



# Geschäftsbericht 2012

**GWG**

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen AG





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2012  
im Überblick



# Überblick.

## Das Geschäftsjahr 2012

### Die „Energiewende“ in der Wohnungswirtschaft

1996 startete die GWG neben der normalen Instandhaltung ein Modernisierungsprogramm mit einem Investitionsvolumen in Millionenhöhe. Alle Wohnungen aus dem Hausbestand werden seither Schritt für Schritt bautechnisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht: u. a. mit neuen gasgespeisten Zentralheizungen bzw. Einzelthermen, mit isolierverglasten Fenstern, wärmedämmenden Dächern und modernen Wannen- oder Duschbädern.

Damit lag die GWG gut in der Zeit, als die Bundesregierung die „Energiewende“ als eines der wichtigsten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Themen der Zukunft ausrief.

Anstelle von Überproduktion und vermeidbarem Energiekonsum fordert die neue Energiepolitik auch von Wohnungsunternehmen und privaten Haushalten intelligente Lösungen für Energiesparmaßnahmen und eine höhere Energieeffizienz. Statt Insellösungen sind heute vernetzte Energiekonzepte gefragt.

Die verbesserte Wärmedämmung von Wohngebäuden als Beispiel für eine wirkungsvolle Energiesparmaßnahme muss genauso Berücksichtigung finden wie der Einsatz von effizienten Wärmeanlagen. Bauliche und technische Maßnahmen sind sowohl im Bestand wie auch bei Neubauvorhaben integriert zu betrachten und aufeinander abzustimmen. Dabei richtet sich unser Planungsansatz nach dem wirtschaftlich Sinnvollen und Machbaren, nicht nach dem technisch Möglichen.

Drei Beispiele aus jüngster Zeit, die unseren Beitrag zur „Energiewende“ belegen:

## Waldniel.

### Biofernwärme für die Mehrfamilienhäuser, Eickener Straße

Innovativ und kostensparend ist die Heizungsanlage, die in den neuen Mehrfamilienhäusern an der Eickener Straße in Waldniel installiert ist. Kein Kamin, keine Therme, kein Heizkessel – die Neubauten kommen ohne Heizungsinstallationen und -aggregate aus. Eine nahe gelegene Biofernwärmestation eines privaten Anbieters versorgt die Häuser über ein Leitungssystem mit Fernwärme, die wiederum über einen zentralen Wärmetauscher die Wohnungen mit Warmwasser und Heizwärme versorgt.

Die Biogasanlage mit Nahwärmenetz befindet sich am Krisend in Schwalmatal Waldniel und

versorgt neben den Objekten der GWG an der Eickener Straße 2–16 sowie den geplanten Reihenhäusern in Sechs Linden einige kommunale Liegenschaften wie das Schulzentrum und das Solarbad mit Nahwärme aus 100% erneuerbaren Energien. Die ReEnergie als Betreiber der Biogasanlage übernimmt die Wartung und den Betrieb der Anlage. Der Wärmepreis liegt stets 10% unter dem Erdgaspreis. Zwischen den Reihenhäusern Sechs Linden befindet sich die Übergabestation der ReEnergie für unsere Gebäude. Von dort aus werden unsere Miethäuser über Wärmetauscher angeschlossen.



Eickener Straße, Waldniel



Die Biogasanlage besteht aus einem Lagerbehälter oder Flächen für das Gärsubstrat, einem Fermenter, Nachgärer und einem Endlager für den Gärrest. Die Biogasanlage wird mit nachwachsenden Rohstoffen wie Maissilage, GPS Roggen, Hühnertrockenkot und Rinder- / Schweinegülle gespeist. Unter Luftabschluss läuft die Gärung im Fermenter und dem Nachgärer ab.

Der Gärraum wird kontinuierlich mit Feststoffen oder mit Gülle beschickt. Für eine möglichst gleichbleibende Zuführung ist eine stabile Gas-erzeugung wichtig. Alle Behälter sind über ein Rohrleitungssystem mit Pumpen und Verteilern

verbunden. Nach einer Verweilzeit von 70 Tagen ist der größte Teil der organischen Substanz in den Endenergieträger Gas umgewandelt.



