



Geschäftsbericht 2005

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2005
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Wohnen im Alter – eine Bestandsaufnahme

Deutschland vergeist. Nicht erst seit dem Bestseller-Buch „Das Methusalem-Komplott“ des FAZ-Mit-herausgebers Dr. Frank Schirmacher ist das Schlagwort vom demographischen Wandel und seinen Folgen in aller Munde. Gesellschaftspolitische Relevanz und Dynamik bezieht das Thema aus zahlreichen bundesweiten und regionalen Studien, die das Phänomen der Überalterung unserer Gesellschaft auf eine gesicherte Datenbasis stellen.

So hat das Pestel-Institut Hannover für den Kreis Viersen regionale Prognosen zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten, Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bis 2010 erstellt. Und die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein hat bei der Hochschule Niederrhein eine umfassende Untersuchung zur demographischen Entwicklung im Kammerbezirk bis zum Jahr 2020 in Auftrag gegeben.

Mit diesen Untersuchungen lassen sich verlässliche Szenarien für alle möglichen Lebens- und Wirtschaftsbereiche darstellen. Eine Wohnungsgesellschaft wie die GWG muss sich naturgemäß mit den daraus resultierenden Erkenntnissen rund ums Leben und Wohnen auseinander setzen.

Prognose: Mehr Einwohner im Kreis

Unser angestammtes Geschäftsgebiet ist der Kreis Viersen. Hier haben wir traditionell den Großteil unseres Wohnungsbestandes, nämlich 3.520 der insgesamt 4.343 Wohnungen.

Bis 2020 wird die Bevölkerung im Kreisgebiet nach der IHK-Studie um 5,4% auf knapp 320.000 Einwohner (2002: 303.000) zunehmen. Diese Entwicklung unterscheidet sich drastisch von der Stadt Krefeld, wo die Einwohnerzahlen – sofern keine Gegensteuerung betrieben wird – auf unter 215.000 (2002: 240.000) schrumpfen.

Diese Entwicklung ist nicht nur durch die Arbeitsplatzentwicklung und demographische Daten

sondern auch durch Faktoren bestimmt wie: hinreichend Bauland zu erschwinglichen Preisen, eine hervorragende Infrastruktur in der Nähe der Ballungszentren diesseits und jenseits der Grenze und attraktive Naherholungsgebiete mit viel nieder-rheinischer Landschaft.

Für das Jahr 2010 prognostiziert die Pestel-Studie dem Kreis Viersen 313.618 Einwohner, was einher-

Zahlen aus der Wohnungsverwaltung

(Bilanzstichtag: 31.12.2005)

● Wohnungsbestand:	4.343
● Leerstand insgesamt:	127
● Davon Leerstand wegen Nichtvermietung:	46
Schwerpunkt: Breyell-Speckerfeld	
● Davon Leerstand wegen Instandhaltung und Sanierung:	49
Schwerpunkte: Süchteln-Höhenstraße, Grefrath und Oedt	
● Wohnungssuchende im Geschäftsgebiet:	539
● Keine signifikanten örtlichen Schwerpunkte	
● Besondere Personengruppe: Einzelpersonen	189

geht mit einer Zunahme der Haushalte von 126.794 (2002) auf 133.666 (2010), wobei Pestel zugrundelegt, dass sich die Zahl der erwachsenen Bewohner pro Haushalt rückläufig entwickeln wird von 1,776 (2002) auf 1,762 (2010).

Im Klartext ausgedrückt heißt das: Die Zahl der Singles, der Alleinwohnenden, wird – wie ununterbrochen bereits seit 1993 – weiter zunehmen. Mit steigender Haushaltszahl nimmt in gewissem Umfang auch der Wohnungsbedarf bzw. der Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum zu.

Prognose: Mehr ältere Kreisbewohner

Der demographische Wandel im Kreis Viersen bis 2020 ist in mehrfacher Hinsicht bemerkenswert. Nicht nur, dass der Kreis die einzige Region im

IHK-Bezirk mit Bevölkerungswachstum ist, auch in der Altersstruktur nimmt er eine Sonderrolle ein.

Die Zahl der Einwohner, die über 60 Jahre alt sind, steigt so stark wie in keiner anderen Gebietskörperschaft und wird sich am Ende des Prognosezeitraums um 27,1 % auf eine Einwohnerzahl von rund 90.000 (2002: 71.000) erhöht haben. Dagegen legt die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 19 und 60 sehr viel weniger rasant zu – lediglich um plus 3,8 % auf 172.500 (2020). Und die Kinder und Jugendlichen schwinden sogar um 14,1 % auf etwas mehr als 55.000 (2002: 65.000). Zugespitzt formuliert: Der Kreis Viersen wird bis 2020 zum Wohnzimmer der Senioren.



Willich, Martin-Rieffert-Straße

Die alten Siedlungshäuser an der Martin-Rieffert-Straße 55-77 in Willich, bisher im GWG-Besitz, bleiben stehen, werden durch den Willicher Bauträger W. Paschertz Grundstücks GmbH grundlegend saniert und als Wohneigentum vermarktet.

Auf den weitflächigen Grundstücken hinter der alten Reihenbebauung wird die GWG zwei Mehrfamilienhäuser und sechs Reihenhäuser zur Vermietung errichten.

Der Baubeginn ist für 2007 terminiert.

Dabei unterscheidet die IHK-Studie innerhalb der Altersklassen noch zwischen den jungen (60 bis 75 Jahre) und den alten Senioren (über 75) und kommt zu der Schlussfolgerung: „Alles in allem verändert sich also die Gruppe der älteren Mitbürger dramatisch. Während der Anteil der jüngeren „Alten“ per Saldo nahezu konstant bleibt, erhöht sich der Anteil der Hochbetagten um fast zwei Drittel. Es zeichnet sich also ein erheblicher Mehrbedarf an Pflegeeinrichtungen ab.“

Konsequenzen für die Geschäftspolitik

Auf die prognostizierte leichte Zunahme der Zahl der Haushalte und damit auf die leicht wachsende Nachfrage nach Mietwohnungen reagiert die GWG

mit einer vorsichtig-zurückhaltenden Neubaupolitik, die beispielsweise für junge Familien kinderfreundliche Reihenhäuser beinhaltet, so wie sie zuletzt am Wasserturm in Lobberich entstanden sind und es die Pläne für eine Bebauung hinter den Siedlungshäusern an der Martin-Rieffert-Straße in Willich und an der Oedter Straße in Kempen vorsehen.

Mit diesen bedarfsorientierten Einzelmaßnahmen sollte die quantitative Versorgung mit Wohnraum im Prognosezeitraum zu gewährleisten sein. Vor dem skizzierten Hintergrund des demographischen Wandels, der zunehmenden Alterung der Kreisbewohner und der relativ abnehmenden Zahl von Erwerbsfähigen gewinnen allerdings qualitative Aspekte des Wohnens und damit verbundene Serviceangebote einen neuen, einen höheren Stellenwert.

Altersgerechtes Wohnen

Alte Bäume verpflanzt man nicht, sagt der Volksmund und meint: Wer seine Wurzeln geschlagen hat, will im Alter nicht noch umziehen müssen. So gesehen wollen die meisten alt und älter werdenden Menschen so lange wie eben möglich in der vertrauten Umgebung ihrer eigenen Wohnung leben bleiben und sich weitgehend selbst versorgen. Daraus folgt, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Wohnformen immer größer wird. Hier gilt es für Wohnungsgesellschaften anzusetzen.

