



Geschäftsbericht 2008



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Erie Cafe



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2008
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Überblick.

Das Geschäftsjahr 2008

Im Zuge der derzeitigen Wirtschaftskrise wurde vielfach das Vertrauen der Menschen in die Banken, Unternehmen und ins Topmanagement nachhaltig gestört. Deswegen waren und sind wir in der GWG bemüht, unseren Versprechen und Zusagen Taten folgen zu lassen.

Bei der Übernahme der LEG-Wohnungen vor einem Jahr haben wir für die 22 Wohnungen an der Frankstraße 2 in Kaldenkirchen schnelle bauliche Verbesserungen zugesagt: die Verbesserung der Eingangssituation durch eine Verlegung, Ersatz von undichten Fenstern und Anstrich des Treppenhauses. Diese Zusage haben wir eingelöst.

In Geldern ist die Optimierung der Situation in der Wohnanlage Glockengasse ungleich komplexer. Doch auch hier liegen wir in der Zeit und haben der Öffentlichkeit die ersten Pläne vorgestellt. Als Wohnungsgesellschaft sehen wir unsere besondere Verpflichtung den Mietern gegenüber, nicht nur allgemein Wohnungen günstig zu vermieten, sondern auch eine hohe Wohnqualität anzubieten. Dieser Anspruch kann überall dort eingelöst werden, wo Lage und Infrastruktur stimmen und die Investitionen sich rechnen. Denn auch ein Unternehmen wie die GWG ist darauf angewiesen, zwar nicht maximale Gewinne zu erwirtschaften, allerdings die Kosten zu decken.

Im Berichtsjahr 2008 haben wir unsere Geschäftspolitik fortgesetzt, neben der Bestandspflege vor allem gezielte Neubauvorhaben zu vollenden, voranzutreiben oder zu planen.

Fertig gestellt und bezogen sind zwei Stadtvillen mit jeweils sechs Wohneinheiten auf den Grundstücken hinter den alten GWG-Siedlungshäusern entlang der Martin-Rieffert-Straße in Willich. Die beiden Mehrfamilienhäuser haben insgesamt zwölf Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 852 Quadratmetern. Es gibt Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 50 und 80 Quadratmeter

Wohnfläche. Besonderes Kennzeichen: Alle Wohnungen sind barrierefrei und eignen sich damit für ältere und behinderte Mieter. Jetzt werden die früheren Siedlungshäuser an der Martin-Rieffert-Straße mit den Hausnummern 55-77 durch einen privaten Willicher Bauträger grundlegend saniert und als Wohneigentum vermarktet.

Als herausragend im Berichtsjahr stellen wir auf den nächsten Seiten die Planungen für die Wohnanlage Glockengasse in Geldern vor, weiter die inzwischen in Betrieb genommene Rettungswache in Niederkrüchten-Heyen und den als erstes nach dem Konzept „Wohnen mit Service“ errichteten Wohnpark Nordwall in Bracht.

Geldern.

Wohnanlage Glockengasse

Zum Jahresbeginn 2008 hat die GWG aus dem Bestand der LEG NRW die Wohnanlage Glockengasse im Zentrum von Geldern erworben. Das Objekt umfasst 46 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und 65 Stellplätze in der dazugehörigen Tiefgarage. Die fußläufige Nähe zur attraktiven Innenstadt mit der Issumer Straße und dem Marktplatz sowie das ländlich-urbane Umfeld Gelderns machen den Standort der Wohnanlage interessant.



Eine Bewertung des Baukörpers ergab: Die Wohnungen stammen aus der Mitte der 80er Jahre und sind in Bauqualität und -substanz sehr ordentlich. Die Erstausstattung mutet hochwertig an: Parkettboden, Gäste-WC, Loggien, interessante Grundrisse sowie unterschiedliche Raumhöhen und außergewöhnliche Fensterzuschnitte, die interessante Ausblicke ermöglichen. Auch die absolut zentrale Lage und die Parkmöglichkeiten unterstreichen das große Potenzial der Anlage.

Dennoch verzeichnete die Anlage „Glockengasse“ zum Zeitpunkt der Übernahme hohe Leerstände, nicht zuletzt durch unterlassene Instandhaltung

und eine wenig glückliche Belegungspolitik in der Vergangenheit. Einige wenige Problemfälle unter den Mietern prägten das negative Image der „Glockengasse“ in der Bevölkerung nachhaltig.

