



Geschäftsbericht 2007

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2007
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Geschäftspolitik.

Ankauf von LEG-Wohnungen in Viersen, Kaldenkirchen und Geldern

Zum Jahresende 2007 haben wir insgesamt 140 Wohnungen und 15 Gewerbeobjekte in Viersen, Nettetal und Geldern aus dem Bestand der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH erworben. Bevor die Bewirtschaftung im Januar an die neuen Eigentümer übergang, waren unsere neuen Mieter frühzeitig informiert.

Im Detail handelt es sich um folgende Objekte:

72 WE	Viersen	Donker Weg 14a-20c	Bj. 1964
		5.104 qm Wohnfl.	
22 WE	Nettetal	Frankstraße 2	Bj. 1976
		1.488 qm Wohnfl.	
46 WE	Geldern	Glockengasse	Bj. 1979
		3.608 qm Wohnfl.	
		Heilig-Geist-Gasse 9	Bj. 1984
15 GE	Geldern	Glockengasse	
		Heilig-Geist-Gasse	

Zu den Motiven

Die GWG sah in den Verkaufsplänen der LEG am linken Niederrhein die Chance, den eigenen Wohnungsbestand quantitativ und qualitativ zu optimieren.

Da die Nachfrage nach Mietwohnungen im Kreis seit einigen Jahren stagniert und sich daran laut Bevölkerungsprognosen wenig ändern wird, hatten wir unsere Geschäftspolitik angepasst: Abschied vom großflächigen Mietwohnungsbau mit Ausnahme von Sonderprojekten (z. B. „Kendelhof“, St. Hubert), Konzentration auf die Modernisierung des Bestandes (z. B. „Höhenblick“, Süchteln) sowie Neubauvorhaben für junge Familien (z. B. „Am Wasserturm“, Lobberich) und Wohnen mit Service für Senioren (z. B. „Nordwall“, Bracht).

Das ambitionierte Sanierungs- und Modernisierungsprogramm der Vergangenheit wurde nicht zuletzt durch den Verkauf von Altbeständen an vormalige Mieter bzw. Investoren refinanziert,

wodurch die Zahl der Wohneinheiten im Bestand leicht sank. Um diesen Rückgang auszugleichen und das notwendige Wohnungsangebot im Kreis sicherzustellen, haben wir das LEG-Angebot angenommen.

Die Neuerwerbungen

Die 72 Wohnungen am Donker Weg in Viersen stammen aus dem Baujahr 1964, wurden aber vor sechs Jahren grundlegend modernisiert. Versorgt werden sie durch ein Blockheizwerk, das im Contracting betrieben wird. Derzeit sehen wir keinen Handlungsbedarf für Modernisierungen.

Die 22 Wohnungen in Kaldenkirchen (Baujahr 1976) sind technisch in einem befriedigenden Zustand und voll vermietet. Lediglich der Eingangsbereich muss grundlegend überarbeitet werden.

In einem weiteren Schritt sind zur Energieeinsparung Investitionen in neue Fenster und in ein neues Dach vorgesehen.

Die 46 Wohnungen im Zentrum Gelderns stammen aus der Mitte der 80er Jahre und sind in Bauqualität und -substanz sehr ordentlich. Dennoch verzeichnen die Wohnungen hohe Leerstände, nicht zuletzt durch unterlassene

Donker Weg, Viersen



Frankstraße, Kaldenkirchen



Instandhaltung. Hier hoffen wir, mit einem Investitionsaufwand von gut 1 Mio. Euro zu einer weitgehenden Vollvermietung zu kommen. Es ist vorgesehen, ein Mieterbüro mit festen Sprechzeiten einzurichten.

Das Potenzial in diesem Bereich bewerten wir als groß, da beteiligte Institutionen wie die Stadt Geldern, die Sparkasse und die Caritas ein Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung haben. Seit der Fusion der Sparkasse Geldern verwalten wir auch deren Objekte für die Sparkasse Krefeld.

Durch den Eigentümerwechsel entstehen für die

Mieter keine Nachteile. Die GWG bekennt sich zur sozialen Verantwortung, den Menschen in ihrem Geschäftsgebiet preiswerte Wohnungen nach modernen Ausstattungsstandards anzubieten.

Vertraglich geregelt ist der Mieterschutz, der u. a. beinhaltet: Begrenzung der Mieterhöhungen, Verzicht auf Luxussanierungen, Ausschluss von Kündigungen vor Ablauf des Mietverhältnisses z. B. wegen Eigenbedarf, lebenslanges Wohnrecht für ältere Mieter über 60 Jahre, Bestandsschutz für Mietereinbauten.

Konzept entwickelt, das vorbildhaft die Aufgabefelder für den Wohnungsmarkt in einer alternden Gesellschaft abdeckt:

- Die **Wohnungszuschnitte** entsprechen den geänderten Anforderungen im Alter, sich äußernd in eingeschränkter Beweglichkeit und körperlichen Beschwerden.
- Das **Wohnumfeld** passt sich an die Bedürfnisse des Alters an, was Sicherheitsbedürfnis oder Kontaktmöglichkeiten angeht.
- **Serviceleistungen** wie z. B. kleine Hilfsleistungen oder Vermittlung medizinischer Dienste dienen der Erhaltung eines selbst bestimmten Lebens und Wohnens.

Im „Wohnpark Nordwall“ realisiert wurden diese Aspekte des altersgerechten Wohnens nach den Plänen des Architekten Udo Thelen – „in einer menschenfreundlichen Architektur, die eine Aufwertung für den Brachter Ortskern darstellt“, wie Landrat Peter Ottmann bei der Grundsteinlegung sagte.

Alle 21 Wohnungen sind barrierefrei geplant, drei von ihnen sogar rollstuhlgerecht. Bei Zuschnitten als Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen bieten sie Wohnflächen zwischen 47 und 126 qm.

Alle Wohnungen sind sehr hell und großzügig geschnitten und verfügen über Balkon oder Terrasse. Für gemeinschaftliche Aktivitäten gibt es zusätzlich einen großen Gemeinschaftsraum.

In diesem Wohnpark sollen nach der für Herbst 2008 geplanten Fertigstellung Ehepaare, aber auch Einzelpersonen jenseits einer Mindestaltersgrenze von 50 Jahren dauerhaft Wohnkomfort genießen und mit zunehmendem Alter bei Bedarf qualifizierte Serviceleistungen durch externe Dienstleister in Anspruch nehmen können.

Serviceleistungen, 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.)

Servicewohnen im Wohnpark Nordwall, Bracht



Servicewohnen im Wohnpark Nordwall, Bracht



Wohnen mit Service.