Für den Wohnungsmarkt einer alternden Gesellschaft lassen sich drei Aufgabenfelder der Zukunft definieren:

- die Anpassung des **Wohnungsbestandes** an die besonderen Erfordernisse des Alters (eingeschränkte Beweglichkeit und Reaktionsfähigkeit, körperliche Beschwerden)
- die Anpassung des **Wohnumfeldes** an die Bedürfnisse im Alter (Sicherheitsbedürfnis, Kontaktmöglichkeiten)
- **Service-Angebote** zur Erhaltung des selbstbestimmten Lebens und Wohnens (kleine Hilfsleistungen, Vermittlung medizinischer Dienste).

Was auf den ersten Blick einen unübersehbaren Block von Investitionskosten nach sich zu ziehen scheint, erweist sich bei näherer Betrachtung als wirksamer Beitrag zur Kosteneinsparung. Wohnungsunternehmen, die diese Aufgaben ernst

nehmen und erfüllen, schaffen eine Situation, von der alle Beteiligten profitieren. Die Senioren können dank hoher Wohnqualität möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben. Die Wohnungsunternehmen behalten treue und zuverlässige Mieter, vermeiden Leerstände und teure Fluktuation. Und nicht zuletzt sparen Gesellschaft und Staat auf diese Weise hohe Beträge aus den Pflege- und Krankenkassen, da ambulante Versorgung in jedem Fall preiswerter ist als stationäre Pflege.

Die GWG hat seit einigen Jahren immer wieder Aspekte des altersgerechten Wohnens in geeigneten Neubau- oder Sanierungsvorhaben berücksichtigt. Auch wenn nicht jeder durchdachte Umbau eines Badezimmers das Etikett „Altersgerechtes Wohnen“ rechtfertigt, wird deutlich, dass das Problembewusstsein geschärft ist.

Der Einstieg in die Thematik wurde mit dem Ankauf von 48 Wohnungen in der Altenwohnanlage „Haus Wiesengrund“ in Kempen, Wiesenstraße vollzogen.

Es folgte im Kempener Ortsteil St. Hubert der Neubau des Wohnprojektes „Kendelhof“ mit 22 Wohnungen, in denen mehrere Generationen in guter Nachbarschaft unter einem Dach leben. Konzeptuell begleitet wurde das Projekt von dem Kempener Verein „Frauen bauen“.

Im letzten Jahr fertiggestellt wurde nach umfassender Sanierung die Wohnanlage „Höhenblick“ in Süchteln, die die technischen Voraussetzungen für Seniorenwohnungen bietet, aber gerade auch im Wohnumfeld mit interessanten Angeboten aufwartet.

Im fortgeschrittenen Planungsstadium befindet sich der „Wohnpark Nordwall“ in Bracht mit 21 Wohnungen. Hier sollen Menschen über 50 dauerhaft ihren privaten Wohnkomfort genießen und mit zunehmendem Alter bei Bedarf qualifizierte Serviceleistungen durch externe Dienstleister in Anspruch nehmen können.

Wohnungsbestand

Bei der alters- und gleichermaßen behindertengerechten Anpassung des Wohnungsbestandes kommt der barrierefreien Gestaltung der Eingänge und Erreichbarkeit der Wohnungen die größte Bedeutung zu.

Barrierefreies Wohnen bedeutet:

- Genügend breite Haus- und Wohnungstüren
- Überdachung der Hauseingänge
- Keine Stufen auf dem Weg zur Wohnung
- Aufzüge
- Genügend große Bewegungsflächen für Rollstühle
- Große Badezimmer mit ebenerdigen Duschen
- Halte- und Stützvorrichtungen im Sanitärbereich

In der 1993 entstandenen, 73 Wohnungen umfassenden Altenwohnanlage „Haus Wiesengrund“ in Kempen waren diese Erfordernisse bereits mit der Planung berücksichtigt. Mit einer Größe von rund 60 qm, aufgeteilt auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele und Bad, haben die Wohnungen die richtige Größe für ein Seniorenpaar. Die Duschen

Willich, Bonnenring

In diesem beliebten Willicher Wohngebiet errichtet die GWG in einem ersten Bauabschnitt zehn Einfamilienreihenhäuser als Verkaufsobjekte. Geplant sind fünf Häuser mit und fünf ohne Keller, jeweils mit einer Garage und einem Stellplatz.



Die Wohnflächen bewegen sich zwischen ca. 120 m² und ca. 132 m², die Grundstücksflächen liegen zwischen ca. 246 m² und ca. 339 m². Der Baubeginn ist für das Jahr 2006 geplant.

sind schwellenfrei, die Wannen rutschfest. Das Lob der Bewohner gilt auch den Einrichtungsdetails wie den fertig ausgestatteten Einbauküchen mit genügend Arbeitsflächen und leicht erreichbaren und zu öffnenden Schränken.

Wohnumfeld

Mit zunehmendem Alter verändern Menschen oft ihre Einstellung gegenüber Mitmenschen und Umgebung. Kontaktfreude und Aufgeschlossenheit weichen nicht selten einem gewissen Misstrauen und führen im Extrem in die Vereinsamung. Das Gefühl der eigenen körperlichen Schwäche macht zudem anfällig für Verunsicherung und produziert ein höheres Sicherheitsbedürfnis. Wer altersgerechtes Wohnen fördern will, muss auch im Wohnumfeld dementsprechende Angebote schaffen.

Das soziale Konzept, das dem Wohnprojekt „Kendelhof – Wohnen in guter Nachbarschaft“ zugrunde liegt, beschreibt den Wunsch vieler Menschen nach einem „Leben jenseits wohlgeordneter Isolation, nach einem Leben in Gemeinschaft. Gemeint ist jedoch keine Neuauflage der Wohngemeinschaften der 70er Jahre, die sich mit ihrem Zuviel an Gemeinschaft und Zuwenig an Privatheit nicht bewährt haben. Vielmehr besteht der Wunsch nach einem ausgewogenen Maß an Nähe und Distanz.“

Nach den ersten Wohnerfahrungen im „Kendelhof“ scheint sich das Konzept zu bewähren, wie der Erfahrungsbericht der ältesten Mieterin belegt: „Ich bin zu Hause. Mit 77 Jahren noch einmal Wurzeln zu schlagen und zu spüren, dass es die richtige

Wo gegen Vereinsamung und Isolation nur der Kontakt zu Mitmenschen hilft, kann das subjektive Sicherheitsgefühl bereits durch organisatorische Maßnahmen oder technische Lösungen wie nach dem Umbau der Wohnanlage „Höhenblick“ stark verbessert werden. So hat das neu implementierte Conciergekonzept und die damit verbundene diskrete, aber sehr effiziente Sicherheitstechnik einen besonderen Anteil am neuen Wohlgefühl der Mieter. Der Concierge sitzt in seinem Empfangsbereich in Haus 44, ist aber Respektperson und Ansprechpartner für alle Mieter, dem nichts entgeht. Videokameras an neuralgischen Punkten der Wohnanlage geben Einblick über die Vorgänge und vermitteln einerseits ein angenehmes Gefühl der Sicherheit, schrecken jedoch andererseits mögliche Vandalen und Störer ab.



Dienstleistungs-GmbH

Seit Anfang Oktober 2005 unterhält die GWG eine „schnelle Einsatztruppe“ für alle Fälle rund ums Haus. Das fünfköpfige Team der Dienstleistungs-GmbH (seit Anfang 2006 sieben) führt beispielsweise Maler-, Fliesen- und Gartenarbeiten

durch, entrümpelt aber auch mal Keller und tritt immer dann in Erscheinung, wenn Not am Mann ist. Dabei stellt der Regiebetrieb keine Konkurrenz zu den örtlichen Fachbetrieben dar und arbeitet nur in GWG-Objekten. Mit diesem Angebot an unsere Mieter unterstreichen wir den Dienstleistungsgedanken und unser Versprechen: GWG steht für: Gutes Wohnen garantiert. Zur Zeit noch hat die Dienstleistungs-GmbH Werkstatt, Lager und Garage für Lkw, Kleinbus und drei Kleintransporter in Oedt, wird nach Fertigstellung eines Zweckbaus jedoch in diesem Jahr ins Lobbericher Gewerbegebiet Heidefeld-Ost umziehen.

