einzelrisiko wird dann aufgrund dieser Evaluierung in eine der 25 Risikoklassen eingeordnet.

Für die bestehenden geringfügigen Einzelrisiken ist durch entsprechende Wertberichtigung, Rückstellung, organisatorische Maßnahmen u. ä. Vorsorge getroffen worden.

## Finanzinstrumente

Als Finanzierungsinstrumente im Bereich unseres Unternehmens sind zu nennen: auf der Aktivseite Finanzanlagen und Forderungen sowie auf der Passivseite Verbindlichkeiten. Weitere Finanzinstrumente (Termingeschäfte, Optionen, Derivate oder ähnliches) werden nicht eingesetzt.

Als wesentliches Finanzinstrument sind hierbei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 164,0 Mio. € zu sehen. Es handelt sich hierbei um von Dritten gewährte, grundschuldlich abgesicherte, Darlehen zur Finanzierung unseres Anlagevermögens. Bezüglich der Einzelheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel im Anhang zum Jahresabschluss verwiesen.

Das Zinsrisiko (Preisänderungsrisiko) wird zum einen wegen der Verteilung der Zinsbindungsfristen auf unterschiedliche Zeiträume und zum anderen wegen der derzeit niedrigen und relativ stabilen Zinssituation auch weiterhin als gering angesehen. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Kontrolle des Kreditportfolios. Die übrigen Risiken von Finanzierungsinstrumenten (Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko, Zahlungsstromrisiko) sind in diesem Bereich nicht erkennbar bzw. durch den kontinuierlichen Mittelzufluss der Mieten entsprechend abgesichert.

Im Bereich der Forderungen sind eventuell bestehende Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen antizipiert. Weitere Risiken sind hier nicht erkennbar.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen, bei denen keine Finanzierungsrisiken bestehen.

## Baukosten – Baupreisindex

Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt herausgegeben und spiegelt die Entwicklung der Preise für Neubau und Instandhaltung von Wohngebäuden wider. Ausgehend vom Basisjahr 2015 hat sich der Baupreisindex für Wohngebäude wie folgt entwickelt:

Quartal	Index	Veränderung zum Vorjahreszeitraum in %
I / 2021	120,8	3,1
II / 2021	125,2	6,4
III / 2021	129,6	12,6
IV / 2021	132,3	14,4

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 gegenüber November 2020 um 14,4 % gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970. Dies begründet sich aus dem Effekt der befristeten Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020 sowie gestiegener Materialpreise. Ohne Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg noch 11,6 % betragen.

Bei den Baupreisen von Wohngebäuden betrafen die stärksten Preissteigerungen die Zimmer- und Holzarbeiten (+38,9 %), Kanalarbeiten (18,2 %), Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (17,1 %), Sanitärarbeiten (16,8 %) sowie Betonarbeiten (16,5 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 14,2 %.

## Auswirkung des Coronavirus

Die Auswirkungen der Pandemie wurden hier bereits näher beschrieben. Für die Gesellschaft bestehen in diesem Zusammenhang Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus könnten die Mietausfälle ansteigen.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es jedoch keine wesentlichen und durch die Pandemie bedingten Verzögerungen und Ausfälle.

## Ukraine-Krise

Die Ukraine-Krise begann am 24.02.2022 mit dem Einmarsch der russischen Armee in die Ukraine, welcher in der globalen Wirtschaft deutliche Spuren hinterlassen wird. Im Wesentlichen zu nennen sind hierbei die dramatisch gestiegenen Energiekosten sowie bedrohte Lieferketten und dementsprechend auch Produktionsstätten, die wegen fehlender Teile stillstehen.