Baufortschritt im „Wohnpark Nordwall“ in Bracht

Startschuss für ein neues Angebot zum Wohnen im Alter: Am 25. April 2007 legten Landrat Peter Ottmann, Brüggens Bürgermeister Gerhard Gottwald und GWG-Vorstand Diether Thelen den Grundstein zur Errichtung des „Wohnparks Nordwall“ in Bracht. Unter der Überschrift „Wohnen mit Service“ hat die GWG für dieses Bauvorhaben ein

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

Die hohe Zahl an Anfragen für die je zur Hälfte öffentlich geförderten und frei finanzierten Einheiten in Bracht sprechen dafür, dass es für „Wohnen mit Service“ einen großen Markt gibt.

Daten zum Bauprojekt „Wohnpark Nordwall“ in Bracht

Meilensteine	
Juli 2002	1. Begehung
Frühjahr 2003	Substananalyse
Januar 2004	Abbruchantrag
Sommer 2005	Freigabe B-Plan
Herbst 2005	Abbruch Altbau
März/April 2007	Baubeginn; mit Erdarbeiten und Aushub Baugrube wurde begonnen
Bauzeit	ca. 18 Monate
Fertigstellung	Herbst 2008

Nutzungskonzept

Wohnungen für Senioren in Eigenverwaltung für Einzelpersonen oder Paare. Betreuungsangebot durch Altenheim Brüggel-Bracht GmbH, Angebot eines Gemeinschaftsraumes.

Gebäudedaten

3 Hauptbaukörper und 2 Zwischengebäude
 3 1/2 geschossige Bauweise
 Hauptgebäude verblendet, Zwischengebäude verputzt
 1 Treppenhaus, 1 Aufzug
 umbauter Raum 8745 m²
 ca. 1507,50 m² Wohnfläche

ca. 2400 m² Wohn-/Nutzfläche
 10 Stellplätze + 4 Garagen + 2 Carports
 Gesamtbaukosten: gut 3 Mio. Euro

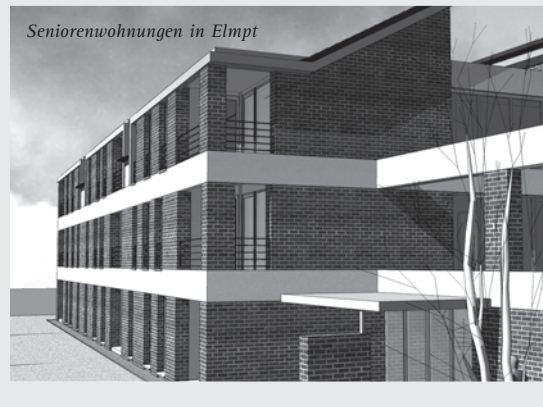
Wohnungsdaten

Insgesamt 21 Wohnungen mit einer Größe von 47-126 m² (2-5-Zimmer-Wohnungen), zusätzlich 1 Gemeinschaftsraum
 11 WE öffentlich gefördert, 11 WE frei finanziert

Alle Wohnungen barrierefrei, 3 Wohnungen rollstuhlgerecht

Alle Wohnungen mit Balkon/Terrasse

Großzügige Abstellflächen, viel Licht, ausreichende Bewegungsflächen



Planungsstand für Neubau von 20 Wohnungen in Elmpt

Neben dem fortgeschrittenen Vorhaben in Bracht plant die GWG als nächstes Projekt für das „Wohnen mit Service“ die Errichtung von rund 20 Seniorenwohnungen zur Miete in Elmpt. Nach Grundstückserwerb, Planverfahren und Erteilung der Baugenehmigung ist mit einem Baubeginn in der zweiten Jahreshälfte 2008 und einer Fertigstellung im Herbst 2009 zu rechnen.

Mit diesem Bauprojekt stellen wir uns der Verantwortung, auch in den kleineren Gemeinden im Kreis Viersen neuen Wohnraum für Senioren bereitzustellen. Neben dem Altenheim St. Laurentius

an der Uhlandstraße hat die GWG ein rund 2.000 qm großes Grundstück erworben, für das der Architekt Martin Sulke zwei dreigeschossige Gebäude mit Pultdächern geplant hat, die sich leicht versetzt gegenüber stehen und einen zentralen Erschließungs- und Aufenthaltsbereich umgeben. Die Fassade aus vertikalen rötlichen Mauerwerksscheiben und horizontalen Putzstreifen fügt das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein.

In dem Komplex sollen 20 seniorengerechte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.250 qm Platz finden. Neben vier Drei-Zimmer-Wohnungen (je 73 qm) verfügt das Gros der 16 Wohnungen über zwei Wohnräume mit insgesamt 59 qm. Alle Wohnungen haben eine Loggia. Mit privaten Kellerräumen, Wasch- und Trockenkeller, Rollstuhl- und Fahrradkeller beträgt die Nutzfläche 1.800 qm.

Bei seinem Entwurf hat der Architekt Wert gelegt auf Barrierefreiheit, großzügige Aufteilung und klare Grundrisse. Die Bäder sind behindertenfreundlich ausgeführt, alle Türbreiten rollstuhlgerecht. Die raumhohen Fenster der Wohnräume ermöglichen den Ausblick auch im Sitzen. Die Wohnungen sind an einen Hausnotruf angeschlossen und verfügen im gemeinsamen Flurbereich über einen zusätzlichen Abstellraum, beispielsweise für den Rollator.

Im Gemeinschaftsbereich hat der Architekt die konsequent seniorengerechte Planung fortgeschrieben. Für das gute Sicherheitsgefühl der Bewohner soll im Eingangsfoyer ein Concierge sorgen, der auch kleine Handreichungen verrichten wird. Der Hausaufzug ist großzügig dimensioniert. Der helle Flurbereich, der auch Licht über das Dach erhält, erleichtert die Orientierung, die zusätzlich durch ein Farbkonzept unterstützt wird.

Für das gesellige Miteinander und Veranstaltungen wird im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit Austritt auf die Terrasse eingerichtet; im Obergeschoss entsteht eine weitere große Gemeinschaftsterrasse.

Betreuungsangebot durch das Altenheim

Die unmittelbare Nähe zum Altenheim St. Laurentius bietet viele Vorteile: im Notfall die Sicherheit

einer jederzeitigen Versorgung durch Pflegekräfte, aber auch die Möglichkeit, die Angebote und Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Nach Abschluss eines Betreuungsvertrages zwischen Mieter und Altenheim sind über eine so genannte Betreuungspauschale wichtige Serviceleistungen wie der 24-Stunden-Notdienst im medizinischen Notfall durch Pflegekräfte, die Beratung bei Behördenangelegenheiten, die Vermittlung von externen Diensten wie z. B. Friseur, Fußpflege oder Krankengymnastik und auf Wunsch die tägliche Kontaktaufnahme durch feste Ansprechpartner sichergestellt.

Weitere Dienstleistungen wie z. B. die Reinigung der Wohnung, die Wäschepflege, der Einkauf oder die Lieferung von Mahlzeiten und Getränken in die Wohnung können als Wahlleistung individuell dazu gebucht werden.