Entscheidung war, empfindet sie als Glücksfall. „Hier bin ich nie alleine“, so ihre Aussage. Nach einem Krankenhausaufenthalt, als sie noch nicht ganz genesen war, konnte sie sich auf die Nachbarn verlassen. Einkäufe und die nötigen Erledigungen wurden selbstverständlich übernommen. Doch seit es ihr wieder besser geht, hilft auch sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Für kurze Zeit ein Kind zu hüten oder im Gemeinschaftsraum Märchen vorzulesen, ist ihr Beitrag zu einer gelingenden Nachbarschaft.“

Als besondere Attraktion erweisen sich die Flachbildschirme an den Wänden der Eingangs-Foyers. Die moderne Kommunikationstechnik erlaubt es dem Concierge, gezielt Nachrichten für die Mieter zu platzieren und dabei auch individuelle Informationen z. B. über abholbereite Paket- oder Einschreibsendungen zu geben.

Doch Sicherheitstechnik allein vermag nicht alles, sie kann zwar das subjektive Sicherheitsgefühl beeinflussen, aber nicht das Wohlbefinden erreichen, das sich aus dem zwischenmenschlichen Miteinander einer guten Nachbarschaft ergibt. Vor diesem Hintergrund kann der ursprünglich für Jugendliche eingerichtete „Treffpunkt“ auch für ältere Bewohner der Höhenstraße eine wichtige Funktion erfüllen – wenn denn das Angebot angenommen wird.

Sicherheitsstandards und Kommunikationsangebote gleichermaßen berücksichtigt wurden bei Planung und Bau der Altenwohnanlage „Haus Wiesengrund“. Angegliedert ist ein Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum, das vom Eigentümer, der Altenhilfe Kempen e.V., betrieben wird. 28 Senioren hatten diesen Verein 1975 mit dem Ziel gegründet, die Einsamkeit alter Menschen zu vermeiden, bei Schwierigkeiten zu helfen und die älteren Menschen am Leben der Gemeinschaft teilhaben zu lassen.

Rund 150 haupt- und ehrenamtliche Helferinnen und Helfer sorgen für die Betreuung und stellen ein attraktives Leistungsangebot sicher: vom ambulanten und mobilen Hilfsdienst über Reisen und ge-

sellige Veranstaltungen bis zur Betreuung im Begegnungszentrum Haus Wiesengrund, dem Vereinssitz der Altenhilfe. In 17 Fachgruppen unterhält der Verein ein attraktives Bildungs- und Freizeitangebot. Hier pflegen die Teilnehmer ihre Hobbys, basteln, spielen Bridge oder Skat, singen im Chor, halten sich fit mit Gymnastik – oder üben sich im Umgang mit dem Computer.

Service-Angebote

Mit dem Alter kommen Probleme, über die sich junge Menschen keine Gedanken machen. Plötzlich geht die Hausarbeit nicht mehr so einfach von der Hand: das Fensterputzen, das Einkaufen oder das Kochen. Der Einstieg in die Badewanne fällt schwerer. Schon ein verstopftes Abflussrohr reicht, um die Nachtruhe zu rauben. Gar nicht zu reden von anderen unliebsamen Überraschungen oder gar gesundheitlichen Problemen, die eine vorübergehende oder ständige Betreuung erfordern. In solchen Situationen wünscht mancher alte Mensch sich einen Ratgeber.

In Altenwohnanlagen wie „Haus Wiesengrund“ ist für solche Fälle vorgesorgt und wird eine Infrastruktur vorgehalten, die ihren Preis hat. Zusätzliche Betreuung wird in Form von bestimmten Grundleistungen und zusätzlichen Wahlleistungen des Trägers oder externer Dienstleister gewährt. Für die Grundleistungen wie Hausmeisterdienste, die Vermittlung von weiteren Hilfen und die Teilnahme an Freizeitangeboten ist eine Betreuungspauschale zu entrichten. Zusätzliche Wahlleistungen wie die Essensversorgung, die Inanspruchnahme eines Hausnotrufes, eines Wäschedienstes oder ambulanter Pflege werden nur nach Bedarf abgerechnet. Die Bewohner wissen die Angebotspalette zu schätzen, auch wenn sie hoffen, noch möglichst lange für sich selbst sorgen zu können. Doch der Komfort, Fußpflege und Friseur direkt im Haus zu haben, sich Lektüre aus der Hausbücherei holen zu können oder beim monatlichen Tanztee mitzumachen, ist reizvoll – und den Preis wert.

Auch das Wohnkonzept im geplanten „Wohnpark Nordwall“ in Bracht sieht das Angebot qualifizierter Serviceleistungen bei Bedarf oder auf Wunsch vor, die über die im Mietverhältnis enthaltenen Basisleistungen wie Hausmeisterdienste oder Anwesenheit einer Beraterin bzw. Service-Vermittlerin hinausgehen und separat abgerechnet werden.

Diese zusätzlichen Wahlleistungen können sein:

- Hausmeistertätigkeiten (Malerarbeiten, Balkonkästen bepflanzen etc.)
- Mahlzeitendienst (Vollversorgung, Mittagstisch)
- Hauswirtschaftliche Versorgung (Putzen, Wäsche, Einkäufe)
- Soziale Betreuung (Besuchsdienst, Beratung zur Lebensgestaltung und Vorsorge, Spaziergänge)
- Pflegebedürftigkeit (Beratung und Vermittlung eines ambulanten Pflegedienstes).

Generell gibt es für alle Senioren in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen nach heutigem Stand sogenannte **Altenfachberatungen**, die Hilfe und Rat in Fragen rund ums Alter anbieten. Außer allgemeiner Beratung leisten diese Einrichtungen

Süchteln, Wohnanlage „Höhenblick“

Am 18. Juni 2005, ein Jahr nach dem Startschuss zum Umbau der Wohnanlage an der Höhenstraße 44-50 in Süchteln, wurde bei einem Tag der offenen Tür mit allen Mietern und am Bau Beteiligten die Einweihung gefeiert. Abschnittsweise sind Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Fassaden der vier Häuser erneuert worden. Nach dieser Aufwertung wird das Objekt als Wohnanlage „Höhenblick“ auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten.

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

Zu dieser Identifikation fördernden Wirkung tragen weiterhin die auffällig großen Hausnummern über den Eingängen bei. Zuletzt wurden vor den Häusern noch überdimensionale, 16 Meter hohe Gräser-Skulpturen aus ovalen Aluminium-Profilen installiert, die kupferartig beschichtet sind, nachts angestrahlt werden und der Anlage so eine unverwechselbare Anmutung geben.



auch Pflegeberatung, Wohnberatung und Hilfe zur Selbsthilfe. Die Altenfachberatung arbeitet eng mit den Einrichtungen und Verbänden der Seniorenarbeit zusammen.

Allgemeine Beratung: Darunter versteht der Berater die kleinen Tipps zur Bewältigung des Alltags: Wer kann wie und womit helfen? Was kostet das? Oder die Vorsorge für den Fall, dass man von einem auf den anderen Tag Angelegenheiten nicht mehr selbst regeln kann. Oder aber der Wunsch, gemeinsam mit anderen die Freizeit zu gestalten.

Pflegeberatung: Hier können sich Ratsuchende informieren über häusliche Pflege, Tagespflege, Kurzzeitpflege, stationäre Pflege in einem Alten- und Pflegeheim, Haushaltshilfen, Mahlzeitendienste, rechtliche und finanzielle Fragen und technische Hilfen wie einen Hausnotruf.