Kaiserplatz, Willich

## Willich.

**Erdwärme aus BHKW**

für den „Wohnpark Kaiserplatz“



Verteiler für Erdsondenleitungen

Bei der Grundsteinlegung für den „Wohnpark Kaiserplatz“ in Willich am 20. Oktober 2011 konnte Willichs Bürgermeister Josef Heyes ankündigen, dass der Neubau von den Stadtwerken Willich

mit Erdwärme aus einem Blockheizkraftwerk versorgt wird. Die Anlage funktioniert als Pilotprojekt auf der Basis geothermisch gebundener Kraft-Wärme-Kopplung.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung zur geplanten Tiefgarage begann die GWG mit der detaillierten Planung und holte die Stadtwerke Willich als erfahrenen Contractor ins Boot. Die beiden Partner entschlossen sich, ein neuartiges Heizungssystem einzusetzen. So wird im Keller des Neubaus eine zum Patent angemeldete Technik installiert.

Die Wärmeerzeugung vollzieht sich im Zusammenwirken eines Blockheizkraftwerks (BHKW), einer Wärmepumpe und einer Spitzenlasttherme zur Warmwasserversorgung. Die Abwärme des Mini-Blockheizkraftwerks und der gasbetriebenen Wärmepumpe wird im Winter zum Heizen benutzt. Die Effizienz erschließt sich im Sommerbetrieb. Dann wird diese Energie aus der Abwärme über Sonden in der Erde gespeichert und mit dem Beginn der Heizperiode wieder abgerufen. Die Temperatur des Erdreichs steigt wegen der eingespeicherten Wärme um etwa fünf bis sieben Grad an.

Die sieben Erdwärmesonden reichen jeweils 100 Meter tief und entziehen dem Erdreich ca. 68 MWh Leistung pro Jahr – 68 Watt je Meter und Jahr. Mit der Technik wird im „Wohnpark Kaiserplatz“ eine Fläche von 1.590 qm beheizt.

**Nachrüstung mit BHKW im Bestand**  
**Goethestraße 48 – 58**

Die Mehrfamilienhäuser an der Goethestraße 48–58 in Willich bestehen aus drei freistehenden Gebäuden mit insgesamt 112 Wohneinheiten und werden über eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage versorgt. Die Versorgung der einzelnen Gebäudekomplexe mit Wärme erfolgt über erdverlegte Heizungsleitungen.

Zur Wärmeerzeugung dienten bisher zwei Gaskessel mit Gasgebläsebrenner mit einer Gesamtheizleistung von 715 kW, die mit konstanter Temperatur betrieben werden mussten. In dem Gebäudekomplex besteht das ganze Jahr über hindurch Bedarf an Wärme, im Winter für Heizung und Warmwasserbereitung, im Sommer nur für die Warmwasserbereitung. Die Warmwasserbereitung für den Gebäudekomplex erfolgt zentral durch die Kesselanlage.

Im Jahr 2011 wurde die alte verbrauchsintensive Wärmeerzeugungsanlage ausgetauscht. Zum Einsatz kam ein Gasbrennwertkessel als Doppelanlage mit einer Gesamtheizleistung von 560 kW

sowie im Grundlastbetrieb ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Verbrennungsmotor. Die Heizleistung der Wärmeerzeugungsanlage passt sich dem tatsächlichen Bedarf an. Der Modulationsbereich liegt bei 84 – 590 kW.

Das BHKW erzeugt gleichzeitig Wärme und Strom und wurde so ausgelegt und in die Anlagentechnik integriert, dass auch im Sommer lange Betriebszeiten möglich sind. Dadurch kann der Gesamtwirkungsgrad optimiert werden. Die beim Betrieb des BHKW erzeugte, elektrische Energie wird in das Netz des öffentlichen Versorgers eingespeist und verkauft. Durch diese Maßnahme lassen sich die Betriebskosten gegenüber der alten Anlage wesentlich reduzieren.