Deswegen entwickelte die GWG eine Planung, die erkannten Defizite abzubauen, auch die kleinen, dunklen Hauseingänge und Treppenhäuser zu verbessern, um so die an sich gute Qualität der Wohnungen besser zur Geltung zu bringen. Dabei ist zu beachten, dass die Grundrisse sich nur sehr bedingt für Mieter mit Wohnberechtigungsschein eignen.

Das im Berichtsjahr verabschiedete Bewirtschaftungskonzept soll die Belegungspraxis optimieren: Darin werden verschiedene Teile der Anlage auf unterschiedliche Alters- und Interessengruppen hin entwickelt.

Zugrunde liegt die Erkenntnis, dass eine pauschale Ausrichtung auf einzelne Zielgruppen wie z. B. Familien ein viel zu grobes Raster darstellt. Stattdessen sollen die Entwicklung von „Themenhäusern“ und ein aufeinander abgestimmtes Gestaltungs- und Bewirtschaftungskonzept potenzielle Mieter gezielt ansprechen.

In diesem Sinne wurde die „Wohnanlage Glockengasse“ in dem Bewirtschaftungskonzept zielgruppenspezifisch gegliedert.

■ Heilig Geist Gasse 9 (7 Wohnungen)

Dieses Haus eignet sich für junge und jung gebliebene Menschen, Paare oder Singles ohne Kinder, die Sinn für Technik, Design und Lifestyle haben.

Das gestalterische Konzept für die Wohnungen lässt sich umschreiben: technisch innovativ, hip und cool. Das Licht stellt eine zentrale Rolle dar; die Beleuchtung soll die Hauskontur einbeziehen. Ein modern gestalteter Eingang muss von der Gewerbeeinheit getrennt sein und über eine Gegensprechanlage gesteuert sein. Ein Aufzug ist nicht erforderlich. Der gesamte Hausflur muss eine neue Textur erhalten. Stellplätze sind den Wohnungen grundsätzlich zugeordnet. Die Treppenhausreinigung wird über einen externen Dienstleister organisiert und ist ebenso im Service-Paket enthalten wie eine High-Speed-Internetflatrate.

Innerhalb der Wohnung sollten die Grundrisse möglichst offen sein und starke moderne Akzente gesetzt werden. Eine Vollverfließung im Bad ist nicht erforderlich. Jedes Zimmer hat einen Telefon-, Internet- und Fernsehanschluss.

■ Glockengasse 26 (2 Wohnungen)

Im Haus Glockengasse 26 befindet sich im Erdgeschoss ein Einzelhandel für Musikinstrumente. Die darüber liegenden Wohnungen würden sich für Künstler oder auch für Künstlerwohngemeinschaften eignen. Eventuell lässt sich bei der Vermietung ein Bezug zum Musikgeschäft herstellen.

■ Glockengasse 28 (9 WE)

Das Haus verfügt über 3- und 5-Zimmer Wohnungen mit jeweils 78 und 113 qm auf der Etage und ist über den Aufzug schwellenfrei zu erschließen. Das Objekt eignet sich sowohl für das Wohnen mit Kindern als auch für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Standort. Hier könnten vor allem auch Frauen angesprochen werden, die Kinderbetreuung und Arbeiten kombinieren müssen und freiberuflich tätig werden wollen. Gestaltungsattribute: klare Kinderorientierung, etwas hochwertiges Design, keine Dienstleistungen, preiswert.

Wohnanlage Glockengasse, Geldern



Wohnanlage Glockengasse, Geldern



Mit den vorhandenen Mietern der Wohnanlage hat die GWG Möglichkeiten zur Vertrauens- und Gemeinschaftsstärkung eingeleitet, um eine weitere Fluktuation zu verhindern. Für das Verhältnis zu Mietern und Anwohnern ist die Zusammenarbeit mit dem Caritasverband Geldern von großer Bedeutung. So wird die Caritas in einer z. T. leeren Gewerbeeinheit ein Büro zur stadtteilbezogenen sozialen Arbeit und Förderung des bürgerschaftlichen Engagements mit festen Ansprechpartnern und Sprechzeiten unterhalten.

Das laufende Geschäftsjahr 2009 steht im Zeichen der Umsetzung der ersten im Gestaltungs- und Belegungskonzept angesprochenen Maßnahmen.

Niederkrüchten-Heyen.

Rettungswache

Anfang April 2009 hat die neue Rettungswache des Kreises Viersen ihren Betrieb an der Bundesstraße 221 in Niederkrüchten-Heyen aufgenommen. Rettungswege und -zeiten im westlichen Teil des Kreises Viersen konnten so wesentlich verkürzt werden. Ein Notarztzeitschwagen und ein Rettungswagen stellen seither die optimale Versorgung der Bevölkerung auch in den Gemeinden Brügggen und Elmpt sicher.