Selbstverständlich bietet das Altenheim auch die Möglichkeit, die Mahlzeiten in der Cafeteria in angenehmer Atmosphäre einzunehmen, sich dort zum Kaffee zu treffen oder an den zahlreichen geselligen Angeboten des Hauses teilzunehmen und dabei alte und neue Kontakte zu pflegen.

Überdies ist es ein gutes Gefühl zu wissen, dass man bei Bedarf im hohen Alter als Pflegefall nicht mehr sein Lebensumfeld wechseln muss, sondern direkt nebenan in der gewohnten Umgebung und von vertrauten Menschen gepflegt und betreut wird.

Willich.

Baufortschritt Martin-Rieffert-Straße

Auf den weitflächigen Grundstücken hinter den alten Siedlungshäusern entlang der Martin-Rieffert-Straße in Willich entstehen seit dem vergangenen Jahr zwei Stadtvillen mit jeweils sechs Wohneinheiten, die von den Mietern im letzten Quartal 2008 bezogen werden können.

Als konzeptionelles und gestalterisches Vorbild der sogenannten „Punkthäuser“ diente die Bebauung

im Neubaugebiet am Lobbericher Wasserturm. Die beiden Mehrfamilienhäuser bieten insgesamt zwölf Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 900 Quadratmetern. Es gibt Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 58 und 91 Quadratmeter Wohnfläche. Besonderes Kennzeichen: Alle Wohnungen sind barrierefrei und eignen sich damit auch für ältere und behinderte Mieter.

Nach der städtebaulichen Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bietet die GWG zentral gelegene Wohnungen; bis zum Willicher Zentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Erschlossen werden die Neubauten über eine Stichstraße mit Wendehammer in Nord-Süd-Achse von der Neusser Straße aus.

Im nächsten Schritt werden die früheren GWG-Siedlungshäuser mit den Hausnummern 55-77 durch den Willicher Bauträger W. Paschertz Grundstücks GmbH grundlegend saniert und als Wohneigentum vermarktet.

Planungsstand Kaiserplatz

Seit dem Planer- und Architekten-Wettbewerb im November 2006 war es still geworden um die Neugestaltung des gesamten Kaiserplatzes in Willich. Jetzt bewegt sich wieder etwas.

Noch in diesem Jahr will die Stadt Willich einen Bebauungsplan aufstellen, der ausschließlich die Neubebauung des ehemaligen Feuerwehr-Areals und des benachbarten Grundstücks Martin-Rieffert-Straße 18 betrifft.

Hier wird die GWG nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im ersten Halbjahr 2009 mit dem Bau von 20 Wohnungen für Senioren nach dem Konzept „Wohnen mit Service“ beginnen.

Neben dem alten Rathaus und der traditionsreichen Gaststätte „Am Kaiserplatz“ hat die alte Feuerwache dem Kaiserplatz sein Gepräge gegeben. Als Ersatz für das gegenüberliegende erste Willicher Spritzenhaus, das heute als Altenstube genutzt wird, wurde die Feuerwache mit Wagenhalle und Steigerturm im Jahr 1908 errichtet.

Der dreigeschossige Steigerturm ist von innen vollständig erhalten, steht unter Denkmalschutz und wird in die Bebauung eingebunden. Dagegen wird das an die alte Feuerwache angebaute Gerätehaus abgerissen; es stammt aus den sechziger Jahren und hat seine Funktion nach dem Neubau der Willicher Feuerwehr verloren.

Die Wohnungen werden altengerecht und barrierefrei sein. Im zentralen Eingang ist eine Concierge-Lösung vorgesehen. Die Wohnungen sollten überwiegend Zwei-Raum-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 und 70 qm sein.

Mindestens die Hälfte der Wohnungen sollen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Planung sieht einen Gemeinschaftsraum mit kleiner Teeküche vor.

Nach Würdigung der preisgekrönten Entwürfe hat sich die GWG für die Pläne der Aachener Büros Prof. Horst Fischer + Partner entschieden.

Der 2. Preisträger beschreibt seine Lösung wie folgt: „Die Altenwohnanlage nutzt die Feuerwehr als identitätstiftendes Eingangsbäude. Um einen attraktiven Innenhof gruppieren sich 3-geschossig barrierefreie Wohnungen mit kompakten Gangerschließungen, entlang der Martin-Rieffert-Straße mit einer hofseitigen und entlang des Kaiserplatzes mit einer platzorientierten Ausrichtung.

Die Ecke des Erdgeschosses ist von Gemeinschaftseinrichtungen und nutzungsrelevantem Gewerbe geprägt.“



Feuerwache Willich

Erschließungsmaßnahme und Neubau von 2 Punkthäusern

GWG
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG
Willy-Brandt-Ring 17
41747 Viersen
Tel.: 02162-5780-0
Fax: 02162-5780-597
www.gwg-kreis-viersen.de
info@gwg-kreis-viersen.de

Technische Durchführung	Ing. Hans-Joachim, Kahlert	Wohnungsgenossenschaft	Ing. Hans-Joachim, Kahlert, Viersen
Tafelbau und Innendämmung	Bernd Tiel- und Instandbau GmbH, An der Löhler 19, 47688 Kempen	Schulze Stahl	Ing. Hans-Peter, Kempen
Baugewerke	Ing. Hans-Joachim, Kahlert	Paulmann Bauwerkstatt	Planungsbüro Müller, Kahlert, Kempen
Maßstab und Bauzeichnungen	K. W. Kahlert, Bauingenieur, An der Bahnhofsstr. 11, Kahlert	VGA Architekten	Dieter Ing. Rühl, 1. Wirtschaftskreis, Kahlert
Erdarbeiten	J. Wenzelberg, Wetzlar	Gründungsarbeiten	A. H. Langemann, Kahlert
Zementarbeiten	A. Vahle, Viersen	Fliesenarbeiten	Kirchweg, Kahlert, Kahlert
Bauhilfsarbeiten	A. Kahlert, Kempen	Schleissarbeiten	Hilfsbau, Kahlert, Viersen
Senken- und Entwässerungen	H. Gille, Viersen	Malerarbeiten	Ruppel, Kahlert, Wetzlar
Türen- / Rolltüren	Bauelemente, Viersen	Überholarbeiten	Ruppel, Kahlert, Wetzlar
Malerarbeiten	G. Janssen, Viersen	Bauarbeiten	Ruppel, Kahlert, Wetzlar
Putzarbeiten / Trockenbau	H. J. Rühl, Willich	Bauarbeiten	Ruppel, Kahlert, Wetzlar
Handwerksarbeiten / Thermoplast	G. Rühl, Kempen	Bauarbeiten	Ruppel, Kahlert, Wetzlar

Bauverfahren Punkthäuser

Schwalmtal.

Überplanung der Bebauung Eickener Straße / Sechs Linden

Im Juni 2007 informierte die GWG ihre Mieter in Waldniel über Pläne, die alte Bebauung Eickener Straße / Sechs Linden in mehreren Abschnitten durch Neubauten zu ersetzen.