Die Auswirkungen auf die Gesellschaft können noch nicht konkret bemessen werden. Mögliche Folgen wären auch hier Preisanstiege und Verzögerungen im Bereich der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

## Prognose- und Chancenbericht

Die Gesellschaft setzt die Bautätigkeit gemäß des festgelegten Bauprogramms 2021–2025 fort und konzentriert sich dabei auch weiterhin auf die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Gleichzeitig rückt auch der Klimaschutz weiter in den Fokus. Alle Neubauvorhaben dieses Bauprogramms werden mindestens den besonders energiesparenden Standard KfW 55 erreichen und soweit möglich den eigenen Energiebedarf aus erneuerbaren Energien decken.

Für das Jahr 2022 rechnet das Unternehmen mit der Fertigstellung von insgesamt 39 Wohnungen in Kempen und Willich, von denen 11 öffentlich gefördert sind. Des Weiteren befinden sich zum Stichtag 31.12.2021 weitere 52 Wohnungen in Meerbusch und Niederkrüchten im Bau, davon 38 öffentlich gefördert, mit deren Fertigstellung in 2023 gerechnet wird.

Das Bauprogramm der Gesellschaft für die Jahre 2021–2025 umfasst darüber hinaus den Bau von weiteren ca. 242 Wohnungen (ca. 50 % öffentlich gefördert) in Grefrath, Brüggen, Kempen, Nettetal, Niederkrüchten, Schwalmtal, Viersen und Willich.

Die in der Vergangenheit kontinuierlich durchgeführte Modernisierungstätigkeit der Gesellschaft wird in den nächsten Jahren ausgeweitet werden. Im Zuge dieser



Komplettsanierungen werden die energetischen Maßnahmen aufgrund des Klimawandels von besonderer Bedeutung sein und werden dazu führen, den Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Die Gesellschaft wird sich für diesen Zweck und auch im Hinblick auf bezahlbare Mieten, sowohl auf das Förderprogramm des Landes NRW (RL Mod.) als auch auf die Bundesförderung (BEG) stützen.

Damit die Modernisierungstätigkeit – insbesondere in Bezug auf energetische Maßnahmen – zielorientiert und sinnvoll gesteuert bzw. umgesetzt werden kann, wird die Gesellschaft im Jahr 2022 ein neues Portfoliomanagement-System einführen. Um die Zielerreichung der energetischen Maßnahmen messbar machen zu können, wird darüber hinaus bis 2023 mit der Erstellung einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Bilanz begonnen.

Zum Stichtag 31.12.2021 läuft die energetische Komplettsanierung der Häuser Doomerstraße 1 und 3 in Willich, welche voraussichtlich im 1. Halbjahr 2022 abgeschlossen sein wird. Das Projekt wird nach Abschluss der Maßnahmen den Standard KfW 85 erreichen und wird zu einer deutlichen Energieeinsparung bzw. CO<sub>2</sub>-Reduktion führen.

Die Gesellschaft plant für das Jahr 2022 eine Kapitalerhöhung im Umfang von 20 Mio. €, um die in den letzten Jahren aufgrund der hohen Bautätigkeit gesunkene Eigenkapitalquote zu erhöhen.

Aufgrund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung prognostizieren wir folgende wesentliche Posten:

<b>T€</b>	<b>Plan 2020</b>
Umsatzerlöse aus Sollmieten	22.560
Instandhaltungsaufwendungen	5.500
Personalaufwand	4.350
Abschreibung	6.400
Zinsaufwendungen	2.550
Jahresüberschuss	<b>2.450</b>

## Erklärung zur Unternehmensführung

Die GWG AG unterliegt als sogenanntes drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 DrittelbG den Verpflichtungen aus § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 AktG sowie den Publikationsvorschriften des § 289a Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 HGB. Demnach müssen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes festgelegt werden.

Diese Festlegungen können auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.gwg-kreis-viersen.de> eingesehen werden.