Auf der vertraglichen Grundlage einer sogenannten Public Private Partnership hat die GWG als Investor im Berichtsjahr 2008 den Neubau als Nebenstandort der Rettungswache Schwalmthal errichtet und nach der Fertigstellung an den Kreis vermietet. Das Richtfest wurde am 19. Dezember 2008 gefeiert. Auf einem 1.180 qm großen Grundstück an der Bundesstraße zwischen Niederkrüchten und Brügggen ist ein Baukörper aus zwei Gebäudeteilen entstanden. Der Verwaltungstrakt mit der Unterkunft für den Notarzt, mit Büro- und Sozialräumen ist 109 qm groß (640 cbm umbauter Raum) und konventionell verkleidet mit Zeldach und Pfanneneindeckung. Über eine Art Schleuse ist er verbunden mit der Fahrzeughalle – Fläche 155 qm, umbauter Raum: 845 cbm). Die Halle besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Pultdach und ist mit Wellpanelen verkleidet.

Die Pläne für den Neubau gehen auf die Schließung des St. Antonius-Hospitals in Waldniel zum Ende des Jahres 2004 zurück. Danach kam es im west-

lichen Teil des Kreises Viersen zu weiteren Anfahrwegen, weil die Rettungsfahrzeuge nun die Krankenhäuser beispielsweise in Viersen oder Nettetal anfahren mussten. Dadurch stieg die Gesamteinsatzdauer für die Versorgungsbereiche Brügggen (ohne Bracht), Niederkrüchten und Schwalmthal auf durchschnittlich rund 94 Minuten.

Zur schnellen Verbesserung der Situation besetzte der Kreis ab Januar 2006 ein zweites Fahrzeug rund um die Uhr qualitativ als RTW. Das trug zwar zur Entspannung bei, war aber noch keine tragfähige Dauerlösung, weil auch durch diese Maßnahme das angestrebte Sicherheitsniveau von 90% aller Rettungseinsätze innerhalb von 12 Minuten nicht erreicht werden konnte. Eine neue Rettungswache im westlichen Kreis wurde als notwendig erachtet. Die Krankenkassen akzeptierten die Lösung einer Private Public Partnership.

Bei der Standortsuche scheiterte das ursprünglich ins Auge gefasste Grundstück der ehemaligen Dorfschule in Heyen letztlich an den Belangen des Bau-, Denkmalschutz- und Verkehrsrechtes. In den folgenden Überlegungen als besonders geeignet, weil zentral im vorgesehenen Versorgungsgebiet und zudem verkehrsgünstig gelegen, erschien dann das unbebaute Grundstück an der B 221.

Rettungswache, Niederkrüchten-Heyen



Rettungswache, Niederkrüchten-Heyen



Brügggen-Bracht.

Wohnpark Nordwall

Anfang November 2008 sind die ersten Bewohner in den fertiggestellten „Wohnpark Nordwall“ in Brügggen-Bracht eingezogen. In 17 Monaten Bauzeit wurde der Komplex nach dem Konzept „Wohnen mit Service“ errichtet und am 19. November offiziell eingeweiht.

Die neue Wohnanlage mit 21 Wohnungen hat die GWG errichtet für Ehepaare aber auch Einzelpersonen jenseits einer Mindestaltersgrenze von 50 Jahren, die hier dauerhaft Wohnkomfort genießen und mit zunehmendem Alter bei Bedarf qualifizierte Serviceleistungen durch externe Dienstleister in Anspruch nehmen können.

Das Betreuungsangebot für die Bewohner wird durch die Service-Gesellschaft Brüggen GmbH (SGB), einer Tochter der Altenheim Brüggen-Bracht GmbH, umgesetzt. Eine Mitarbeiterin der SGB besetzt an jedem Werktag zu festen Sprechzeiten zwischen 10 und 11.30 Uhr die Rezeption im



Eingangsbereich und nimmt die Wünsche der Bewohner entgegen.

Angebot und Leistungen werden durch einen Kooperationsvertrag zwischen SGB und GWG geregelt. Zum Leistungsumfang gehört der Hausmeisterservice: regelmäßiger

Reinigungsdienst für Eingangsbereich, Treppenhäuser und Aufzug, kleinere Reparaturen, Auswechseln von Glühbirnen und dergleichen.