Nach Vorentwürfen wird jetzt bei der Gemeinde Schwalmtal ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet; mit einem Baubeginn ist nicht vor Frühjahr 2009 zu rechnen.



Eickener Straße / Sechs Linden in Waldniel

Die Miethäuser in Waldniel mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 2.400 Quadratmetern sind in die Jahre gekommen und haben einen hohen Investitionsstau durch alte Badezimmer, undichte Abwasserrohre, feuchte Wänden und undämmte Dächer.

Derzeit stehen zwölf der 46 Wohnungen leer.

Da sich die langjährigen, meist älteren Mieter in ihrem Wohnumfeld sehr wohl fühlen, sichert die GWG ihnen bei der Belegung der Neubauwohnungen ein Vorrecht zu. Geplant ist in vier Abschnitten die Errichtung von 30 Wohnungen in vier „Punkthäusern“.

Bei einer Wohnfläche von rund 60 Quadratmetern, die sich auf zwei bis drei Zimmer verteilen, ist ein Wohnberechtigungsschein für die mit öffentlichen Mitteln geförderten und errichteten Wohnungen erforderlich.

Außerdem plant die GWG den Bau von einigen Reihenhäusern, die an kinderreiche Familien vermietet werden sollen.

Wohnumfeldverbesserung in Geneschen

Mit Eigeninitiative und der Kreativität ihrer Kinder haben die Mieter der Mehrfamilienhäuser in Geneschen 60-66 ihre Wohnsituation verbessert. In den letzten Sommerferien griffen Mädchen und Jungen zu Farbe und Pinsel, um die Treppenhäuser schön und farbenfroh zu gestalten. Hilfestellung gab der Krefelder Künstler Jari Banas.

Diese Malaktionen haben Tradition in den Wohnanlagen der GWG. In der bestätigten Überzeugung, dass Mieter sich dann wohl in ihrem Wohnumfeld fühlen, wenn sie an Planung und Gestaltung mitgewirkt haben, gab es gleichartige Initiativen zuvor bereits in Breyell-Speckerfeld und in Süchteln-Höhenstraße.

Natürlich sind bunte Südseelandschaften im Flur allein keine Wohlfühlgarantie, auch die Haustechnik wie Türen, Stufen, Geländer, Balkone, Wärmedämmung oder sanitäre Anlagen muss stimmen. Dafür sorgt die GWG mit einem langfristig angelegten Investitionsprogramm.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2007

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 auslaufend das Bauträgergeschäft. Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld, Meerbusch und in Zukunft Geldern.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2007 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

Die gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland ist durch einen seit zwei Jahren vergleichsweise kräftigen Aufschwung gekennzeichnet. Allerdings hat sich der private Konsum nach dem Einbruch durch die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 noch nicht wieder erholt. Weitere konjunkturelle Belastungen resultieren aus steigenden Energiekosten und Nahrungsmittelpreisen sowie der anhaltenden Euroaufwertung. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass die Beibehaltung vergleichbarer Wachstumsraten in 2008 nur bei Ausweitung der privaten Konsumausgaben erreicht werden kann, da sich Ausrüstungsinvestitionen und Außenhandel nur noch abgeschwächt entwickeln werden. Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes für die Jahre 2005 – 2007 sowie seine Verwendung, insbesondere im Bereich der Bauinvestitionen, ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	2005	2006	2007
Bruttoinlandsprodukt	+0,8 %	+2,9 %	+2,5 %
Private Konsumausgaben	+1,4 %	+2,3 %	+1,4 %
Konsumausgaben des Staates	+1,4 %	+1,0 %	+2,4 %
Ausrüstungsinvestitionen	+4,9 %	+7,1 %	+7,6 %
Bauinvestitionen	-2,2 %	+6,8 %	+8,3 %

Für das Jahr 2008 wird eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von unter 2 % erwartet. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der US-Immobilienkrise sind an dieser Stelle jedoch nur schwer abzuschätzen.

Mittlerweile profitiert auch der Arbeitsmarkt von dieser konjunkturellen Erholung. Das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde erneut deutlich unterschritten. So sank die Zahl der Arbeitslosen von Dezember 2006 bis Dezember 2007 um 602.000 auf 3.406.000. Die Arbeitslosenquote sank im gleichen Zeitraum von 9,1 % auf 8,1 %. Die Prognosen für 2008 gehen von einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 7,9 % bei einem Jahresdurchschnitt von 3,5 Mio. Arbeitslosen aus.

Der Kapitalmarkt ist weiterhin gekennzeichnet durch ein im langjährigen Vergleich niedriges Zinsniveau. Allerdings waren gegen Jahresende im Kreditneugeschäft der deutschen Banken Erhöhungen der Zinssätze gegenüber 2006 zu verzeichnen. Die Finanzmarktkrise führte dann zu einem wahrscheinlich vorübergehenden Rückgang der Zinssätze zum Jahresende 2007. Für 2008 wird aufgrund der bei den Banken erforderlichen Risiko Neubewertung mit tendenziell steigenden Zinssätzen gerechnet.

Die Triebfeder des Aufschwungs im Bereich der Bauwirtschaft war wie schon im Jahre 2006 die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten.

Der Wohnungsbau hat 2007 unter den Spätfolgen der Sonderkonjunktur 2006 (Wegfall Eigenheimzulage / Erhöhung Mehrwertsteuer) gelitten. Für 2007 wird in der Branche mit einem Umsatzplus von nominal 4,0 % und einer Beschäftigtenzahl von ca. 714.000 Personen gerechnet. Den Prognosen zufolge wird sich das Umsatzplus für 2008 auf nominal 3,0 % reduzieren bei einer unveränderten

Anzahl der Beschäftigten. Auch in 2008 zeichnet sich ab, dass der Aufschwung weitestgehend durch den Wirtschaftsbau getragen wird.

Im Immobilienmarkt erfolgten – insbesondere durch die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen – keine neuen großen Paketverkäufe. Einige in Vorjahren von Finanzinvestoren erworbene Bestände wurden (teilweise bereits zum dritten Mal) weiterveräußert.

In 2008 wird voraussichtlich der Verkauf der Landesanteile an der LEG NRW die größte Einzeltransaktion sein. Anfängliche Kursgewinne der Immobilienaktien konnten im Laufe des Jahres 2007 nicht gehalten werden, insgesamt fiel der DIMAX bis zum Jahresende 2007 auf den Stand von Ende 2005 zurück.

Die Wohnungsnachfrage lief regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen wie München und Frankfurt hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau. Der durchschnittliche Leerstand beträgt in Westdeutschland 7 %, in Ostdeutschland 14 %. Eine Änderung dieser Leerstandstendenzen ist im Moment nicht abzusehen.

Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,80 € pro qm, in sogenannten strukturschwachen Regionen werden teilweise aber nur 3,00 € pro qm erreicht. Die Steigerung der Betriebskosten insbesondere im Bereich der Energieversorgung hält (wie schon im Vorjahr) an und führt bei einem Teil unserer Mieterinnen und Mieter zu nicht völlig unbedenklichen Belastungen.

Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund ist der **Geschäftsverlauf für unser Unternehmen** im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als durchaus zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr (2,67 %) zwar auf 3,12 % gestiegen. Ursache hierfür waren nahezu ausschließlich gewollte Leerstände für Modernisierungs- und Verkaufsobjekte. Die Fluktuationsrate ist von 12,0 % (Vorjahr) auf 10,7 % gesunken.

Aufgrund des mittelfristig unbefriedigenden Verlaufs der Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld Bauträgergeschäft werden wir in diesem Bereich nur noch bereits begonnene Projekte abwickeln.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 1.313 (im Vorjahr T€ 444). Die positive Ergebnisentwicklung in 2007 gegenüber 2006 resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung sowie der Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge, deren Anstieg im Wesentlichen aus vermehrten Althausverkäufen resultiert. Es ist beabsichtigt, wie im Vorjahr, eine Dividende von 22,00 € je Stückaktie (T€ 340,6) auszuschütten und einen Betrag von T€ 900,0 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2. verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete (einschließlich der zum 31.12. erworbenen LEG-Objekte) am 31.12.2007 4.461 (Vorjahr 4.334) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 329 WE, 154 Gewerbeeinheiten, 428 Garagen/Stellplätze und 9 WEG. Von den eigenen Objekten unterlagen 3.504 der Kostenmiete. Im Besitz des Unternehmens befinden sich weiterhin 23 Gewerbeeinheiten sowie 1.025 Garagen und 701 Stellplätze. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Willich	646 WE
Krefeld	138 WE
Meerbusch	695 WE
Nettetal	844 WE
Grefrath	198 WE
Brüggen	146 WE
Viersen	792 WE
Kempen	457 WE
Schwalmtal	371 WE
Tönisvorst	107 WE
Niederkrüchten	21 WE
Geldern	46 WE

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2007 4,14 € pro qm. Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 135 WE (davon 57 WE marktbedingt).

Neben den geplanten Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 1.648 für Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Vollmodernisierungen unserer Objekte Krefeld, Geldernsche Straße, Neersen, Virmondstraße und Osterath, Fröbelstraße zu nennen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen Wohnungszusammenlegungen sowie Einbau von Heizungen und Bädern. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dach- und Fassadensanierung sowie Fenstermodernisierung.

Im Neubaubereich lag der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf der Errichtung von 23 Seniorenwohnungen (Servicewohnen) in Brüggen-Bracht, Nordwall, 12 Wohnungen in 2 Stadtvillen in Willich, Martin-Rieffert-Straße sowie die Errich-

tung eines Bürogebäudes in Willich, Gewerbegebiet „Stahlwerk Becker“, das durch die Stadt Willich angemietet wurde. Die Fertigstellung der beiden Wohnbauprojekte ist für Mitte bzw. Ende 2008 vorgesehen. Das Bürogebäude konnte bereits an den Mieter übergeben werden.

Darüber hinaus hat das Unternehmen zum 31.12.2007 insgesamt 140 Wohnungen sowie 15 Gewerbeeinheiten und 93 Garagen/Einstellplätze in Tiefgaragen in Viersen, Kaldenkirchen und Geldern der LEG NRW Gruppe erworben.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2004 – 2007 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

	in	2007	2006	2005	2004
Bilanzsumme	T€	120.917	112.686	110.065	109.933
Sachanlagevermögen	T€	101.271	97.606	95.788	94.648
Sachanlagenintensität	%	88,7	86,6	87,0	86,1
Investitionen in Sachanlagen	T€	12.276	4.139	3.360	6.247
Planmäßige Abschreibungen	T€	2.569	2.471	2.471	2.426
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	36,3	38,8	38,2	36,5
Eigenkapital <small>(nach vorgesehener Gewinnausschüttung)</small>	T€	32.331	31.358	31.254	30.997
Eigenkapitalquote	%	26,7	27,8	28,4	28,2
Langfristiges Fremdkapital	T€	69.285	66.977	65.794	68.497
Finanzierungsquote	%	57,3	59,4	59,8	62,3
Cash Earnings <small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>	T€	4.143	3.024	3.112	2.866
Umsatzerlöse	T€	21.570	21.037	20.177	19.808
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,14	4,09	4,10	4,01
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,45	1,50	1,40	1,56
Fluktuationsquote	%	10,7	12,0	11,0	10,8
Marktbedingter Leerstand	%	1,3	0,9	1,1	1,2

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 48 (Vorjahr 48) 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.

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 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 Gehaltsumwandlung aufzubauen.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung betragen im Berichtsjahr T€ 67,2 (Vorjahr T€ 27,7).

Die Hausmeistertätigkeiten sowie die Tätigkeiten des sog. Regiebetriebs (Arbeiten im Bereich Grünpflege, Malerarbeiten, Fliesenarbeiten sowie Aufräum- und sonstige Arbeiten) werden seit dem 01.01.2006 vollständig durch die GWG Dienstleistungs-GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft, durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind die drei Handwerker im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages seit dem 01.01.2006 bei der GWG Dienstleistungs-GmbH tätig.

2. Darstellung der Lage

2.1. Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2007			Vorjahr		
	T€	gesamt	davon kurzfristig %	T€	gesamt	davon kurzfristig %
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	25	0,0	0	20	0,0	0
Grundstücke mit Bauten	103.921	85,9	0	94.712	84,0	0
Übrige Sachanlagen	3.351	2,8	0	2.894	2,6	0
Finanzanlagen	699	0,6	0	658	0,6	0
Anlagevermögen	107.996	89,3	0	98.284	87,2	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.056	5,0	6.056	6.358	5,6	6.358
Übrige Vorräte	5.988	5,0	5.988	5.804	5,2	5.804
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	403	0,3	403	306	0,3	306
Liquide Mittel	321	0,3	321	1.788	1,6	1.788
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	153	0,1	0	146	0,1	0
Umlaufvermögen/RAP	12.291	10,7	12.768	14.402	12,8	14.256
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	8.127	6,7	0	8.127	7,2	0
Gewinnrücklagen	23.214	19,2	0	23.114	20,5	0
Restbilanzergebnis	990	0,8	0	117	0,1	0
Eigenkapital	32.331	26,7	0	31.358	27,8	0
Rückstellungen	1.646	1,4	1.385	656	0,6	448
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	72.252	59,7	3.227	71.580	63,5	4.603
Erhaltene Anzahlungen	6.775	5,6	6.775	7.179	6,4	7.179
Übrige Verbindlichkeiten	7.572	6,3	7.572	1.572	1,4	1.572
Ausschüttungsvorschlag	341	0,3	341	341	0,3	341
Fremdkapital	88.586	73,3	19.301	81.328	72,2	14.143
	120.917	100,0	120.917	112.686	100,0	112.686

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 8.231 auf nunmehr T€ 120.917 erhöht. Wesentliche Ursache für diesen Anstieg waren auf der Aktivseite – bedingt durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie den Ankauf der LEG-Objekte – der Zuwachs

des Anlagevermögens (Grundstücke mit Bauten bzw. Anlagen im Bau) um insgesamt T€ 9.209. Diesem Zuwachs stand eine Abnahme der liquiden Mittel in Höhe von T€ 1.467 gegenüber.