### Erstes Umdenken nach der Ölkrise

In den Nachkriegsjahren waren die Ansprüche der Menschen an den Wohn- und Heizkomfort andere als heute. Kohleöfen als Heizquelle waren die Regel, befeuert mit Koks, Eierkohle und Briketts. Niemand machte sich Gedanken über Schadstoffemissionen oder Energieeinsparung. Nach den Entbehrungen in den kalten Kriegsjahren mussten Wohnungen nur eines sein: mollig warm.

Nach der Behebung der größten Wohnungsnot finden sich im GWG-Geschäftsbericht des Jahres 1959 diese Aussagen: „Bei den Mietwohnungen überwiegt der Wunsch nach einer Dreiraumwohnung mit Küche und Bad und einem Mansardenzimmer als Kinderschlafzimmer. Alle errichteten Wohnungen haben ein voll eingerichtetes Bad, in 11,29% der Neubauwohnungen wurde eine Zentral- bzw. Etagenheizung vorgesehen.“

In der Folge der weltweiten Ölkrise von 1973 und der damit verbundenen Energieverteuerung machte sich die GWG zunehmend Gedanken über den Einbau von energiesparenden Heizsystemen und begleitenden Wärmeschutzmaßnahmen wie dem nachträglichen Einbau isolierverglaster Fenster. Neubauten wurden mit Nachtstrom-Fußbodenheizung oder gasgefeuerter Warmwasser-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung ausgestattet. Die Aufwendungen für laufende Reparatur- und

Instandhaltungsarbeiten waren längst sprunghaft in die Millionen geschossen.

Zum Komfortstandard eines Neubaus an der Gladbacher Straße in Waldniel, der sowohl Altenwohnungen als auch Wohnungen für kinderreiche Familien bot, schrieb die GWG 1976: „Alle Wohnungen sind solide und modern ausgestattet. Elektrofußbodenheizung, Gemeinschaftswaschküche, Kinderspielplätze, Altenstube sowie ansprechend gestaltete Außenanlagen sind Garantie für eine Wohnanlage von hohem Wohnwert auf Dauer. Die Altenwohnungen sind an eine elektrische Rufanlage angeschlossen, die die Verbindung zum Hausmeister sichert.“

### Kindergärtenplätze für U3-Gruppen

Der Versorgungsgrad mit Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren war bisher in Westdeutschland relativ niedrig, wird jedoch ansteigen. Am 1. August 2013 wird eine gesetzliche Regelung in Kraft treten, nach der auch ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kinderpflege haben wird. Nach dem Kinderförderungsgesetz haben unter dreijährige Kinder dann einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz in sogenannten U3-Gruppen.

Das Bundesfamilienministerium rechnet damit, dass für 39 Prozent aller Kinder dieser Altersgruppe ein Betreuungsplatz benötigt wird. Mitte 2012 fehlten in Deutschland von den dazu benötigten 780.000 Betreuungsplätzen noch 220.000. Vor diesem Hintergrund hat sich die GWG zuletzt für die Schaffung von Kindergartenplätzen für U3-Gruppen engagiert.



## Willich.

### Waldorf-Kindergarten

Seit 28 Jahren gibt es direkt im Ortskern von Willich einen kleinen Waldorf-Kindergarten mit einer Gruppe, der damals von engagierten Eltern unter dem Namen Christian-Morgenstern-Kindergarten gegründet wurde. Mittlerweile ist der Waldorf-Kindergarten in der Trägervielfalt der Stadt Willich zum festen Bestandteil der örtlichen Kindergarten-Landschaft geworden. Da die vorhandenen Räumlichkeiten an der Bahnstraße für die zeitgemäße Erweiterung um eine U3-Gruppe

nicht ausreichend Platz boten, bemühte sich der Vorstand der Elterninitiative um einen neuen Standort in Willich. Als Investor konnte die GWG gewonnen werden.