Wohnberatung: Um so lange wie möglich in den gewohnten eigenen vier Wänden leben zu können, muss eine Wohnung alten- gegebenenfalls auch behindertengerecht sein. Der Berater gibt hierzu Tipps, auch wie die Wohnung sicherer wird, inwieweit der Vermieter einbezogen werden muss, oder wie und wo Anträge gestellt werden müssen.

Hilfe zur Selbsthilfe: Außerdem werden Informationen über Selbsthilfeaktivitäten und ehrenamtliches

Engagement von und für Senioren angeboten. Unterstützt und gesucht wird in diesem Zusammenhang der Austausch mit dem landesweiten Netzwerk ZWAR, die Abkürzung für „Zwischen Arbeit und Ruhestand“. ZWAR wendet sich an alle jungen Alten ab 50 und will deren Ideen, Kenntnisse, Fähigkeiten und Engagement einer breiten Gruppe nutzbar machen.

Zu einem lebenswerten, selbstständigen Wohnen im Alter gehören jedoch nicht allein die „richtigen“ Wohnungen mit altersgerechtem Zuschnitt, positivem Umfeld und einem flexiblen Dienstleistungsangebot. Genauso wichtig sind die richtigen Standorte für Seniorenwohnungen – nicht fernab auf der grünen Wiese, sondern ortsnahe mit der Möglichkeit, am urbanen bzw. gesellschaftlichen Leben teilzunehmen, die Besorgungen des täglichen Lebens in eigener Regie erledigen zu können und das Gefühl zu genießen, mittendrin zu leben und nicht nur dabei zu sein. Dazu gehört auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Angesichts des prognostizierten demographischen Wandels wird das Wohnen im Alter und die damit verknüpften Bedingungen zu einem existenziellen Thema für die Politiker in Bund, Land und Kommunen werden.

Peter Bauland

Ansprechpartner im Kreis Viersen

Altenfachberatung Viersen, Süchteln, Dülken, Boisheim

Monika Göttel, Raimund Ehm, Bernd Ehren-Etz Korn
Stadtverwaltung Viersen
Königsallee 30, 41747 Viersen
Tel.: 0 21 62 / 10 17-25 (-26) (-63)

Altenfachberatung Nettetal, Brüggen

Christian Fortmann
Stadt Nettetal
Doerkesplatz 11, 41334 Nettetal
Tel.: 0 21 53 / 898-5026

Altenfachberatung „Impuls“ Grefrath, Schwalmtal, Niederkrüchten

Irmgard Fölting
Kreisverwaltung Viersen
Rathausmarkt 3, 41747 Viersen
Tel.: 0 21 62 / 39 15-41

Altenfachberatung Kempen

Birgit Pegels-Rüthing
Stadtverwaltung Kempen
Buttermarkt 1, 47906 Kempen
Tel.: 0 21 52 / 91 73 07

Altenfachberatung Willich

Stefanula Giannoulidis
Stadtverwaltung Willich
Albert-Oetker-Str. 98-102, 47877 Willich-Schiefbahn
Tel.: 0 21 54 / 94 95 60

Altenfachberatung Tönisvorst

Wolfgang Dannecker
Stadtverwaltung Tönisvorst
Bahnstr. 15, 47918 Tönisvorst
Tel.: 0 21 51 / 999-113



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2005

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes und Geschäftsergebnisses

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 Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Weitere Geschäftsfelder sind die Fremdverwaltung (Verwaltung des Wohnungsbesitzes Dritter) sowie das Bauträgergeschäft. Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld und Meerbusch.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2005 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist weiterhin durch eine nur schleppende wirtschaftliche Erholung in Deutschland gekennzeichnet. Bei weiterhin stagnierender Binnennachfrage sind privater Konsum und Bauinvestitionen weiterhin schwach. So haben sich bei einer geringfügigen Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 0,9 % die Bauinvestitionen im Berichtsjahr um 2,7 % verringert (2004 minus 1,1 %; 2003 minus 1,6 %). Die für 2006 erwartete Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 1,2 % beruht nach den Aussagen der Prognosen im Wesentlichen auf Ausrüstungsinvestitionen und ist weiterhin stark auslandsabhängig. Bei einer solch verbleibenden schwachen Binnendynamik kann mit einem weiteren Rückgang der Bauinvestitionen und einem weiterhin stagnierenden Wohnungsmarkt gerechnet werden.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist weiterhin angespannt, das prognostizierte Wachstum reicht nicht aus um eine signifikante Senkung der Arbeitslosenzahlen zu erreichen. Bei einer Arbeitslosenzahl von 5.012.000 (Stand Januar 2006) ist mit durchgreifenden Veränderungen der Nachfragesituation im Immobilienbereich nicht zu rechnen.

Der Kapitalmarkt ist weiterhin gekennzeichnet durch ein im langjährigen Vergleich außergewöhnlich nie-

driges Zinsniveau. Im Kreditneugeschäft inländischer Banken verlief die Zinsentwicklung uneinheitlich. Während im mittel- bis langfristigen Bereich überwiegend sinkende Zinssätze zu verzeichnen waren, konnten im kurzfristigen Bereich leichte Erhöhungen beobachtet werden. Inflationsgefahr und Anhebung der Leitzinsen durch die EZB könnten in 2006 zu einem geringfügigen Anstieg der Zinsen führen.

Die Bauwirtschaft war in 2005 nach wie vor in einer Schwächephase. Umsatz und Beschäftigte im Bauhauptgewerbe waren weiter rückläufig. Nach Schätzungen wurden in 2005 in diesem Bereich 60,4 Milliarden Euro umgesetzt (minus 2,1 %), auch die Anzahl der hier Beschäftigten sank auf ca. 671.000 Personen (minus 3,9 %). Inwiefern die leichte Verbesserung zum Jahresende (Auftragsplus um 8,2 %) langfristige Auswirkungen und Tendenzwenden haben wird ist nicht abzusehen.

Bezüglich der Entwicklung des Immobilienmarktes ist festzuhalten, dass die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin rückläufig ist. Für 2006 wird mit der Genehmigung von etwa 240.000 Einheiten (minus 11 % gegenüber dem Vorjahr) gerechnet. Insgesamt kann damit der Wohnungsmarkt weiterhin als noch entspannt beschrieben werden. Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in unserem regionalen Tätigkeitsbereich war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wie schon in den Vorjahren als ausgeglichen zu bezeichnen. Nach unserer Beobachtung waren die Nettokaltmieten im Wohnungsbereich weitestgehend unverändert, allerdings konnte wiederum eine erhebliche Steigerung der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der Grundbesitzabgaben, verzeichnet werden.

Auf diesem wirtschaftlichen Hintergrund ist der Geschäftsverlauf für unser Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufriedenstellend zu kennzeichnen. Leerstandquote (2,9 %) sowie Fluktuationsrate (11,01 %) waren gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Verlauf der Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld Bauträgergeschäft war im abgelaufenen Geschäftsjahr erwartungsgemäß als weniger günstig zu beurteilen. Allerdings hat dieses Geschäftsfeld keinen wesentlichen Einfluss auf die Ergebnissituation des Unternehmens und soll für die Zukunft in seinem Umfang weiter eingeschränkt werden.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 598 der leicht oberhalb des im Wirtschaftsplan vorgesehenen Ergebnisses lag. Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 22,00 € je Stückaktie (T€ 340,6) auszuschütten und einen Betrag von T€ 250,0 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 1.2. verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete am 31.12.2005 4.343 (Vorjahr 4.348) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 273 WE, 137 Gewerbeeinheiten, 401 Garagen / Stellplätze und 7 WEG. Von den eigenen Objekten unterlagen 3.511 der Kostenmiete. Im Besitz des Unternehmens befinden sich weiterhin 7 Gewerbeeinheiten und 1.021 Garagen. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Willich	663 WE	Viersen	720 WE
Krefeld	128 WE	Kempen	451 WE
Meerbusch	695 WE	Schwalmtal	375 WE
Nettetal	824 WE	Tönisvorst	107 WE
Grefrath	214 WE	Niederkrüchten	21 WE
Brüggen	145 WE		

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens hat sich von 3,98 € pro qm in 2004 auf 4,17 € pro qm in 2005 erhöht. Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 127 WE (davon 46 WE marktbedingt).