Auf der Passivseite spiegelt sich die Erhöhung der Bilanzsumme im Wesentlichen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (+ T€ 672) sowie bei den übrigen Verbindlichkeiten (+ T€ 6.000) wider. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dient ausschließlich der Finanzierung der Zugänge des Anlagevermögens. Die Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf der LEG-Objekte zum 31.12.2007.

Die Bilanz zum 31.12.2007 enthält mit T€ 108.149 (89,4%) langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 12.768 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 101.616 (84,0%) langfristige sowie T€ 19.301 kurzfristige Mittel finanziert. Die zur Finanzierung des Ankaufes der LEG-Objekte notwendigen langfristigen Finanzierungsmittel sind vereinbart, aber noch nicht valutiert, da sich der Kaufvertrag zum 31.12.2007 noch in der Abwicklung befand. Nach Valutierung sind die langfristigen Vermögenswerte sowie auch die Investitionen für in Durchführung befindliche Baumaßnahmen durch valutierte bzw. zu valutierende langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2007 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2008 gesichert.

2.2. Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2007 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2007 T€	2006 T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
- Hausbewirtschaftung	3.524	3.304
- Bauträgertätigkeit	300	- 260
- Betreuungsgeschäft	135	144
- Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	642	154
- Sonstiges	315	429
Summe Deckungsbeiträge	4.916	3.617
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
- Personalaufwand	2.432	2.341
- Sonstiger Aufwand	1.011	874
Betriebliches Leistungsergebnis	1.473	402
Finanzergebnis	100	54
Ergebnisse der Ordentlichen Rechnung	1.573	456
B) Neutrales Ergebnis	- 106	142
C) Ertragssteuern	154	154
D) Jahresergebnis	1.313	444

Im Bereich der Hausbewirtschaftung stehen im Wesentlichen den Erlösen aus Vermietung (T€ 14.151) Instandhaltungskosten von T€ 5.074, Abschreibungen von T€ 2.373 sowie Kapitalkosten von T€ 2.387 gegenüber. Die Erhöhung des Deckungsbeitrages gegenüber dem Vorjahr um T€ 220 resultiert aus dem Anstieg der Erlöse aus Vermietung.

Der Deckungsbeitrag aus der Bauträgertätigkeit, dessen Vorjahres-Negativsaldo im Wesentlichen durch bilanzielle Vorsorgemaßnahmen geprägt war, enthält u. a. Veräußerungserlöse einer Bauträgermaßnahme auf einem Bestandsgrundstück.

Die ordentliche Rechnung schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.117 erhöhten Ergebnis von T€ 1.573 ab. Neben den bereits erläuterten Verbesserungen der Deckungsbeiträge aus Hausbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit ist dafür der um T€ 488 erhöhte Deckungsbeitrag aus dem Verkauf von Bauten des Anlagevermögens ursächlich.

Das neutrale Ergebnis enthält auf der Ertragsseite im Wesentlichen Eingänge auf abgeschriebenen Mietforderungen und Auflösung von Rückstellungen. Die Aufwandsseite enthält mit T€ 208 Sonderabschreibungen für zum Abbruch vorgesehene Gebäude.

3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2007 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 zwei 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. Die Entwicklung einer Tochtergesellschaft wurde im Geschäftsjahr in die 3. höchste Risikoklasse eingestuft. Das maximale Risiko liegt bei T€ 166.

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

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Der Neubaubereich mit seinen Investitionsschwerpunkten „Reihenhäuser für kinderreiche Familien“ sowie „Service-Wohnen für ältere Mitbürger“ trägt dazu bei, das Unternehmen auf zukünftige Markterfordernisse einzustellen.

4.3. 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 72,2 Mio. € zu sehen. Es handelt sich dabei in der Regel um von Dritten gewährte hypothekarisch 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 und absehbar relativ stabilen Zinssituation als gering angesehen. 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 Finanzierungsrisiken nicht bestehen.

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 (Produkt: Service-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 von T€ 800 – T€ 1.000.

Das Bauträgergeschäft wird von uns rückläufig betrieben.

Viersen, den 22. Februar 2008

Der Vorstand

Dipl.- Kfm.
Diether Thelen

Peter Ottmann



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2007		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		25.343,33	19.949,28
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.325.997,24		92.236.237,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.595.307,12		2.476.181,37
Grundstücke ohne Bauten	336.988,27		253.954,97
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63		485,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	450.262,59		475.674,57
Anlagen im Bau	2.284.461,17		2.111.777,34
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	42.993,52		51.902,69
	<u>235.000,00</u>	107.271.495,54	<u>0,00</u>
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
Beteiligungen	183.000,00		183.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	78.230,18		51.981,96
Sonstige Ausleihungen	148.275,07	699.339,23	132.679,07
Anlagevermögen insgesamt		107.996.178,10	98.283.658,38
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.133.738,01		4.439.566,67
Bauvorbereitungskosten	633.502,32		640.282,84
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		998.589,54
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.288.365,61		279.733,78
Unfertige Leistungen	5.970.234,09		5.781.439,62
Andere Vorräte	18.162,89	12.044.002,92	22.424,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.031,22		43.367,32
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		8.715,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	55.782,59		3.441,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	194.665,20		148.176,10
Sonstige Vermögensgegenstände	110.623,76	403.102,77	101.890,33
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		320.767,63	1.788.397,08
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	56.874,83		61.194,44
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	95.978,28	152.853,11	84.946,80
Bilanzsumme		120.916.904,53	112.685.823,39