Neben dem Mietvertrag haben die Mieter mit der SGB einen Betreuungsvertrag abgeschlossen. Die Serviceleistungen wie z.B. kleine Hilfsleistungen oder Vermittlung medizinischer Dienste dienen, so sieht es das Konzept vor, der Erhaltung eines selbstbestimmten Lebens und Wohnens. Darüber hinaus bietet die SGB einen Wahlleistungsvertrag an, der nach individuellen Wünschen und Bedürfnissen in Anspruch genommen werden kann.

Wer möchte, kann unter zusätzlichen Wahlleistungen wählen:

- **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).

Durch die Zufriedenheit der Mieter und das gute Image der Wohnanlage will die GWG dem Konzept des Service-Wohnens Rechnung tragen und für eine dauerhafte Vermietung der Wohnungen sorgen.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2008

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 Wirtschaftförderungsgesellschaft) 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 Geldern.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2008 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

Die gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland ist im Jahr 2008 durch ein gegenüber den beiden voraus gegangenen Jahren deutlich geschwächtes Wachstum gekennzeichnet, hier haben Wirtschafts- und Finanzkrise erste Bremspuren hinterlassen. Die Wachstumsimpulse kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 5,3 % und die Bauinvestitionen um 2,7 %. Der Staatskonsum hat 2008 preisbereinigt um 2,2 % zugenommen, während die privaten Konsumausgaben stagnierten. Der Außenbeitrag bremste die wirtschaftliche Entwicklung 2008. Ursache dafür ist der vergleichsweise geringe Anstieg der Exporte um nur noch 3,9 %, während die preisbereinigten Importe 5,2 % zulegen konnten. Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes für die Jahre 2006 – 2008 sowie seine Verwendung, insbesondere im Bereich der Bauinvestitionen, ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	2006	2007	2008
Bruttoinlandsprodukt	+3,0 %	+2,5 %	+1,3 %
Private Konsumausgaben	+1,0 %	-0,4 %	0,0 %
Konsumausgaben des Staates	+0,6 %	+2,2 %	+2,2 %
Ausrüstungsinvestitionen	+11,1 %	+6,9 %	+5,3 %
Bauinvestitionen	+5,0 %	+1,8 %	+2,7 %

Für das Jahr 2009 sind aufgrund der Wirtschaft- und Finanzkrise sehr unterschiedliche Prognosen über die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes vorhanden. Tendenziell ist jedoch mit einer Stagnation oder gar einem Rückgang zu rechnen.

Bis Ende 2008 hat sich diese drohende Rezession auf dem **Arbeitsmarkt** noch nicht ausgewirkt. In 2009 ist jedoch bereits ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2008 betrug 7,4 % (Dezember 2007: 8,1 %). Die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt betrug 40,35 Mio.. Die Prognosen für das Jahr 2009 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

Auf dem **Kapitalmarkt** waren für das Kreditneugeschäft bis Ende 2008 merkliche Senkungen der Zinssätze gegenüber Ende 2007 zu verzeichnen. Aufgrund unterschiedlicher Szenarien ist das Verhalten der Zentralbanken bezüglich der Entwicklung des Leitzinses schwierig zu prognostizieren. Lediglich die EZB hat noch einen gewissen Spielraum zur Senkung dieser Zinsen. Zinssenkungen, um der Konjunkturabschwächung zu begegnen, und Zinssteigerungen, um drohende Inflationsgefahren einzudämmen, stellen derzeit mögliche Szenarien da. Die Gefahr einer Kreditklemme muss differenziert gesehen werden. Derzeit sind insbesondere Großunternehmen von Einschränkungen der Kreditvergabe betroffen, während mittlere und kleine Unternehmen derartige Einschränkungen bisher nur vereinzelt melden. Im Bereich der Finanzierung von Wohnimmobilien sind derzeit Engpässe nicht absehbar.

Im Bereich der **Bauwirtschaft** stiegen die Umsätze im Bauhauptgewerbe in 2008 gegenüber 2007 insgesamt um 6,0 % auf 85,5 Milliarden Euro. Während die Umsätze im Wirtschaftsbaubau um 10,0 % und im öffentlichen Bau um 6,0 % zulegen,

wurde im Wohnungsbau nur ein Zuwachs von 1,0 % erreicht. Für das Jahr 2009 wird bestenfalls mit einer Stagnation dieser Umsätze gerechnet, allerdings sind hier die Auswirkungen des Konjunkturprogrammes der Bundesregierung insbesondere auf den öffentlichen Bau noch nicht abzuschätzen. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2008 mit 705.000 und für 2009 mit 700.000 nahezu unverändert geschätzt.