Im Geschäftsjahr wurden 2.775 T€ für Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Modernisierung unseres Objektes Höhenstraße (110 WE) sowie die Vollmodernisierung des Objektes Grefrath-Oedt, Koulterfeld, (8 WE) zu nennen.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen Wohnungszusammenlegungen und Einbau von Heizungen. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dachsanierung, Fenstermodernisierung sowie Modernisierung der Aufzugsanlagen.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2002 – 2005 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

	in	2005	2004	2003	2002
Bilanzsumme	T€	110.065	109.933	106.874	97.521
Sachanlagevermögen	T€	95.788	94.648	90.904	84.063
Sachanlagenintensität	%	87,0	86,1	85,0	86,2
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.360	6.247	9.195	4.421
Planmäßige Abschreibungen	T€	2.500	2.426	2.350	2.255
Eigenkapital	T€	31.255	30.997	31.002	30.697
Eigenkapitalquote	%	28,4	28,2	29,0	31,5
Langfristiges Fremdkapital	T€	67.447	68.497	65.381	58.393
Fremdkapitalquote	%	61,3	62,3	61,2	59,9
Cashflow	T€	3.085	2.866	2.694	3.086
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	20.177	19.808	20.149	18.973
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,07	3,98	3,92	3,90
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,52	1,68	1,67	1,84
Fluktuationsquote	%	11,0	10,8	10,2	10,9
Marktbedingter Leerstand	%	1,1	1,2	0,6	0,8

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 47 Mitarbeiter darin enthalten sind 3 Handwerker und 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft geprägt im technischen Bereich sind es die Techniker und Architekten.

Am 01.10.2005 trat der neue Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst in Kraft. Die Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen wurden zum 01.10.2005 von BAT in den TVöD übergeleitet. Die Vergütung erfolgt seit diesem Zeitpunkt nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) besonderer Teil Sparkassen (BT-S).

Als Altersvorsorge sind alle Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Beitrag beträgt zurzeit 6,75 % bis zur Beitragsbemessungsgrundlage der Rentenversicherung. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird es ermöglicht durch einen Rahmenvertrag mit der Sparkassen-Pensionskasse eine zusätzliche Altersversorgung durch Gehaltumwandlung aufzubauen.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung betragen im Berichtsjahr T€ 28,8.

Im Berichtsjahr konnten planmäßig die Hausmeistertätigkeiten auf die im Vorjahr gegründete GWG Dienstleistungs-GmbH verlagert werden. Die Tätigkeiten unseres Regiebetriebes sind zum 01.01.2006 auf diese Gesellschaft übertragen worden.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Der im Jahre 2005 erzielte Jahresüberschuss ist – im Vergleich zum Vorjahr – folgenden Bereichen zuzuordnen:

	2005	2004
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	511	48
Bau- und Betreuungstätigkeit	<u>-125</u>	<u>- 215</u>
Betriebsergebnis	-386	- 167
Beteiligungs- und Finanzergebnis	39	28
Neutrales Ergebnis	<u>-327</u>	<u>- 629</u>
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern	752	490
Körperschaftsteuer- Ausschüttungsbelastung	<u>154</u>	<u>154</u>
Jahresüberschuss	<u>598</u>	<u>336</u>

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigt eine Verbesserung des Ergebnisses um 463 T€ auf 511 T€. Diese Verbesserung ist durch einen Anstieg der Aufwendungen von 237 T€ im Vergleich zum Anstieg der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 700 T€ zu erklären. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 500 T€ enthalten.

Das Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit hat sich gegenüber 2005 um 90 T€ verbessert. Im Bereich des Bauträgersgeschäftes stehen den Erlösen von 1.237 T€ Aufwendungen von 1.362 T€ entgegen, was zu einem negativen Ergebnis von 125 T€ führt. In den Aufwendungen sind jedoch Wertberichtigungen in Höhe von 79 T€ enthalten. Ohne diese Wertberichtigung hätte das Ergebnis bei minus 46 T€ gelegen.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis, das durch Zinserträge und Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen geprägt ist, hat sich um 11 T€ verbessert.

Das Ergebnis der neutralen Geschäftsvorfälle ist hauptsächlich durch die Auflösung von Rückstellungen (66 T€), Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (61 T€) sowie der Verkäufe von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens (250 T€) geprägt.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

	2005		2004		2003		2002	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur								
Immaterielle Vermögensgegenstände	33	0,0	39	0,0	52	0,0	65	0,1
Sachanlagen	95.788	87,0	94.649	86,1	90.905	85,1	84.063	86,2
Finanzanlagen	496	0,5	482	0,4	414	0,4	352	0,4
Geldbeschaffungskosten	31	0,0	34	0,0	35	0,0	35	0,0
Verkaufsgrundstücke	6.990	6,4	7.407	6,7	8.036	7,5	6.975	7,2
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.830	5,3	5.544	5,0	5.276	4,9	5.012	5,1
Flüssige Mittel, Wertpapiere	643	0,6	1.493	1,4	1.549	1,4	696	0,7
Übrige Aktiva	254	0,2	285	0,3	607	0,6	323	0,3
Gesamtvermögen	110.065	100,0	109.933	100,0	106.874	100,0	97.521	100,0

	2005		2004		2003		2002	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur								
Eigenkapital								
Gezeichnetes Kapital	8.127	7,4	8.127	7,4	8.127	7,6	7.915	8,1
Rücklagen, Bilanzgewinn ohne Dividenden	23.128	21,0	22.869	20,8	22.874	21,4	22.782	23,4
Fremdkapital/Rückstellungen/Verbindlichkeiten								
Langfristig								
- Rückstellungen	87	0,1	104	0,1	96	0,1	120	0,1
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute	65.831	59,8	64.405	58,6	67.402	63,1	58.904	60,4
Kurzfristig								
- Dividende	341	0,3	341	0,3	0	0,0	0	0,0
- Steuerrückstellung	308	0,3	147	0,1	0	0,0	0	0,0
- Sonstige Rückstellungen	942	0,9	915	0,8	1.485	1,4	1.520	1,6
- Erhaltene Anzahlungen	6.149	5,6	5.794	5,3	5.564	5,2	5.332	5,5
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute	3.654	3,3	2.000	1,8	0	0,0	0	0,0
- Übrige Verbindlichkeiten	1.498	1,4	5.231	4,8	1.326	1,2	948	1,0
Gesamtkapital	110.065	100,0	109.933	100,0	106.874	100,0	97.521	100,0

Die Bilanzsumme hat sich um 132,5 T€ auf 110,1 Mio. € erhöht. Dies ergibt sich durch den Abgang bei den immateriellen Vermögensgegenständen (- 6 T€), die fortgesetzten Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand (786 T€), Umwidmung aus dem Umlaufvermögen (353,9 T€) im Bereich der Sachanlagen (+1.139,9 T€), Zugänge bei den Finanzanlagen (+ 14 T€) und Abgängen (662,5 T€) sowie Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen (353,9) in Höhe von 1.016,4 T€.