Viersen, den 25. März 2022

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

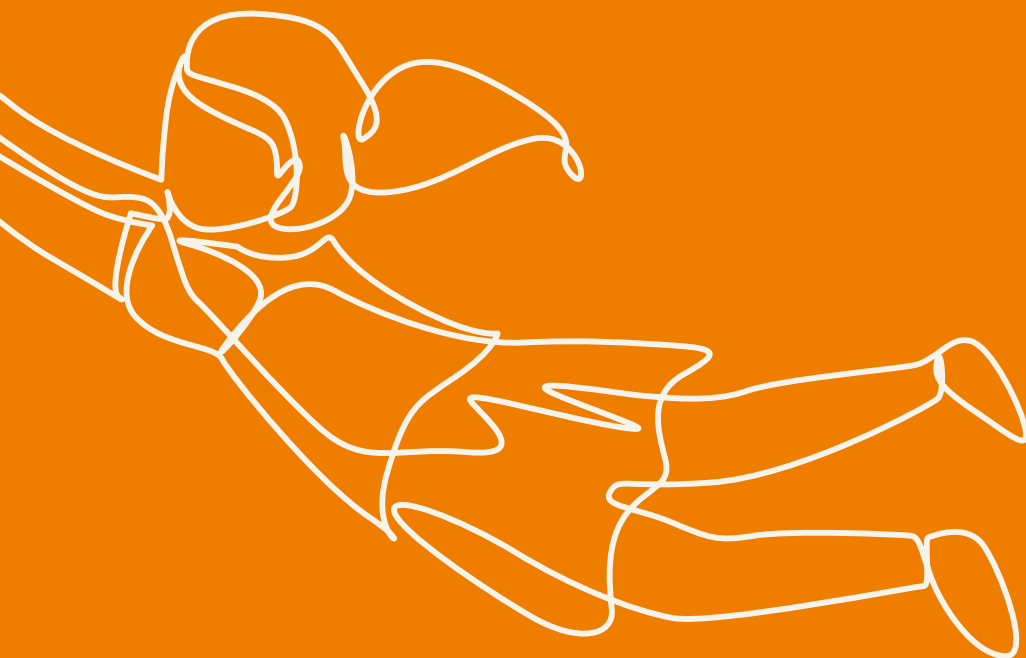
Dr. Andreas Coenen





# Jahresabschluss

<b>Jahresbilanz</b> für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	<b>34</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>37</b>



Bei dem hier veröffentlichten Jahresabschluss handelt es sich nicht um eine der gesetzlichen Offenlegungspflicht entsprechende Form des Jahresabschlusses.

Die Prüfung des Abschlussprüfers hat zu keinen Einwendungen geführt. Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. erhalten, die Bekanntmachung ist gemäß § 325 HGB erfolgt.

# Jahresbilanz

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

## Aktiva

€		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen	82.061,41	1.035,51
<b>Sachanlagen</b>			
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.560.000,09	195.122.631,48
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.760.255,13	6.022.564,65
	Grundstücke ohne Bauten	4.718.406,89	4.693.652,14
	Bauten auf fremden Grundstücken	2.902.804,21	3.033.594,50
	Technische Anlagen und Maschinen	11.902,80	27.919,25
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	546.312,83	560.844,16
	Anlagen im Bau	9.008.864,44	5.685.457,57
	Bauvorbereitungskosten	552.555,13	709.564,05
	Geleistete Anzahlungen	0,00	92.602,19
<b>Finanzanlagen</b>			
	Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	350.000,00
	Beteiligungen	166.000,00	166.000,00
	Sonstige Ausleihungen	37.896,19	553.896,19
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>226.697.059,12</b>	<b>216.527.950,06</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	Grundstücke ohne Bauten	554.482,77	554.482,77
	Bauvorbereitungskosten	53.495,79	53.495,79
	Unfertige Leistungen	9.123.494,04	8.416.141,77
	Andere Vorräte	475,50	9.731.948,10