Im Immobilienmarkt erfolgte in 2008 mit dem Verkauf der LEG NRW nach allgemeiner Einschätzung der vorerst letzte große Paketverkauf, da durch die Finanzmarktkrise Finanzierungsmöglichkeiten für großvolumige Pakete auf absehbarer Zeit stark eingeschränkt sein werden. Auch die Immobilienaktien konnten sich dem negativen Börsentrend nicht entziehen. So fiel der DIMAX bis Jahresende 2008 um ca. 66 % gegenüber Ende 2007.

Von Januar bis Oktober 2008 wurde in Deutschland der Bau von ca. 148.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,7 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (-5,9 %) ist aber etwas höher ausgefallen als der Rückgang der Baugenehmigungen von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern (-2,8 % bzw. -2,4 %).

Ausweislich der Jahresstatistik der GDW betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt in 2007 4,55 € pro qm, in den alten Bundesländern 4,64 € pro qm und in den neuen Bundesländern 4,38 € pro qm. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Nettokaltmieten häufig unterhalb der Inflationsrate gestiegen sind, während die Betriebskostensteigerungen die Inflationsrate deutlich überschritten, wobei die Heizkosten hier den größten Preistreiber bilden.

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 (3,1 %) auf 3,0 % gesunken. Die Fluktuationsrate ist von 10,7 % (Vorjahr) auf 10,6 % 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€ 1.539 (im Vorjahr T€ 1.313). Die positive Ergebnisentwicklung in 2008 gegenüber 2007 resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung. Es ist beabsichtigt, eine gegenüber dem Vorjahr (22,00 € je Aktie) leicht erhöhte Dividende von 24,00 € je Stückaktie (T€ 371,5) auszuschütten und einen Betrag von T€ 1.200,0 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete am 31.12.2008 4.468 (Vorjahr 4.461) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 292 WE, 147 Gewerbeeinheiten, 455 Garagen/ Stellplätze und 9 WEG. Von den eigenen Objekten unterlagen 3.047 der Kostenmiete. Im Besitz des Unternehmens befinden sich weiterhin 21 Gewerbeeinheiten sowie 1.027 Garagen und 706 Stellplätze. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Willich	643 WE
Krefeld	133 WE
Meerbusch	695 WE
Nettetal	844 WE
Grefrath	195 WE
Brüggen	169 WE
Viersen	792 WE
Kempfen	459 WE
Schwalmtal	361 WE
Tönisvorst	110 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 2008 4,27 € pro qm. Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 134 WE (davon 64 WE marktbedingt).

Neben den geplanten Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 4.013 für Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Vollmodernisierungen unserer Objekte Schwalmthal-Amern, Mühlenweg; Kempen, Lindenweg; Willich-Neersen, Virmondstr. und Kleinbroicher Str. sowie Osterrath, 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 Fertigstellung von 22 Seniorenwohnungen (Servicewohnen) in Brüggel-Bracht, Nordwall, 12 Wohnungen in zwei Stadtvillen

in Willich, Neusser Straße sowie im Bau einer Rettungswache in Niederkrüchten-Elmpt (Mieterkreis Viersen) und dem Bau von 7 WE in Willich-Wekeln. Die Fertigstellung der beiden zuletzt genannten Objekte ist für die erste Jahreshälfte 2009 vorgesehen.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2005 – 2008 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

	in	2008	2007	2006	2005
Bilanzsumme	T€	126.985	120.917	112.686	110.065
Sachanlagevermögen	T€	113.875	101.271	97.606	95.788
Sachanlagenintensität	%	89,7	88,7	86,6	87,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	9.524	12.276	4.139	3.360
Planmäßige Abschreibungen	T€	2.782	2.569	2.471	2.471
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	35,8	36,3	38,8	38,2
Eigenkapital (nach vorgesehener Gewinnausschüttung)	T€	33.498	32.331	31.358	31.254
Eigenkapitalquote	%	26,4	26,7	27,8	28,4
Langfristiges Fremdkapital	T€	79.044	69.285	66.977	65.794
Finanzierungsquote	%	62,3	57,3	59,4	59,8
Cash Earnings Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen + Veränderung langfristiger Rückstellungen	T€	4.389	4.143	3.024	3.112
Umsatzerlöse	T€	22.104	21.570	21.037	20.177
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,27	4,14	4,09	4,10
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,27	1,45	1,50	1,40
Fluktuationsquote	%	10,6	10,7	12,0	11,0
Marktbedingter Leerstand	%	1,0	1,3	0,9	1,1

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 49 (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 % (4,25 % Umlage und 2,5 % Sanierungsgeld) 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€ 40,4 (Vorjahr T€ 67,2).