Zum 31.12.2005 enthält die Bilanz 96,3 Mio. € (87,5 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf Verkaufsgrundstücke entfallen 7, Mio. € (6,4 %) und auf das übrige Umlaufvermögen 6,7 Mio. € (6,1 %).

Die Finanzstruktur weist 65,9 Mio. Euro (59,9 %) langfristige und 12,9 Mio. Euro (11,7 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 31,3 Mio. Euro (28,4 %) Eigenkapital aus. Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Auch die Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche Baumaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem Überschuss sowie durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2005 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2006 gesichert.

3. Nachtragsbericht

Im Rahmen der in Ziffer 1.3. dargestellten Verlagerung unseres Regiebetriebs in unsere 100 %ige Tochtergesellschaft GWG Dienstleistungs-GmbH sind mit Wirkung zum 01.01.2006 die Arbeitsverhältnisse von 3 Mitarbeitern in Form eines Personalgestellungsvertrages auf diese GmbH übertragen worden. Mit Wirkung zum gleichen Datum hat auch die GmbH die notwendige Betriebs- und Geschäftsausstattung (im Wesentlichen Kleingeräte) von der AG zum Buchwert erworben. Die GWG Dienstleistungs-GmbH wird ausschließlich für die Muttergesellschaft tätig sein. Strukturelle Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht zu erwarten. Ansonsten sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2005 eingetreten.

4. Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen des Risikomanagements überwacht das Unternehmen derzeit 47 potenzielle Einzelrisiken. Die Bedeutung jedes Einzelrisikos wird in einer Matrix definiert, die zum Einen die Schadenshöhe (gering, erheblich, schwerwiegend) und zum anderen die Eintrittswahrscheinlichkeit (unwahrscheinlich, möglich, sehr wahrscheinlich) berücksichtigt. Jedes Einzelrisiko wird dann auf Grund dieser Evaluierung in 6 Risikoklassen eingeordnet. In den beiden höchsten Risikoklassen sind keine Risiken vorhanden. Es gibt also weder wirtschaftliche noch rechtliche Gefährdungspotenziale die innerhalb eines Prognosezeitraums von 2 Jahren zu einer Gefährdung des Unternehmens führen. Möglichen geringfügigen Risiken aus der Bewertung einer Tochtergesellschaft sowie dem Bauträgergeschäft ist durch entsprechende bilanzielle Maßnahmen Sorge getragen.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die in den letzten Jahren kontinuierlich auf Grundlage eines Portfoliomanagements durchgeführte Modernisierung bietet zukünftige Ertragspotenziale. Auch das Auslaufen der Wohnungsbindung für ca. 2.000 WE bis zum Jahre 2010 trägt zu einem zukünftigen kontinuierlichen Ertragswachstum bei.

4.3. Finanzinstrumente

Wesentliches Finanzinstrument des Unternehmens sind die von Dritten gewährten in der Regel hypothekarisch abgesicherten Darlehn zur Finanzierung unseres Anlagevermögens. Bezüglich Einzelheiten wird auch auf den Verbindlichkeitsspiegel im Anhang zum Jahresabschluss verwiesen.

Bezüglich der Zinssituation findet ein ständiges Monitoring statt. Durch eine entsprechende Verteilung der Zinsbindungsfrist wird eine gewisse Steuerung des Zinsrisikos möglich. Auf Grund des relativ stetigen Cashflow (insbesondere aus Mieterlösen) sind für diesen Bereich Liquiditätsrisiken nicht zu erwarten.

Weitere Finanzinstrumente wendet das Unternehmen nicht an.

5. Prognosebericht

Auf Grund der regional diversifizierten Studien von Empirica (Wirtschaften und Wohnen in Deutschland, regionale Prognosen bis 2015, Wohnungsmarktentwicklung bis 2030) sowie des Pestel-Institutes (regionale Prognosen Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bis 2010) ist für unseren regionalen Tätigkeitsbereich zumindest bis 2010 noch mit einem leichten Anstieg der Haushalte und damit einer leicht wachsenden Nachfrage zu rechnen. Auf Grund dieser Prognosen sieht das Unternehmen seine Bestandsgröße als insgesamt optimal an. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung wird daher im Bereich der Modernisierung gesetzt. Schwerpunkte in einem insgesamt geringen Neubauprogramm werden die Bereiche altersgerechtes Wohnen sowie Wohnen für junge Familien (Produkt: Reiheneinfamilienhaus zur Miete) sein. Auf Grund unserer mittelfristigen Wirtschaftplanung rechnen wir bei leicht steigenden Umsätzen und geplanten weiteren Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre mit einem Jahresüberschuss in der Größenordnung des Jahres 2005. Das Bauträgergeschäft wird von uns rückläufig betrieben.

Viersen, den 10.03.2006

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Dr. jur.
Hans-Christian Vollert



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2005 bis 31.12.2005

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2005		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		39.273,40	39.073,33
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.913.389,15		90.738.039,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.629.643,67		2.778.145,23
Grundstücke ohne Bauten	634.581,43		465.217,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63		485,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	521.440,54		518.921,27
Anlagen im Bau	0,00		140.819,32
Bauvorbereitungskosten	88.484,23	95.788.024,65	7.104,31
Finanzanlagen			
Beteiligungen	233.000,00		216.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	37.355,08		29.687,08
Sonstige Ausleihungen	135.720,42	495.909,48	145.997,67
Anlagevermögen insgesamt		96.317.207,53	95.169.325,09
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten			
a) in Zustand der Erschließung (eigene)	984.919,38		984.919,38
b) erschlossen (eigene)	3.707.911,28		3.603.259,31
Bauvorbereitungskosten	643.630,06		439.515,51
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.653.732,44		2.378.847,80
Unfertige Leistungen	5.812.496,89		5.527.760,43
Andere Vorräte	17.082,50	12.819.772,55	16.195,25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	36.206,80		41.125,89
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24.391,73		28.324,42
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	116,35		3.817,61
Sonstige Vermögensgegenstände	83.809,74	144.524,62	88.943,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		642.570,72	1.492.528,83
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	30.737,31		34.464,16
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	109.826,01	140.563,32	124.081,77
Bilanzsumme		110.064.638,74	109.933.109,31

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		8.127.000,00	8.127.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.063.500,00		4.063.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>8.800.000,00</u>	22.863.500,00	8.700.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	6.422,54		111.007,26
Jahresüberschuss	<u>598.222,81</u>	<u>604.645,35</u>	<u>335.975,28</u>
Eigenkapital insgesamt		31.595.145,35	31.337.482,54
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	31.390,00		24.566,00
Steuerrückstellungen	307.963,56		146.691,63
Sonstige Rückstellungen	<u>998.294,43</u>	1.337.647,99	994.446,52
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.573.037,92		65.444.897,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.874.615,77		5.056.299,07
Erhaltene Anzahlungen	6.149.110,48		5.793.914,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.681,09		184.465,06
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	254.793,14		346.263,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.649,50		460.406,60
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>169.957,50</u>	77.131.845,40	140.829,51
davon aus Steuern: 71.453,67 €			(42.075,17)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 89.549,09 €			(90.028,99)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>2.846,87</u>
Bilanzsumme		<u>110.064.638,74</u>	<u>109.933.109,31</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2005

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.539.188,00		18.874.286,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	484.000,00		772.765,31
c) aus Betreuungstätigkeit	149.746,83		161.228,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.000,00	20.176.934,83	175,57
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)		111.591,98	-418.958,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		205.031,38	389.694,25
Sonstige betriebliche Erträge		679.759,91	953.926,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.079.656,27		11.091.559,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	417.135,58	11.496.791,85	284.616,63
Rohergebnis		9.676.526,25	9.356.941,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.981.448,38		2.017.117,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	536.418,83	2.517.867,21	486.690,73
davon für die Altersversorgung: 145.097,86 €			(113.864,80)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.500.390,45	2.516.009,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		980.393,44	909.130,58
Erträge aus Ergebnisabführung		8.552,58	0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.014,11		5.171,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.779,71	30.793,82	23.568,28
Abschreibungen auf Finanzanlagen		405,61	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.450.626,60	2.449.092,57
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.266.189,34	1.007.640,25
Steuern vom Einkommen		153.981,78	153.981,78
Sonstige Steuern		513.984,75	517.683,19
Jahresüberschuss		598.222,81	335.975,28
Gewinnvortrag		6.422,54	111.007,26
Bilanzgewinn		604.645,35	446.982,54

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2005 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2005 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2005 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 (Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften) gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden für Anwenderprogramme sowie für andere Vermögensgegenstände 3–10 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

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

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2005 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei Modernisierung Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet.