**Aktiva**

€	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	33.900,31		33.446,04
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		7.974,21
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	813,96		765,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	146.666,95		380.195,86
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	138.342,79		127.830,38
Sonstige Vermögensgegenstände	188.725,95	508.449,96	287.183,11
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.820.632,53	1.169.173,65
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	780,88		1.561,77
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.967,12	5.748,00	3.437,90
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		47.740,04	39.089,04
<b>Bilanzsumme</b>		<b>238.811.577,75</b>	<b>227.603.203,45</b>

## Passiva

€	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		16.254.000,00	16.254.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.127.000,00		8.127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.200.000,00		10.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	15.100.000,00	33.427.000,00	12.400.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>		147.937,70	297.892,20
<b>Jahresüberschuss</b>		2.649.744,44	2.952.525,50
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		52.478.682,14	50.231.417,70
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	20.054,20		207.006,46
Sonstige Rückstellungen	1.098.933,30	1.118.987,50	974.218,60
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.830.335,01		156.633.389,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	523.947,92		958.354,52
Erhaltene Anzahlungen	10.106.710,81		9.787.128,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	621.015,93		609.061,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.837.236,93		3.230.477,31
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	202.679,56		59.384,91
Sonstige Verbindlichkeiten	137.431,79	178.259.357,95	150.402,98
davon aus Steuern: 118.114,76 €			(128.619,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 500,00 €			(1.014,17)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		6.954.550,16	4.762.361,76
<b>Bilanzsumme</b>		<b>238.811.577,75</b>	<b>227.603.203,45</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

€	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.453.575,54		28.781.998,74
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		465.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	190.657,45		187.372,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.213.808,30	31.858.041,29	650.398,95
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		707.352,27	235.137,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		934.131,41	1.442.390,12
Sonstige betriebliche Erträge		740.437,00	983.342,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.923.237,90		14.093.397,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		13.899,22
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.023.283,58	15.946.521,48	441.922,98
<b>Rohergebnis</b>		<b>18.293.440,49</b>	<b>18.196.420,41</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.447.464,74		3.305.435,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	862.658,51	4.310.123,25	806.365,73
davon für Altersversorgung: 244.746,96 €			(233.614,17)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.205.565,75	5.725.590,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.718.084,42	1.753.724,49
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		80.028,13	69.587,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.965,30		642,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	653,45	2.618,75	278,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.661.595,06	2.889.581,28
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.616,00	25.028,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.468.102,89</b>	<b>3.761.202,96</b>
Sonstige Steuern		818.358,45	808.677,46
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.649.744,44</b>	<b>2.952.525,50</b>



# Anhang

Allgemeine Angaben	39
Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	42
Sonstige Angaben	46
Vorschlag zur Gewinnverwendung	49



## Allgemeine Angaben

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG hat ihren Sitz in Viersen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach (Reg.Nr. HRB 10643).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 16. Oktober 2020 gegliedert.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden – unverändert gegenüber dem Vorjahr – folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden für Anwenderprogramme sowie für andere Vermögensgegenstände 3 bis 8 Jahre zugrunde gelegt.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2021 sind als Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei einzelnen Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Aufwendungen für die Modernisierung von Wohngebäuden werden als Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Die Restbuchwerte der Wohngebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt worden sind, werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben; Restbuchwerte der Wohnbauten, die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden, sowie Garagen auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden seit 1991 unverändert nach Maßgabe einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei Objekten, die vollmodernisiert wurden, wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre angehoben. Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 % bis 6,66 % abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Seit 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 5,0 % bis 33,33 % der Anschaffungskosten. Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € liegen, im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

#### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 350 T€, die die GWG Dienstleistungs-GmbH (300 T€) und die VIT GmbH (50 T€) betreffen, sind zum Nennwert bilanziert.

Die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von 166 T€ ist zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Bewertung der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Darlehen erfolgt zum Nennwert.

### Umlaufvermögen

#### Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten und die Bauvorbereitungskosten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Bewertungsabschlägen bewertet. Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten.