Auf dem fast 1.400 qm umfassenden Grundstück zwischen dem Wohngebiet Wekeln und dem Gewerbepark Stahlwerk Becker, das direkt an ein Naturschutzgebiet grenzt, wird die GWG in diesem Jahr mit dem Bau eines neuen Kindergartens beginnen und ihn bis 2014 fertig stellen. Mit einem großzügigen Raumkonzept, einer besonderen Architektur und einem großen Garten

wird der neue Kindergarten allen Ansprüchen gerecht.

## Bracht.

### Kindergarten Hampelmann

Im Januar 2013 feierte der Bewegungskindergarten „Hampelmann“ an der Hendrick-Goltzius-Straße in Bracht die Fertigstellung des Umbaus, von dem vor allem die 16 hier untergebrachten kleinen Kinder, jünger als drei, profitieren.

Die GWG als Eigentümer des Gebäudes investierte einen sechststelligen Betrag in den Umbau, der rund neun Monate dauerte. Dabei wurde der Eingangsbereich geändert und auf die Rückseite des Hauses verlegt. Weiterhin wurde die Küche erweitert und zusätzlich ein Multifunktionsraum errichtet.

### Regiebetrieb setzt Dienstleistungsgedanken um

Seit Anfang Oktober 2005 unterhält die GWG eine „schnelle Einsatztruppe“ für alle Fälle rund ums Haus. Das siebenköpfige Team der Dienstleistungs-GmbH tritt immer dann in Erscheinung, wenn Not am Mann ist.

Das kommt häufiger vor, als man denkt. Zum Beispiel: Wenn es gilt, eine plötzlich frei werdende Wohnung, vom Mieter womöglich in einem schlechten Zustand hinterlassen, schnell wieder bewohnbar und damit vermietbar zu machen. Wenn Kleinigkeiten in den über 4.500 Wohnungen der GWG zu reparieren sind, für die sich so schnell kein Handwerksbetrieb findet – angefangen von der Beseitigung eines Wasserschadens bis zum Auswechseln der Glühbirne in der Hausbeleuchtung. Oder auch wenn im Herbst das Laub von den Grünflächen beseitigt werden soll.

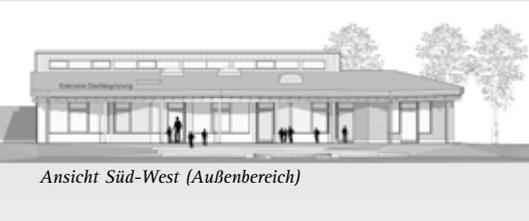
Dabei legt die GWG Wert auf die Feststellung, dass der Regiebetrieb keine Konkurrenz zu den örtlichen Fachbetrieben darstellt. Die Dienstleistungs-GmbH arbeitet nur auf Weisung und nur in GWG-Objekten. Mit diesem Angebot an die Mieter unterstreicht die GWG den Dienstleistungsgedanken.

In der GWG-eigenen GmbH sind außerdem alle nebenamtlichen Hausmeister betriebsorganisatorisch zusammengefasst. Die umfangreichen Sanierungen und Instandsetzungen im Rahmen des strategisch angelegten Investitionsprogramms werden nach wie vor durch örtliche Handwerksbetriebe durchgeführt.

Die Dienstleistungs-GmbH ist mit Werkstatt, Lager und Garage für LKW, Kleinbus und drei Kleintransporter im Lobbericher Gewerbegebiet Heidefeld-Ost angesiedelt.



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West (Außenbereich)

## Neubauvorhaben bezugsfertig

### Gemeinschaftsprojekt mit Plan A in Willich

Auf dem Grundstück an der Osterather Straße / Martin-Rieffert-Straße in Willich sind 18 Wohnungen für ein generationsgerechtes Wohnen entstanden. Nach den Plänen des Willicher Architekten Norbert Rennen ist der zweieinhalbgeschossige Neubau ein Gemeinschaftsprojekt des Willicher Vereins Plan A und der GWG. Alle Wohnungen sind ausnahmslos barrierefrei erreichbar.