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

	31.12.2008			Vorjahr		
	T€	gesamt	davon kurzfristig %	T€	gesamt	davon kurzfristig %
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	55	0,0	0	25	0,0	0
Grundstücke mit Bauten	110.579	87,1	0	103.921	85,9	0
Übrige Sachanlagen	3.296	2,6	0	3.351	2,8	0
Finanzanlagen	721	0,6	0	699	0,6	0
Anlagevermögen	114.651	90,3	0	107.996	89,3	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	5.070	4,0	5.070	6.056	5,0	6.056
Übrige Vorräte	6.638	5,2	6.638	5.988	5,0	5.988
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	360	0,3	360	403	0,3	403
Liquide Mittel	186	0,1	186	321	0,3	321
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	80	0,1	0	153	0,1	0
Umlaufvermögen /RAP	12.334	9,7	12.254	12.291	10,7	12.768
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	8.127	6,4	0	8.127	6,7	0
Gewinnrücklagen	24.114	19,0	0	23.214	19,2	0
Restbilanzergebnis	1.257	1,0	0	990	0,8	0
Eigenkapital	33.498	26,4	0	32.331	26,7	0
Rückstellungen	1.741	1,4	1.464	1.646	1,4	1.385
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	82.314	64,8	3.547	72.252	59,7	3.227
Erhaltene Anzahlungen	7.284	5,7	7.284	6.775	5,6	6.775
Übrige Verbindlichkeiten	1.776	1,4	1.776	7.572	6,3	7.572
Ausschüttungsvorschlag	372	0,3	372	341	0,3	341
Fremdkapital	93.487	73,6	14.443	88.586	73,3	19.301
	126.985	100,0	14.443	120.917	100,0	19.301

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 6.068 auf nunmehr T€ 126.985 erhöht. Wesentliche Ursache für diesen Anstieg waren auf der Aktivseite – bedingt durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit – der Zuwachs des Anlagevermögens (Grundstücke mit Bauten bzw. Anlagen im Bau) um insgesamt T€ 6.464. Dieser Zuwachs auf der Aktivseite korrespondiert auf der Passivseite mit einer Steigerung des Eigenkapitals um T€ 1.167 sowie einer Zunahme der Verbindlichkeiten (gegenüber Kreditinstituten sowie „sonstige“) um T€ 4.775.

Die Bilanz zum 31.12.2008 enthält mit T€ 114.731 (90,3 %) langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 12.254 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 112.542 (88,6 %) langfristige sowie T€ 14.443 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2008 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2009 gesichert.

2.2. Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2008 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2008 T€	2007 T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
- Hausbewirtschaftung	4.375	3.524
- Bauträgertätigkeit	-519	300
- Betreuungsgeschäft	158	135
- Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	669	642
- Sonstiges	529	315
Summe Deckungsbeiträge	5.212	4.916
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
- Personalaufwand	2.476	2.432
- Sonstiger Aufwand	1.101	1.011
Betriebliches Leistungsergebnis	1.635	1.473
Finanzergebnis	46	100
Ergebnisse der Ordentlichen Rechnung	1.681	1.573
B) Neutrales Ergebnis	26	- 106
C) Ertragssteuern	168	154
D) Jahresergebnis	1.539	1.313

Im Bereich der Hausbewirtschaftung stehen im Wesentlichen den Erlösen aus Vermietung von T€ 15.452 (Vorjahr 14.515 T€) Instandhaltungskosten von T€ 4.600, Abschreibungen von T€ 2.582 sowie Kapitalkosten von T€ 2.643 gegenüber. Die Erhöhung des Deckungsbeitrages gegenüber dem Vorjahr um T€ 851 resultiert aus dem Anstieg der Erlöse aus Vermietung einerseits sowie der Steigerung von Abschreibungsaufwand und Kapitalkosten andererseits.

Der negative Deckungsbeitrag aus Bauträgertätigkeit resultiert im Wesentlichen durch Wertberichtigungen und Abschreibungen, die sowohl aus nicht zum Tragen gekommener Projekte als auch aus vorsichtiger Einschätzung der Marktsituation resultieren.

Die ordentliche Rechnung schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr leicht um T€ 108 erhöhten Ergebnis von T€ 1.681 ab.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und Auflösungen von Rückstellungen, denen außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauten und Finanzanlagen sowie Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gegenüberstehen.

3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2008 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.

Größere Risiken aus der negativen Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation sind nicht erkennbar.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die in den letzten Jahren auf Grundlage eines Portfoliomanagements kontinuierlich durchge-

fürte 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.