Planmäßige Abschreibungen

Die Restbuchwerte der Wohngebäude, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt worden sind, werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben; Restbuchwerte der Wohnbauten, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden, sowie Garagen auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden seit 1991 unverändert nach Maßgabe einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei einem überwiegend gewerblich genutzten Objekt werden die Baukosten mit 4 % abgeschrieben. Das eigen genutzte Verwaltungsgebäude wird mit einer Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Seit 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

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

Finanzanlagen

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

Die Beteiligung an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH Düsseldorf hat einen Nennwert von 3.000,00 € und ist zu Anschaffungskosten von 17.000,00 € bilanziert.

Die Beteiligung an der GWG Dienstleistungs-GmbH in Höhe von 50.000,00 € ist zum Nennwert bilanziert.

Die Bewertung der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen niedrigverzinslichen Darlehen erfolgte zum Nennwert (Restforderung) bei Arbeitgeberdarlehen.

Die im Rahmen der Altersversorgung eines Vorstandsmitgliedes erworbenen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

UMLAUFVERMÖGEN**Verkaufsgrundstücke**

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen von T€ 721 bewertet. Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sind nicht enthalten.

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten, abzüglich rd. T€ 201 bzw. 3,3 % Wertabschlag für erwartete Ausfälle, bilanziert.

Vorräte

Heizöl, Reparaturmaterial u. a. sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Sämtliche Wertberichtigungen sind als Abschreibungen aktivisch bei den jeweiligen Bilanzposten abgesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sinne von § 277 Abs. 3 Satz 1 HGB waren nicht erforderlich.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden auf die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen bzw. der Zinsbindungsfrist abgeschrieben. Der weitere Ausweis bezieht sich auf im Voraus gezahlte Mietkosten für eine Loge im KönigPalast in Krefeld, voraus gezahlte Wartungskosten sowie im Voraus gezahlte Breitbandkabelgebühren.

Rückstellungen

In der Bilanz zum 31.12.2005 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt gem. versicherungsmathematischem Gutachten vom 19.01.2006 zum Teilwert gem. § 6a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 6 %. Als Rechnungsgrundlagen dienen die neuen „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Es wurden Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten, für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, sowie für Gewährleistungen mit rechtlicher Verpflichtung gebildet.

Außerdem sind Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb des Zeitraumes vom 4. bis einschließlich 12. Monat des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden, gebildet worden.

Rückstellungen für latente Steuern im Sinne von § 274 Abs. 1 HGB waren im Geschäftsjahr 2005 nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

- Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten. Ein möglicher Sonderposten mit Rücklageanteil wurde im Berichtsjahr nicht gebildet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2005 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	310.032,23	23.200,00	0,00	0,00	299.958,83	33.273,40	28.999,93
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.425.280,53	3.000.798,60	24.062,15	401.638,61**)	53.890.266,44	91.913.389,15	2.217.390,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.956.638,23	4.960,72	0,00	0,00	2.331.955,28	2.629.643,67	153.462,28
Grundstücke ohne Bauten	465.217,38	169.364,05	0,00	0,00	0,00	634.581,43	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63	0,00	0,00	0,00	0,00	485,63	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.132.666,14	103.058,16	44.684,86	0,00	669.598,90	521.440,54	100.537,87
Anlagen im Bau	140.819,32	0,00	0,00	-140.819,32*)	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	13.218,44	81.379,92	0,00	0,00	6.114,13	88.484,23	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	149.134.325,67	3.359.561,45	68.747,01	-140.819,32*) 401.638,61**)	56.897.934,75	95.788.024,65	2.471.390,52
Finanzanlagen							
Beteiligungen	1.011.360,03	17.405,61	0,00	0,00	795.765,64	233.000,00	405,61
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	29.687,08	7.668,00	0,00	0,00	0,00	37.355,08	0,00
Sonstige Ausleihungen	145.997,67	0,00	10.277,25	0,00	0,00	135.720,42	0,00
	1.276.878,76	25.073,61	10.277,25	0,00	795.765,64	495.909,48	405,61
Anlagevermögen insgesamt	150.721.236,66	3.407.835,06	79.024,26	-140.819,32*) 401.638,61**)	57.993.659,22	96.317.207,53	2.500.796,06

*) Davon 93.043,72 € Umwidmung in die Position „Grundstücke ohne Bauten“ UV

**) Davon 353.863,01 € Umwidmung aus der Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ UV

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) betrug am 31.12.2005 unverändert 8.127.000,00 € und ist in 15.480 auf den Namen lautenden Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	8.700.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	100.000,00
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>4.063.500,00</u>	<u>10.000.000,00</u>	<u>8.800.000,00</u>

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

	€
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	500.000,00
Rückstellung für erbrachte, noch nicht berechnete Betriebskosten	255.200,00
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschluss	54.000,00
Rückstellung für Jahresurlaub	92.726,40
Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche mit rechtlicher Verpflichtung aus dem Verkauf von Eigenheimen	43.389,40

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

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

	Bilanzausweis €	davon gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht: €
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	642.570,72	514.210,40
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.573.037,92	37.883.914,80
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	254.793,14	351,62
Sonstige Vermögensgegenstände	83.809,74	12.552,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.649,50	22.068,42

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung 1)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.573.037,92	3.483.062,09	[3.933.369,91]	10.157.698,07	50.932.277,76	63.153.662,20	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.874.615,77	170.960,41	[192.468,89]	682.456,75	4.021.198,61	4.805.172,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.149.110,48	6.149.110,48	[5.793.914,35]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.681,09	195.681,09	[184.465,06]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	254.793,14	254.793,14	[346.263,29]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.649,50	914.649,50	[460.406,60]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	169.957,50	132.648,84	111.188,85]	0,00	37.308,66	0,00	-
Gesamtbetrag	<u>77.131.845,40</u>	<u>11.300.905,55</u>	<u>[11.022.076,95]</u>	<u>10.840.154,82</u>	<u>54.990.785,03</u>	<u>67.958.835,05</u>	

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in 2005 nicht entstanden.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	249,8 T€
Auflösungen von Rückstellungen	66,0 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	61,0 T€
	<u>376,8 T€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2005 in Höhe von 310 T€. Es handelt sich um Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten für die Gewährung eines Darlehens eines Hauserwerbers.
2. Es bestehen – wie im Vorjahr – keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen kann durch Eigenmittel und bewilligte Fremdmittel gedeckt werden. Zukünftige Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden branchenüblich eigen- oder fremdfinanziert.
3. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 15,87 % an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH.
4. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 0,275 % an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen Gesellschaft mbH.
5. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der in 2004 gegründeten (Eintragung im Handelsregister am 16.12.2004) GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2005 T€ 50. Am 15.02.2005 wurde zwischen der Gesellschaft und der GWG Dienstleistungs-GmbH ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen, dem die Hauptversammlung der Gesellschaft am 16.06.2005 zugestimmt hat (Eintragung im Handelsregister am 22.08.2005).
6. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf 85,7 T€.
7. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	21,50	7,00
Technische Mitarbeiter	7,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>7,00</u>	<u>0,00</u>
	35,50	7,00