Ein Teil der Gartenanlage wird in Eigenleistung durch die künftigen Nutzer parkähnlich gestaltet und entsprechende Sitz- und Ruhemöglichkeiten wie auch Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten wie Boule oder Schach erhalten.

Baubeginn war im letzten Quartal 2011, Richtfest am 1. Juni 2012, Anfang Mai 2013 erfolgte der Erstbezug.

### „Wohnpark Wiesenstraße“ in Kempen

Am Standort des früheren Kempener Arbeitsamtes hat die GWG seit Ende 2011 den „Wohnpark Wiesenstraße“ mit 22 Wohnungen errichtet. Der Kempener Architekt Udo Thelen hat für das großzügige Grundstück zunächst drei Baukörper in dreieinhalbgeschossiger Bauweise vorgesehen, die miteinander durch zwei Zwischengebäude verbunden sind.

Am 3. Juli 2012 wurde das Richtfest für den Neubau nach dem Konzept „Wohnen mit Service“ gefeiert; die Fertigstellung erfolgte nach einer Regelbauzeit von etwa 18 Monaten in diesem Frühjahr. Da das Interesse groß ist – rund 160 „ernsthafte“ Interessenten sind vorgemerkt – wird im Anschluss ein weiteres Gebäude mit acht Wohnungen entstehen.







Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2012

## Lagebericht zum 31.12.2012

### 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. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Fremdverwaltung (Verwaltung des Wohnungsbesitzes Dritter). Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt am Niederrhein in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld, Meerbusch und Geldern.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2012 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet: (die nachfolgenden Daten und Analysen stammen i. W. aus einer entsprechenden Veröffentlichung des VdW Rheinland Westfalen)

Wie schon im Vorjahr hat sich auch in 2012 die **wirtschaftliche Situation im Euroraum** abweichend von der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland entwickelt. Der Euroraum ist durch ein Absinken der gesamtwirtschaftlichen Leistung seit Herbst 2011 gekennzeichnet, dabei sind insbesondere die Bauinvestitionen infolge der Immobilienkrisen in Spanien und den Niederlanden zurückgegangen. Für die Entwicklung unseres Unternehmens haben diese negativen Entwicklungen im Euroraum allerdings nur begrenzt und indirekt Einfluss, insofern sie die fundamentalen Wirtschaftsdaten in Deutschland beeinflussen können. Direkt beeinflusst uns, als regionaler Anbieter, diese Entwicklung nur gering.

Die **gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland** ist auch in 2012 – wenn auch geringfügiger als in den Vorjahren – durch Wachstum geprägt. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings ist festzuhalten, dass sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte 2012 deutlich abgekühlt hat. Wie schon in den Vorjahren war der deutsche Außenhandel ein wesentlicher Wachstumstreiber für

die deutsche Wirtschaft und dies in einem insgesamt schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld.

Deutschland exportierte im Jahr 2012 (preisbereinigt) 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr bei einem Anstieg der Importe um lediglich 2,3 %. Die Binnennachfrage entwickelte sich uneinheitlich. Bei einem Anstieg der privaten Konsumausgaben um 0,8 % konnten die Investitionen keinen positiven Beitrag zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes leisten. Die für unseren Sektor relevanten Bauinvestitionen gingen sogar um 1,1 % zurück.

Für das Jahr 2013 gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten von einer Belebung der Konjunktur aus. Grundlage hierfür ist die Erwartung, dass sich die Situation im Euroraum allmählich entspannt und auch die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. Es wird von einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 1,0 % ausgegangen.