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 82,3 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€ 1.000.

Das Bauträgersgeschäft wird von uns rückläufig betrieben.

Viersen, den 11. Februar 2009

Der Vorstand

Dipl.- Kfm.
Diether Thelen

Peter Ottmann



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2008		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		55.243,16	25.343,33
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.954.323,45		98.325.997,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.624.788,46		5.595.307,12
Grundstücke ohne Bauten	615.045,45		336.988,27
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	886,42		485,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	459.427,53		450.262,59
Anlagen im Bau	2.090.770,73		2.284.461,17
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	129.552,36		42.993,52
	<u>0,00</u>	113.874.794,40	235.000,00
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	82.666,43		78.230,18
Sonstige Ausleihungen	165.577,05	721.077,46	148.275,07
Anlagevermögen insgesamt		114.651.115,02	107.996.178,10
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.047.065,14		4.133.738,01
Bauvorbereitungskosten	180.614,27		633.502,32
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	842.624,84		1.288.365,61
Unfertige Leistungen	6.615.532,76		5.970.234,09
Andere Vorräte	<u>22.135,10</u>	11.707.972,11	18.162,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	56.801,16		42.031,22
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	29.500,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		55.782,59
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	183.915,60		194.665,20
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>90.139,30</u>	360.356,06	110.623,76
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		185.536,04	320.767,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	56.636,35		56.874,83
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>23.483,27</u>	<u>80.119,62</u>	<u>95.978,28</u>
Bilanzsumme		126.985.098,85	120.916.904,53

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>10.050.000,00</u>	24.113.500,00	9.150.000,00
Gewinnvortrag		90.147,71	17.334,91
Jahresüberschuss		<u>1.539.437,59</u>	<u>1.313.372,80</u>
Eigenkapital insgesamt		33.870.085,30	32.671.207,71
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	116.023,00		97.238,00
Steuerrückstellungen	321.961,90		307.963,56
Sonstige Rückstellungen	<u>1.303.023,98</u>	1.741.008,88	1.240.739,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.903.012,82		67.636.907,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.411.017,48		4.615.013,76
Erhaltene Anzahlungen	7.284.164,38		6.774.910,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	281.405,70		202.204,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.251.247,05		7.039.183,62
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.616,05		63.230,51
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>167.541,19</u>	91.374.004,67	<u>268.306,51</u>
davon aus Steuern: 157.722,53 €			(256.534,23)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(1.044,75)
Bilanzsumme		<u>126.985.098,85</u>	<u>120.916.904,53</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.359.638,27		20.230.939,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	581.700,00		1.198.139,75
c) aus Betreuungstätigkeit	158.292,01		135.308,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.000,00</u>	22.103.630,28	5.650,00
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-297.957,43	103.017,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		507.134,67	300.582,31
Sonstige betriebliche Erträge		1.280.707,96	1.326.971,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.908.643,74		11.822.591,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>154.311,72</u>	12.062.955,46	813.890,51
Rohergebnis		11.530.560,02	10.664.127,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.087.581,07		2.032.822,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>537.513,48</u>	2.625.094,55	535.517,56
davon für die Altersversorgung: 170.913,65 €			(155.082,33)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.811.628,42	2.776.858,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.192.541,51	1.024.801,76
Erträge aus Beteiligungen		270,00	270,00
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		30.085,78	54.650,18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.474,51		5.096,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>20.084,00</u>	25.558,51	44.680,60
Abschreibungen auf Finanzanlagen		22.662,55	365,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.651.789,68</u>	<u>2.389.829,18</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.282.757,60	2.008.629,13
Steuern vom Einkommen		168.037,09	154.038,75
Sonstige Steuern		<u>575.282,92</u>	<u>541.217,58</u>
Jahresüberschuss		1.539.437,59	1.313.372,80
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>90.147,71</u>	<u>17.334,91</u>
Bilanzgewinn		<u>1.629.585,30</u>	<u>1.330.707,71</u>

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2008 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 2008 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2008 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 2008 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 Objekten, die vollmodernisiert wurden, wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre angehoben. Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 % bis 6,66 % abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Seit 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 5,00 % bis 33,33 % der Anschaffungskosten. Zugänge im Geschäftsjahr im Anschaffungswert von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einem Sammelposten erfasst und über 5 Jahre 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 von T€ 24, ein weiterer zum niedrigeren Marktwert von T€ 59 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€ 1.080 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 3,7 % 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 2008 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 298 T€ gebildet.