#### Unfertige Leistungen

In dieser Position sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten erfasst. Dabei wurden keine Betriebskosten erfasst, die auf Leerstände entfallen.

**Andere Vorräte**

Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

**Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel**

Sie sind grundsätzlich zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen berücksichtigt.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden auf die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen bzw. der Zinsbindungsfrist abgeschrieben. Der weitere Ausweis bezieht sich auf im Voraus gezahlte Rechnungen.

**Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**

Die Gesellschaft hat mit einem Vorstandsmitglied eine Vereinbarung über eine betriebliche Altersversorgung geschlossen. Die Höhe der Altersversorgungsverpflichtung ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,87% entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durch-

schnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Bei der Ermittlung wurde kein Renten- und Gehaltstrend sowie keine Fluktuation berücksichtigt. Die Pensionsverpflichtung beläuft sich am 31. Dezember 2021 auf 78 T€. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 9 T€. Zur Sicherung der Verpflichtung wurde eine Rückdeckungsversicherung, die dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen ist, abgeschlossen. Ihr Zeitwert beläuft sich am 31. Dezember 2021 auf 126 T€. Aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtung mit dem Zeitwert des Deckungsvermögens gemäß § 246 Abs. 2 HGB ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von 48 T€. Er wird in der Bilanz als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

**Aktive latente Steuern**

Zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei der in der Tabelle aufgeführten Bilanzposten Differenzen. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	■	
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	■	
Grundstücke ohne Bauten (AV)		■
Bauten auf fremden Grundstücken	■	
Andere Anlagen, Betr.- u. Geschäftsausstattung	■	
Anlagen im Bau	■	
Bauvorbereitungskosten (AV)	■	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	■	
RAP – Geldbeschaffungskosten	■	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	■	
Sonstige Rückstellungen	■	

Im Saldo ergibt sich ein Überhang der aktiven über die passiven Differenzen.

Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.



### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

### Sonstige Rückstellungen

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal 9 T€, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter werden Tilgungsnachlässe (6.711 T€) sowie Förderzuschüsse (244 T€) ausgewiesen. Die Auflösung der Tilgungsnachlässe erfolgt entsprechend der Belegungsbindung der mit öffentlichen Darlehen finanzierten Wohnungen über 20 Jahre, die Auflösung der Förderzuschüsse entsprechend der Dauer des Belegungsrechtes der Wohnungen durch den Zuschussgeber (10 Jahre) und für die Zweckbindung Passivhausstand (5 Jahre).

# Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens:

€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	510.457,17	86.249,06	0,00	0,00	596.706,23
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	299.827.076,93	7.973.224,08	205.129,96	5.287.875,13	312.883.046,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.349.063,66	0,00	0,00	0,00	12.349.063,66
Grundstücke ohne Bauten	4.703.004,28	2.145.715,26	0,00	-2.182.710,51 61.750,00	4.727.759,03
Bauten auf fremden Grundstücken	3.088.090,45	0,00	0,00	0,00	3.088.090,45
Technische Anlagen und Maschinen	168.127,55	0,00	0,00	0,00	168.127,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.168.209,85	106.900,00	0,00	0,00	2.275.109,85
Anlagen im Bau	5.685.457,57	5.865.435,17	0,00	-5.257.022,94 2.714.994,64	9.008.864,44
Bauvorbereitungskosten	846.877,99	375.275,21	0,00	-532.284,13	689.869,07
geleistete Anzahlungen	92.602,19	0,00	0,00	-92.602,19	0,00
	328.928.510,47	16.466.549,72	205.129,96	8.064.619,77 -8.064.619,77	345.189.930,23
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
Beteiligungen	961.360,03	0,00	0,00	0,00	961.360,03
Sonstige Ausleihungen	62.084,56	0,00	24.188,37	0,00	37.896,19
	1.373.444,59	0,00	24.188,37	0,00	1.349.256,22
				<b>8.064.619,77</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>330.812.412,23</b>	<b>16.552.798,78</b>	<b>229.318,33</b>	<b>-8.064.619,77</b>	<b>347.135.892,68</b>