8. Gesamtbezüge:

a) des Vorstands	160.289,09 €
b) des Aufsichtsrats	10.500,00 €
c) des Verwaltungsbeirats	6.080,00 €

9. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied nach § 6a EStG bei 6% Zinsfuß und unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet, die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Teilwert nachgewiesen werden.
10. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
11. Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband I (§ 55 Abs. 1a 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 01.03.2002 (ATV-K) zu gewähren. Gemäß § 1 S. 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2005 betrug der Umlagesatz 4,25% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2006 unverändert. Zum 31.12.2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein als Punktemodell konzipiertes Betriebsrentensystem ersetzt. Infolge dessen erhebt die RZVK gemäß § 63 ihrer Satzung zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 2,5% der Bemessungsgrundlage zur teilweisen Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1. Januar 2002 begründet worden sind. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes werden auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig neu festgesetzt (§ 60 Satzung der RZVK). Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betragen im Jahr 2005 141 T€.

12. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder, die Mitarbeiter der Gesellschaft sind:

	€
Ursprungsbetrag	25.053,30
Tilgungen im Geschäftsjahr	796,65
Stand am Bilanzstichtag	21.182,96
Zinssatz	1 %

13. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.
14. Am 24. November 2005 wurde mit der Sparkasse Krefeld ein Kaufvertrag über den Erwerb von Wohnungen aus deren Eigentum geschlossen. Da die Bedingungen die zum Übergang der Nutzen und Lasten führen noch nicht erfüllt sind, wurde dieser Vertrag nicht bilanziell erfasst.
15. Vorstand: Dr. jur. Hans-Christian Vollert, Viersen
Diether Thelen, Dipl.-Kfm., Krefeld

Mitglieder des Aufsichtsrats

Tummel, Heinrich Willich - Vorsitzender -	Rektor a. D.
Hensel, Karl Kempen - stellv. Vorsitzender -	Bürgermeister Stadt Kempen
Birnbrich, Lothar Krefeld	Sparkassendirektor
Buten, Bettina Schwalmtal	Dipl.-Betriebswirtin (FH)
Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer
Kothen, Hans Willich	Krankenhausbetriebswirt
Ottmann, Peter Nettetal	Landrat
Schall, Dieter Willich	Bauzeichner
Wehmann, Jörn Willich	Staatl. Gepr. Hochbautechniker

Mitglieder des Verwaltungsbeirats

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

Birkmann, Otto Kempen	selbst. Kaufmann
Eckelboom, Theo Willich	Stadtkämmerer
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister
Dr. Horst, Heinz-Michael Tönisvorst	Dipl.-Kfm.
Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister
Mattner-Stellmann, Hans Meerbusch	Beigeordneter
Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister
Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister
Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister
Werner, Friedhelm Viersen	Lehrer
Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister
Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 604.645,35 € aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende von 22,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie	340.560,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	250.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>14.085,35 €</u>
Bilanzgewinn	<u>604.645,35 €</u>

Viersen, den 10. März 2006

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Diether Thelen

Dr. jur. Hans-Christian Vollert

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Feststellung der Prüfungshandlung werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 16. März 2006

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

gez.
Schiffers
Wirtschaftsprüfer

gez.
Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

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

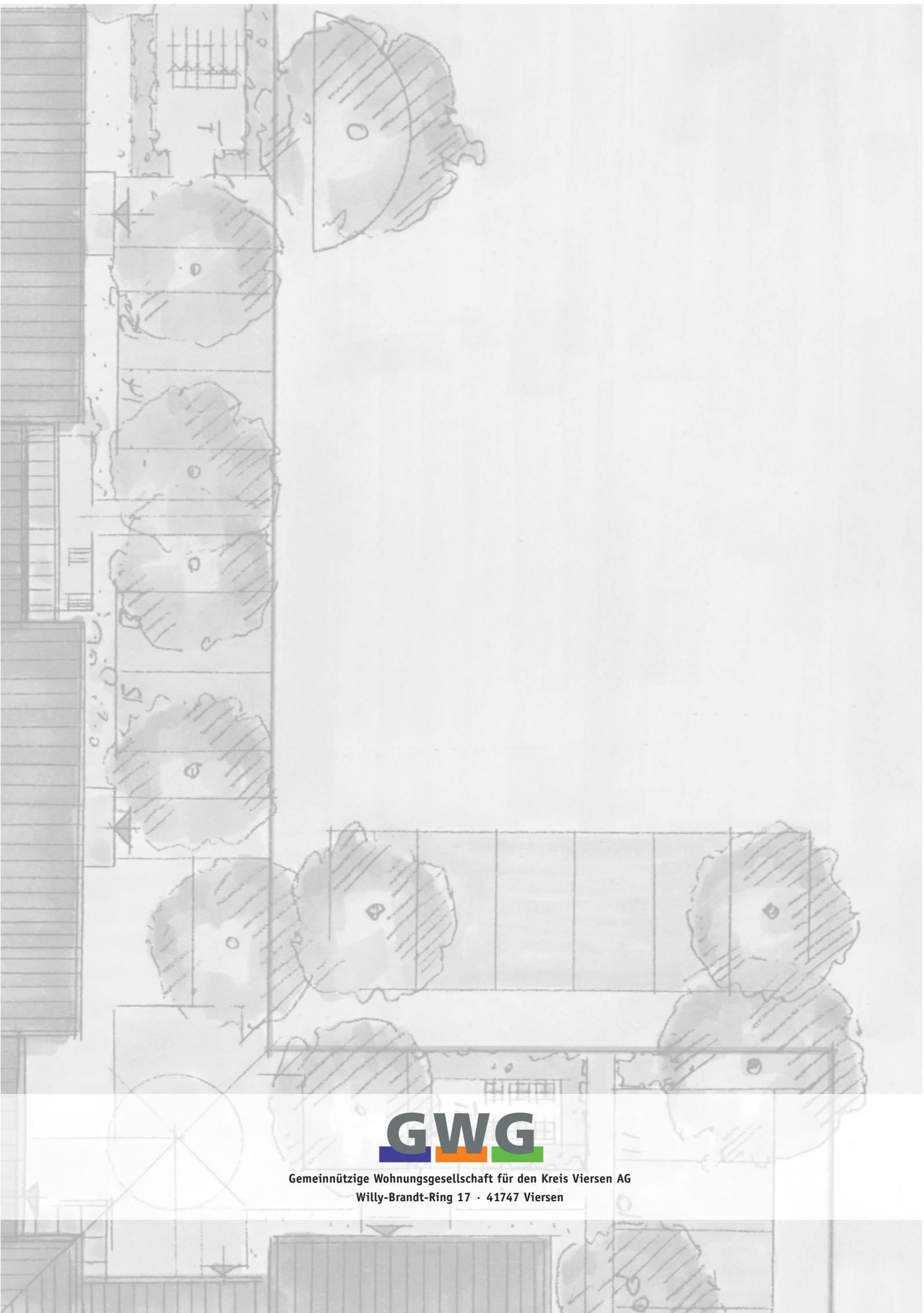
- Baumaßnahmen für Anlage- und Umlaufvermögen,
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses,
- Wirtschafts- und Finanzpläne,
- Gründung einer Tochtergesellschaft.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Vom Ergebnis dieser Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2005 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2006

Der Aufsichtsrat
Heinrich Tummel
- Vorsitzender -



GWG

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