VERBINDLICHKEITEN

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 92, 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 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	361.231,38	46.507,70	2.794,09	0,00	349.701,83	55.243,16	16.607,87
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.175.549,85	7.295.910,92	436.843,59	1.901.317,97	59.981.611,70	104.954.323,45	2.442.903,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.267.311,89	264.235,88	0,00	0,00	2.906.759,31	5.624.788,46	234.754,54
Grundstücke ohne Bauten	336.988,27	278.057,18	0,00	0,00	0,00	615.045,45	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63	400,79	0,00	0,00	0,00	886,42	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.184.150,92	126.527,99	196.268,83	0,00	654.982,55	459.427,53	117.362,54
Anlagen im Bau	2.284.461,17	1.472.627,53	0,00	235.000,00	0,00	2.090.770,73	0,00
Bauvorbereitungskosten	42.993,52	86.558,84	0,00	-1.901.317,97	0,00	129.552,36	0,00
geleistete Anzahlungen	235.000,00	0,00	0,00	-235.000,00	0,00	0,00	0,00
	168.526.941,25	9.524.319,13	633.112,42	2.136.317,97 -2.136.317,97	63.543.353,56	113.874.794,40	2.795.020,55
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	78.595,94	27.114,27	15,47	0,00	23.028,31	82.666,43	22.662,55
Sonstige Ausleihungen	148.275,07	25.000,00	7.698,02	0,00	0,00	165.577,05	0,00
	1.495.065,02	52.114,27	7.713,49	0,00	818.388,34	721.077,46	22.662,55
Anlagevermögen insgesamt	170.383.237,65	9.622.941,10	643.620,00	2.136.317,97 -2.136.317,97	64.711.443,73	114.651.115,02	2.834.290,97

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 2008 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	9.150.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	900.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>4.063.500,00</u>	<u>10.000.000,00</u>	<u>10.050.000,00</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	250.000,00
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	168.152,97
Rückstellung für Jahresurlaub	102.545,13
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	59.000,00

8. In den Verbindlichkeiten sind keine größeren 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	183.915,60 (i. Vj.: 194.665,20)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (153.829,82 €) sowie sonstige Vermögensgegenstände (30.085,78 €)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.616,05 (i. Vj.: 63.230,51)	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 Sicherung 1)
		Restlaufzeit				gesichert €	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.903.012,82	3.335.280,18	[3.014.841,82]	11.847.291,92	62.720.440,72	77.127.316,78	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.411.017,48	212.013,59	[211.832,72]	847.972,74	3.351.031,15	4.342.500,18	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.284.164,38	7.284.164,38	[6.774.910,01]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	281.405,70	281.405,70	[202.204,70]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.251.247,05	1.251.247,05	[7.039.183,62]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.616,05	75.616,05	[63.230,51]	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	167.541,19	167.541,19	[268.306,51]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	91.374.004,67	12.607.268,14	[17.574.509,89]	12.695.264,66	66.071.471,87	81.469.816,96	

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Infolge des Abrisses von Wohnbauten wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 29 vorgenommen.

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

Erträge aus Anlageverkäufen	670 T€
Auflösungen von Rückstellungen	60 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	51 T€
	<u>781 T€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2008 in Höhe von T€ 775. 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 2008 T€ 200. Das Jahresergebnis 2008 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 30 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	23	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	7	0
	<u>38</u>	<u>7</u>

6. Gesamtbezüge

a) des Vorstandes	181.004,16 €
b) des Aufsichtsrats	10.392,50 €
c) des Verwaltungsbeirates	5.660,80 €

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 2008 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2009 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 2008 T€ 143.

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	756,80
Stand am Bilanzstichtag	23.909,24
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

Alsdorf, Rudolf Hans Kempen – Vorsitzender –	Maschinenbau-Ingenieur Vorsitzender	Fruhen, Luise Tönisvorst	Apothekerin
Hensel, Karl Kempen – stellv. Vorsitzender –	Bürgermeister Stadt Kempen	Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer
Birnbrich, Lothar Krefeld	Sparkassendirektor	Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt i. R.
Buten, Bettina Viersen	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	Neumann, Angelika Wachtendonk	Industriekauffrau
		Schall, Dieter Willich	Bauzeichner

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
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
Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister	Wüstuba, Irene Kempen	Lehrerin

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 1.629.585,30 € aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende von 24,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie	371.520,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.200.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>58.065,30 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.629.585,30 €</u>

Viersen, den 11. Februar 2009

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch die Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 31.12.2008 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2009

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 2008 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 11. März 2009

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Consoir
Wirtschaftsprüfer

gez.
ppa. Bispink
Wirtschaftsprüfer





GWG

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