€	kumulierte Abschreibungen					
	Abschreibungen kumuliert 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen i. Zshg. mit Abgängen	Abschrei- bungen kumuliert 31.12.	Buchwert am 12/31/2021	Buchwert am 12/31/2020
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	509.421,66	5.223,16	0,00	514.644,82	82.061,41	1.035,51
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.704.445,45	5.669.795,00	51.194,36	110.323.046,09	202.560.000,09	195.122.631,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.326.499,01	262.309,52	0,00	6.588.808,53	5.760.255,13	6.022.564,65
Grundstücke ohne Bauten	9.352,14	0,00	0,00	9.352,14	4.718.406,89	4.693.652,14
Bauten auf fremden Grundstücken	54.495,95	130.790,29	0,00	185.286,24	2.902.804,21	3.033.594,50
Technische Anlagen und Maschinen	140.208,30	16.016,45	0,00	156.224,75	11.902,80	27.919,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.607.365,69	121.431,33	0,00	1.728.797,02	546.312,83	560.844,16
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	9.008.864,44	5.685.457,57
Bauvorbereitungskosten	137.313,94	0,00	0,00	137.313,94	552.555,13	709.564,05
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.602,19
	<u>112.979.680,48</u>	<u>6.200.342,59</u>	<u>51.194,36</u>	<u>119.128.828,71</u>	<u>226.061.101,52</u>	<u>215.948.829,99</u>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00
Beteiligungen	795.360,03	0,00	0,00	795.360,03	166.000,00	166.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	37.896,19	62.084,56
	<u>795.360,03</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>795.360,03</u>	<u>553.896,19</u>	<u>578.084,56</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b><u>114.284.462,17</u></b>	<b><u>6.205.565,75</u></b>	<b><u>51.194,36</u></b>	<b><u>120.438.833,56</u></b>	<b><u>226.697.059,12</u></b>	<b><u>216.527.950,06</u></b>



Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von 9.123.494,04 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie auch im Vorjahr – nicht.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 28.08.2013 um 8.127.000,00 € aus Gesellschaftsmitteln auf 16.254.000,00 € erhöht. Das Grundkapital ist unverändert in 15.480 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.

### Rücklagenspiegel:

€	Gewinnrücklagen		
	Gestzezhche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Gewinnrücklagen
Bestand am Ende des Vorjahres	8.127.000,00	10.200.000,00	12.400.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	2.700.000,00
Bestand am Ende des Jahres	8.127.000,00	10.200.000,00	15.100.000,00

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

€	
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	254.100,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	279.643,53
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	240.318,066
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	67.000,00
Rückstellung für Jahresurlaub	111.198,61

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

Über die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen werden die folgende Angaben ergänzt:

€	Bilanzausweis	Mitzugehörigkeit
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	58.314,66 € (i. Vj.: 58.242,73 €)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	80.028,13 € (i. Vj.: 69.587,65 €)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	202.679,56 € (i. Vj.: 59.384,91 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

€	Insgesamt	davon Restlaufzeit		davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.830.335,01	5.510.760,51	[ 9.538.062,41 ]	158.319.574,50	[ 147.095.326,69 ]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	523.947,92	104.998,48	[ 194.604,62 ]	418.949,44	[ 763.749,90 ]
Erhaltene Anzahlungen	10.106.710,81	10.106.710,81	[ 9.787.128,71 ]	0,00	[ 0,00 ]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	621.015,93	621.015,93	[ 609.061,40 ]	0,00	[ 0,00 ]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.837.236,93	2.837.236,93	[ 3.230.477,31 ]	0,00	[ 0,00 ]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	202.679,56	202.679,56	[ 59.384,91 ]	0,00	[ 0,00 ]
Sonstige Verbindlichkeiten	137.431,79	137.431,79	[ 150.402,98 ]	0,00	[ 0,00 ]
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>178.259.357,95</b>	<b>19.520.834,01</b>	<b>[ 23.569.122,34 ]</b>	<b>158.738.523,94</b>	<b>[ 147.859.076,59 ]</b>