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>9.150.000,00</u>	23.213.500,00	9.050.000,00
Gewinnvortrag		17.334,91	14.085,35
Jahresüberschuss		<u>1.313.372,80</u>	<u>443.809,56</u>
Eigenkapital insgesamt		32.671.207,71	31.698.394,91
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	97.238,00		77.280,00
Steuerrückstellungen	307.963,56		307.963,56
Sonstige Rückstellungen	<u>1.240.739,00</u>	1.645.940,56	270.891,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.636.907,15		66.768.126,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.615.013,76		4.811.675,49
Erhaltene Anzahlungen	6.774.910,01		7.179.577,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.204,70		199.538,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.039.183,62		1.181.709,80
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.230,51		134.061,45
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>268.306,51</u>	86.599.756,26	56.604,52
davon aus Steuern: 256.534,23 €			(48.923,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.044,75 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>120.916.904,53</u>	<u>112.685.823,39</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.230.939,06		19.825.586,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.198.139,75		1.062.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	135.308,69		144.439,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.650,00</u>	21.570.037,50	4.000,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		103.017,58	-187.948,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		300.582,31	257.323,16
Sonstige betriebliche Erträge		1.326.971,63	839.099,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.822.591,29		11.384.466,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>813.890,51</u>	12.636.481,80	1.170.312,79
Rohergebnis		10.664.127,22	9.390.220,53
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.032.822,68		1.963.828,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>535.517,56</u>	2.568.340,24	517.887,92
davon für die Altersversorgung: 155.082,33 €			(143.435,67)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.776.858,50	2.551.589,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.024.801,76	1.016.793,76
Erträge aus Beteiligungen		270,00	0,00
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		54.650,18	5.889,71
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.096,57		4.954,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>44.680,60</u>	49.777,17	46.478,48
Abschreibungen auf Finanzanlagen		365,76	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.389.829,18</u>	<u>2.284.792,37</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.008.629,13	1.112.650,40
Steuern vom Einkommen		154.038,75	153.981,78
Sonstige Steuern		<u>541.217,58</u>	<u>514.859,06</u>
Jahresüberschuss		1.313.372,80	443.809,56
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>17.334,91</u>	<u>14.085,35</u>
Bilanzgewinn		<u>1.330.707,71</u>	<u>457.894,91</u>

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2007 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2007 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2007 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 gegliedert.

Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung wurden die Grundsätze des Vorjahres beibehalten.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 – 8 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2007 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei Modernisierung 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 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 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 200, die die GWG Dienstleistungs-GmbH betreffen, sind zum Nennwert bilanziert.

Die Beteiligungen setzen sich zusammen aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von T€ 166, die zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert ist, und einer Beteiligung an der Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, die zu Anschaffungskosten bilanziert ist.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens dienen im Wesentlichen zur Absicherung einer Pensionsverpflichtung. Ein Investmentfonds wurde zum niedrigeren Marktwert T€ 15, ein weiterer zu Anschaffungskosten von T€ 63 bilanziert.

Die Bewertung der Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Darlehen erfolgt zum Nennwert.

UMLAUFVERMÖGEN

Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit fertigen Bauten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich von Bewertungsabschlägen in Höhe von T€ 685 bewertet. Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sind nicht enthalten.

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten erfasst. Diese sind um einen Bewertungsabschlag für erwartete Ausfälle von rund 2,5 % gekürzt.

Andere Vorräte

Heizölbestände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel

Sie sind grundsätzlich zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

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.

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

In der Bilanz zum 31. Dezember 2007 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt gemäß der von der Versicherung zugesagten garantierten Mindestleistung im Erlebensfall.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert.

Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die nach Ablauf von 3 Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, wurde das Passivierungswahlrecht ausgeübt und Rückstellungen in Höhe von 472 T€ gebildet.

VERBINDLICHKEITEN

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 89, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

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 31.12.2007 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	342.796,43	29.416,54	10.981,59	0,00	335.888,05	25.343,33	17.380,68
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.256.388,88	8.228.198,15	689.162,65	408.753,52 -28.628,05 *)	57.849.552,61	98.325.997,24	2.460.690,88
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.961.598,95	1.971.054,40	0,00	1.334.658,54	2.672.004,77	5.595.307,12	186.587,19
Grundstücke ohne Bauten	253.954,97	316.653,00	0,00	18.443,33 -252.063,03	0,00	336.988,27	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	1.129.917,15	86.787,77	32.554,00	0,00	733.888,33	450.262,59	112.199,75
Anlagen im Bau	2.111.777,34	1.423.474,71	0,00	322.850,99 **)	0,00	2.284.461,17	0,00
Bauvorbereitungskosten	58.016,82	14.958,84	6.114,13	-1.573.641,87 -23.868,01	0,00	42.993,52	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	235.000,00	0,00	0,00	0,00	235.000,00	0,00
	156.772.139,74	12.276.126,87	727.830,78	2.084.706,38 -1.878.200,96	61.255.445,71	107.271.495,54	2.759.477,82
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Beteiligungen	978.360,03	0,00	0,00	0,00	795.360,03	183.000,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	51.981,96	26.629,45	15,47	0,00	365,76	78.230,18	365,76
Sonstige Ausleihungen	132.679,07	25.000,00	9.404,00	0,00	0,00	148.275,07	0,00
	1.452.855,04	51.629,45	9.419,47	0,00	795.725,79	699.339,23	365,76
Anlagevermögen insgesamt	158.567.791,21	12.357.172,86	748.231,84	2.084.706,38 -1.878.200,96	62.387.059,66	107.996.178,10	2.777.224,26

*) Davon - 10.184,72 € Umwidmung in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ UV

**) Davon 216.690,14 € Umwidmung aus der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ UV
206.505,42 €

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich 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. Dezember 2007 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	9.050.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	100.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>4.063.500,00</u>	<u>10.000.000,00</u>	<u>9.150.000,00</u>

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

	€
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	600.000,00
Rückstellung für im Geschäftsjahr vergebene Instandhaltungsaufträge, die erst im Folgejahr abgerechnet werden	180.000,00
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	172.936,14
Rückstellung für Jahresurlaub	112.109,92
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	58.500,00

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

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

	Bilanzausweis €	Mitzugehörigkeit
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	194.665,20 (i. Vj.: 148.176,10)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (140.015,02 €) sowie sonstige Vermögensgegenstände (54.650,18 €)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.230,51 (i. Vj.: 134.061,45)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon					Art der Sicherheit 1)
		Restlaufzeit				gesichert €	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.636.907,15	3.014.841,82	[4.426.176,23]	10.846.010,23	53.776.055,10	67.322.564,86	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.615.013,76	211.832,72	[177.017,58]	836.299,73	3.566.881,31	4.543.050,35	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.774.910,01	6.774.910,01	[7.179.577,36]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.204,70	202.204,70	[199.538,31]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.039.183,62	7.039.183,62	[1.181.709,80]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.230,51	63.230,51	[134.061,45]	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	268.306,51	268.306,51	[56.604,52]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	86.599.756,26	17.574.509,89	[13.354.685,25]	11.682.309,96	57.342.936,41	71.865.615,21	

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Infolge des Abrisses von Wohnbauten wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 208 vorgenommen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	646 T€
Auflösungen von Rückstellungen	6 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	69 T€
	<u>721 T€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2007 in Höhe von T€ 406. Es handelt sich um Haftungen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten. Außerdem besteht eine unbeschränkte Bürgschaft zur Absicherung der Geschäftsbeziehung der GWG Dienstleistungs-GmbH mit der Sparkasse Krefeld.
2. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf T€ 70.
3. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2007 T€ 200. Das Jahresergebnis 2007 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 55 wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages abgeführt. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts wird gem. § 293 HGB verzichtet.
4. Zur Abgeltungssteuer gem. § 38 KStG wird nicht vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, die EK 02-Bestände mit einer pauschalen Abgeltungssteuer von 3 % einmalig abzuführen. Es wird die bisherige Regelung weitergeführt.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	22	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	7	0
	<u>37</u>	<u>7</u>

6. Gesamtbezüge

a) des Vorstandes	180.184,38 €
b) des Aufsichtsrats	12.690,00 €
c) des Verwaltungsbeirates	5.980,80 €

7. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied gemäß der von der Versicherung zugesagten garantierten Mindestleistung im Erlebensfall gebildet.
8. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
9. 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 1. März 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 2007 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2008 unverändert. Zum 31. Dezember 2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein 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 2007 T€ 135.