€	davon		gesichert	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.509.856,55	131.809.717,95	163.830.335,01	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	191.103,38	227.846,06	523.947,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.700.959,93</b>	<b>132.037.564,01</b>	<b>164.354.282,93</b>	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrecht

## Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

T€	
Erträge aus Anlageverkäufen	110
Auflösung von Wertberichtigungen und Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Mietforderungen	91
Auflösung von Rückstellungen	15
	<b>216</b>

Im Geschäftsjahr 2021 – wie auch 2020 – sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen worden.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 3 T€ (Vorjahr: 2 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## Sonstige Angaben

Als Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB besteht eine unbeschränkte Bürgschaft zur Absicherung der Geschäftsbeziehung der GWG Dienstleistungs-GmbH (verbundenes Unternehmen) mit der Sparkasse Krefeld. Gegenwertig ist mit einer Inanspruchnahme der Bürgschaft aufgrund der seitens der GWG Dienstleistungs-GmbH erzielten Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) nicht zu rechnen.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf 13.606 T€.

Erhaltene Mietkautionen in Höhe von 2.380.008,45 € sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von 4.400,60 € vor.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 300 T€. Der Jahresüberschuss 2021 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 80 wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages abgeführt. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts wird gem. § 293 Abs. 1 HGB verzichtet. Des Weiteren besitzt die Gesellschaft Kapitalanteile von 50 % an der VIT GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 112 T€. Der Jahresüberschuss 2021 der VIT GmbH beträgt T€ 1.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	27,00	16,00
Technische Mitarbeiter	7,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	3,00	0,00
	<b>37,00</b>	<b>18,00</b>



Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband I (§ 55 Abs. 1 Satzung der RZVK) an. Die RZVK hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung nach Maßgabe der Satzung und des Tarifvertrages vom 1. März 2002 (ATV-K) zu gewähren. Gemäß § 1 Satz 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2021 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2022 unverändert. Zum 31.12.2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein als Punktemodell konzipiertes Betriebsrentensystem ersetzt. Infolgedessen erhebt die RZVK gemäß § 63 ihrer Satzung zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % der Bemessungsgrundlage zur teilweisen Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 01.01.2002 begründet worden sind. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes wird auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig neu festgesetzt (§ 60 Satzung der RZVK). Das Sanierungsgeld bleibt in 2022 unverändert auf 3,5 %. Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Das umlagepflichtige Arbeitsentgelt betrug für das Geschäftsjahr 2021 3.115 T€. Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung beliefen sich dafür auf 245 T€.

Kredite an Aufsichtsratsmitglieder/Verwaltungsbeirat wurden keine gewährt.

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.

Vorstand:

Michael Aach, Dipl.-Kfm., Viersen

Dr. Andreas Coenen, Landrat, Viersen

#### Mitglieder des Aufsichtsrats/Verwaltungsbeirat

Werner, Günter Vorsitzender	Nettetal	Beamter i. R.	
Birnbrich, Lothar stellvertretender Vorsitzender	Krefeld	stellvertretender Vorstandsvorsitzender	
Fischer, Peter	Kempen	Bereichsleiter Verwaltung	
Fruhen, Luise	Tönisvorst	Apothekerin	
Heinen, Jürgen	Schwalmtal	Suchtberater	ab 30.06.2021
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Heyes, Josef	Willich	Bürgermeister a. D.	bis 30.06.2021
Smolenaers, Hans	Viersen	Geschäftsführer	bis 18.01.2021
Buten, Bettina	Mönchengladbach	wohnungswirtschaftliche Assistentin	
Fuchs, Sabine	Willich	Bauzeichnerin	
Simun, Darko	Ratingen	Teamleiter/Objektverwalter	