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

	€
Ursprungsbetrag	50.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	1.094,30
Stand am Bilanzstichtag	48.215,36
Zinssatz	1%

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

12. Vorstand: Diether Thelen, Peter Ottmann,
Dipl.-Kfm., Krefeld Landrat, Nettetal

13. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tummel, Heinrich Willich – Vorsitzender –	Rektor a. D.	bis 14.06.2007	Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer
Alsdorf, Rudolf Hans Kempen – Vorsitzender –	Maschinenbau- Ingenieur	ab 14.06.2007 Vorsitzender	Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt i. R.
Hensel, Karl Kempen – stellv. Vorsitzender –	Bürgermeister Stadt Kempen		Neumann, Angelika Wachtendonk	Industriekauffrau ab 14.06.2007
Birnbrich, Lothar Krefeld	Sparkassendirektor		Schall, Dieter Willich	Bauzeichner
Buten, Bettina Schwalmtal	Dipl.-Betriebswirtin (FH)		Wehrmann, Jörn Willich	Staatl. gepr. Hochbautechniker bis 14.06.2007
Fruhen, Luise Tönisvorst	Apothekerin	ab 14.06.2007		

14. Mitglieder des Verwaltungsbeirats

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

Birkmann, Otto Kempen	selbständiger Kaufmann		Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister
Eckelboom, Theo Willich	Stadtkämmerer		Spindler, Dieter Meerbusch	Bürgermeister ab 14.06.2007
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister		Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister
Dr. Horst, Heinz-Michael Tönisvorst	Dipl.-Kfm		Werner, Friedhelm Viersen	Lehrer
Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister		Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister
Mattner-Stellmann, Hans Meerbusch	Beigeordneter	bis 14.06.2007	Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin
Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister			

15. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 25 % der Aktien an der Gesellschaft.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 1.330.707,71 € 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	900.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>90.147,71 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.330.707,71 €</u>

Viersen, 22. Februar 2008

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Peter Ottmann

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,
- Ankauf von Wohnungsbeständen der LEG NRW GmbH
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses,
- Wirtschafts- und Finanzpläne,

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch die Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Wirtschafts- prüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungs- vermerk 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 31.12.2007 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2008

Der Aufsichtsrat
Rudolf Hans Alsdorf
- Vorsitzender -

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 gemäß § 317 HGR unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger 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 Festlegung der Prüfungshandlungen 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 Einschätzungen des Vorstands 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.

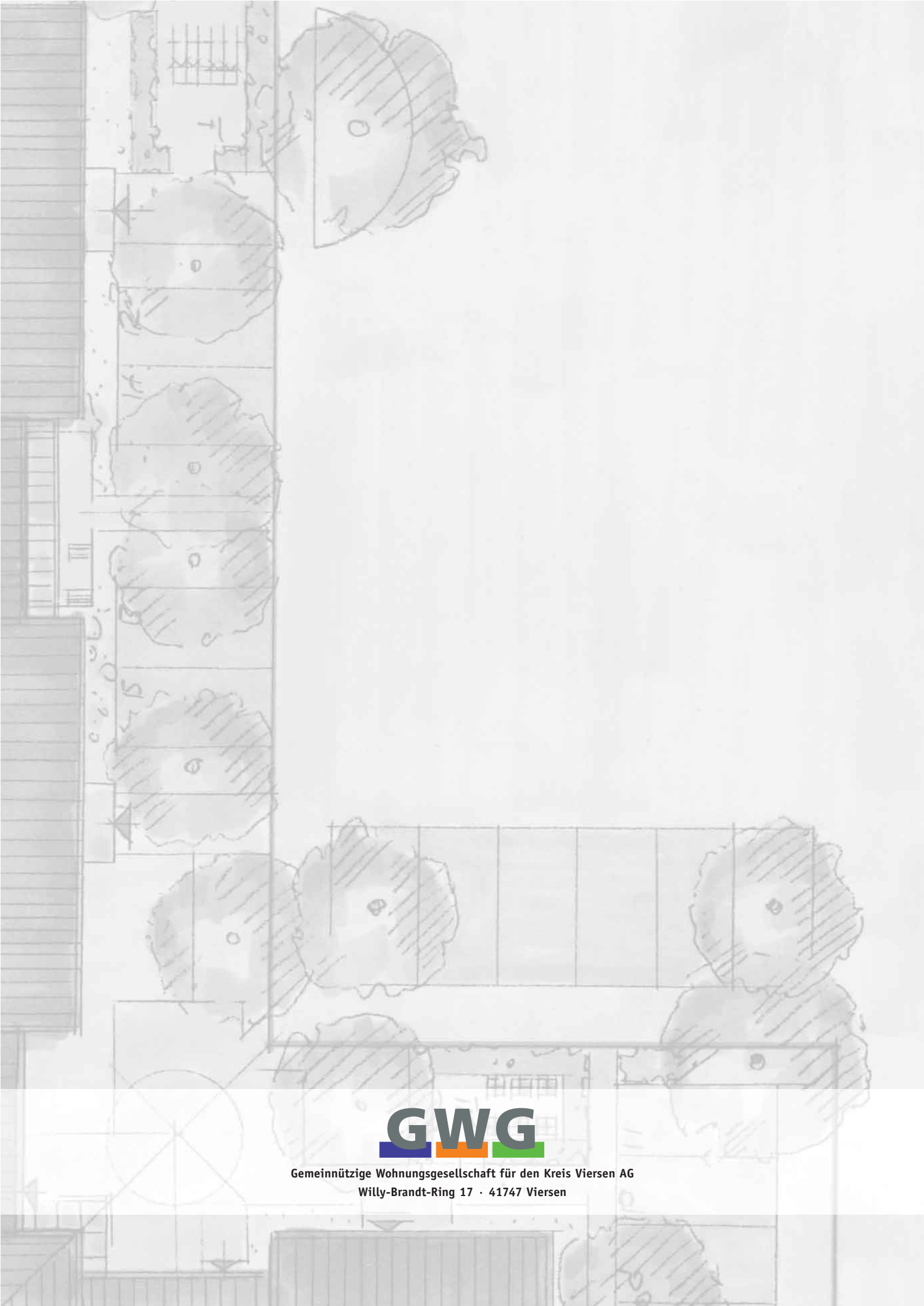
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung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

Düsseldorf, den 13. März 2008

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Consoir
Wirtschaftsprüfer

gez.
ppa. Bispink
Wirtschaftsprüfer



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