**Der Verwaltungsbeirat besteht aus den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den folgenden Personen:**

Anemüller, Sabine	Viersen	Bürgermeisterin	
Gellen, Frank	Brüggen	Bürgermeister	
Bommers, Christian	Meerbusch	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Dellmans, Christoph	Kempen	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Gisbertz, Andreas	Schwalmtal	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Kremser, Hans Joachim	Tönisvorst	Freiberufler	ab 30.06.2021
Küsters, Christian	Nettetal	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Leuchtenberg, Uwe	Tönisvorst	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Pakusch, Christian	Willich	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Schumeckers, Stefan	Grefrath	Bürgermeister	ab 30.06.2021
Troost, Hans-Willy	Nettetal	Rentner	ab 30.06.2021
Dr. Winkler, Jens-Christian	Brüggen	Prokurist u. stellvertretender Institutsleiter	ab 30.06.2021
Goßen, Thomas	Tönisvorst	Bürgermeister a. D.	bis 30.06.2021
Heinen, Jürgen	Schwalmtal	Suchtberater	bis 30.06.2021
Dr. Horst, Heinz-Michael	Tönisvorst	Beamter	bis 30.06.2021
Lommetz, Manfred	Grefrath	Bürgermeister a. D.	bis 30.06.2021
Mielke-Westerlage, Angelika	Meerbusch	Bürgermeisterin a. D.	bis 30.06.2021
Pesch, Michael	Schwalmtal	Bürgermeister a. D.	bis 30.06.2021
Rübo, Volker	Kempen	Bürgermeister a. D.	bis 30.06.2021
Wagner, Christian	Nettetal	Bürgermeister a. D.	bis 30.06.2021
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister	bis 30.06.2021
Wistuba, Irene	Kempen	Rentnerin	bis 30.06.2021

Mit Bekanntgabe im Bundesanzeiger vom 30.08.2017 haben wir nach § 20 Abs. 6 Satz 1 AktG darüber informiert, dass unsere Aktionäre Sparkasse Krefeld und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH jeweils mehr als den vierten Teil der Aktien an unserem Unternehmen besitzen (anzeigepflichtige Beteiligung nach § 10 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 AktG).

**Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.

**Gesamthonorare des Abschlussprüfers**

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf 37 T€ und für Steuerberatung auf 11 T€.

**Nachtragsbericht**

Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 2.797.682,14 € aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

€	
Dividende von € 26,00 je dividendenberechtigter Stückaktie	402.480,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	2.200.000,00
Gewinnvortrag	195.202,14
Bilanzgewinn	2.797.682,14

Viersen, den 25. März 2022

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Kreis Viersen AG, Viersen

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt 1.2 des Lageberichts enthaltene Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung sowie die in Abschnitt 6. des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.


Düsseldorf, 25. März 2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Bispink  
Wirtschaftsprüfer



An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, a large, modern apartment building with a dark roof and light-colored facade stands out. It has several balconies and is surrounded by greenery and trees. To the right, there is a parking lot with several cars. The surrounding area consists of various other residential buildings, some with red roofs, and more trees. The overall scene is a typical suburban or urban residential area.

Unsere Bestände an  
der Bahnstraße –  
In unmittelbarer  
Nähe zum Grefrather  
Rathaus.





## Impressum

### Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Kreis Viersen AG  
Willy-Brandt-Ring 17  
41747 Viersen  
Telefon 02162 5780-0  
info@gwg-kreis-viersen.de  
www.gwg-kreis-viersen.de

### Druck

Das Druckhaus Print und Medien GmbH  
Im Hasseldamm 6  
41352 Korschenbroich  
www.das-druckhaus.de

### Fotografie / Bildnachweis

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Kreis Viersen AG  
www.shutterstock.com