Die Entwicklung wichtiger volkswirtschaftlicher Kennzahlen für die Jahre 2010 bis 2012 sowie die Prognose für das Jahr 2013 – insbesondere auch im Bereich der Bauinvestitionen – ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet)			Prognose
	2010	2011	2012	2013
<b>Bruttoinlandsprodukt</b>	+4,2%	+3,0%	+0,7%	+1,0%
Private Konsumausgaben	+0,9%	+1,7%	+0,8%	+1,1%
Konsumausgaben des Staates	+1,7%	+1,0%	+1,0%	+1,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+10,3%	+7,0%	-4,4%	+0,2%
Bauinvestitionen	+3,2%	+5,8%	-1,1%	+2,8%

(Die Daten beruhen auf Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie im Bereich der Prognose auf Angaben der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2012.)

Das Wachstum des Jahres 2012 reichte nicht mehr zur weiteren Belebung des **Arbeitsmarktes**. Dieser stagnierte im Jahre 2012 nahezu. So veränderte sich die Arbeitslosenquote von 6,6 % im Dezember 2011 auf 6,7 % im Dezember 2012. Lediglich bei der Zahl der Erwerbstätigen konnte eine weitere Steigerung erreicht werden. Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen und einer nahezu konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus.

Im **Kapitalmarkt** war in 2012 eine für Kreditnehmer positive Zinsentwicklung zu beobachten. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nicht-finanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-12 %	2012-13 %	+/- %-Pkte.	2011-12 %	2012-13 %	+/- %-Pkte.	2011-12 %	2012-13 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. €	3,92	2,90	-1,02	4,61	3,67	-0,94	3,58	2,78	-0,80
> 1 Mio. €	2,93	2,00	-0,93	3,71	3,25	-0,46	3,59	2,71	-0,88

Insgesamt gingen also, losgelöst von Fristigkeit und Volumen, die Effektivzinsen deutlich zurück. Eine Verknappung der Kreditvergabe, wie sie in öffentlichen Äußerungen oft befürchtet wurde, konnte von uns für den Bereich Wohnungsbau nicht festgestellt werden. Allerdings führen die sich verschärfenden Regulierungsvorschriften für den Bankensektor auch in unserem Hause zu vermehrtem bürokratischen Aufwand, insbesondere bei der Kreditaufnahme.

Die gesamtwirtschaftliche Situation, insbesondere aber der Zinsrückgang für bonitätsstarke Anleihen, hat im **Immobilienmarkt** zu einer deutlich erhöhten Nachfrage von Anlegern (Stichwort: „Betongold“) geführt. So konnten zum Beispiel die Immobilienaktien in 2012 deutlich zulegen. Der für diese Aktien maßgebliche Index DIMAX stieg bis Jahresende um rund 32,0% gegenüber dem Stand von Ende 2011. Auch im investiven Bereich konnte ein Anstieg registriert werden, so wurde in der Zeit von Januar bis November 2012 in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen genehmigt. Dies bedeutet ein Anstieg von 6,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Erhöhung der Nachfrage nach Bauleistungen machte sich nach unseren Beobachtungen allerdings auch durch Kostensteigerung auf der Angebotsseite bemerkbar. Nach der Jahresstatistik unseres Gesamtverbandes (GdW) betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Jahr 2011 in den alten Bundesländern 5,18 € pro qm. Dies ist eine Steigerung von 1,9% gegenüber dem Vorjahr. Allerdings ist festzustellen, dass mehr noch als in den Vorjahren die Miethöhe und die Mietsteigerung regional sehr unterschiedlich sind. So waren bei der Mietsteigerung das für Mietpreise bekannte Ost-West- und Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Auch die Entwicklung in den großen Ballungszentren (beispielweise München, Hamburg, „Rheinschiene“) ist gesondert zu werten. Dies bedeutet für uns, dass in Analysen und Prognosen eher auf regionale Entwicklungen abzustellen ist.

Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund ist der **Geschäftsverlauf für unser Unternehmen** im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als sehr zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Gesamtleerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr (3,0%) auf 2,6% gesunken. Die Fluktuationsrate ist von 10,5% im Vorjahr auf 9,7% gesunken. Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 941 (i. Vj.: T€ 1.864). Es ist beabsichtigt, wie im Vorjahr eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 402,5 / 5,0%) auszuschütten und einen Betrag von T€ 500 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete am 31.12.2012 4.497 (Vorjahr 4.506) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 220 WE, 139 Gewerbeeinheiten, 316 Garagen / Stellplätze und 13 WEG. Von den eigenen Wohnungen unterlagen 1.029 der Kostenmiete / Vergleichsmiete. Im Eigentum des Unternehmens befinden sich weiterhin 20 Gewerbeeinheiten sowie 1.018 Garagen und 631 Stellplätze. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Brüggen	170 WE
Geldern	46 WE
Grefrath	193 WE
Kempen	448 WE
Krefeld	129 WE
Meerbusch	681 WE
Nettetal	858 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	307 WE
Tönisvorst	149 WE
Viersen	804 WE
Willich	670 WE
	<b>4.497 WE</b>

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2012 4,69 € pro qm (Vorjahr 4,65 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 115 WE (Vorjahr 117 WE) (davon 68 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr Mio. 2,9 € (Vorjahr Mio. 1,8 €) für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Modernisierung unserer Objekte in Grefrath, Tetendonk; Meerbusch, Eichendorfstraße; Lobberich, Ostdeutscher Weg und Krefeld, Thyssenstraße zu nennen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen den Einbau von Heizungen und Bädern. Im Bereich

der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dach- und Fassadensanierungen sowie Fenstermodernisierung.

Im Neubaubereich waren Zugänge in Höhe von Mio. 8,0 € zu bilanzieren. Diese betrafen unter anderem die Fertigstellung der Objekte Willich, Hochstraße (1.579 T€) (9 WE) und Waldniel, Eickener Straße (416 T€) (14 WE) sowie die noch im Bau befindlichen Maßnahmen Kempfen, Wiesenstraße (1.936 T€); Waldniel, Eickener Straße (22 T€); Willich, Kaiserplatz (2.492 T€) und Willich, Osterather Straße (1.561 T€). Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr auf die Ankäufe weiterer Wohnanlagen verzichtet. Zur Refinanzierung der o. a. Maßnahmen wurden neben einigen Einfamilienhäusern auch drei Mehrfamilienhäuser veräußert.

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2009 – 2012 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	in	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme	T€	152.359	145.001	142.533	138.933
Sachanlagevermögen	T€	139.093	132.632	130.218	126.587
Sachanlagenintensität	%	91,3	91,5	91,4	91,1
Investitionen in Sachanlagen	T€	10.970	5.969	6.859	14.896
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.477	3.336	3.190	2.992
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	37,3	35,4	34,8	34,5
Eigenkapital	T€	37.171	36.633	35.201	34.387
Eigenkapitalquote	%	24,4	25,2	24,7	24,8
Langfristiges Fremdkapital	T€	99.016	93.828	93.971	90.173
Finanzierungsquote	%	65,0	64,7	65,1	64,9
Cash Earnings	T€	5.073	5.164	4.641	3.762
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	25.736	24.974	23.900	22.771
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,69	4,65	4,53	4,26
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,33	1,38	1,38	1,17
Fluktuationsquote	%	9,7	10,5	10,4	10,5
Marktbedingter Leerstand	%	1,5	1,6	1,7	1,7

### 1.3 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahr insgesamt 53 (Vorjahr 53) Mitarbeiter, darin enthalten sind 2 Handwerker und 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Immobilienkaufleute geprägt, im technischen Bereich sind es Techniker und Architekten.

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

Als Altersvorsorge sind alle Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Beitrag beträgt zurzeit 7,75% (4,25% Umlage und 3,5% 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 einschließlich des zur Einführung des neuen ERP-Systems (SAP/Blue Eagle) entstandenen Schulungsbedarfs T€ 49,2. Im Vorjahr betrug dieser Aufwand wegen des hohen Schulungsbedarfs T€ 140,7.

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

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.2012			Vorjahr		
	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€
<b>Vermögen</b>						
Immobilienvermögen	138.670	91,0	0	132.142	91,1	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	443	0,3	0	519	0,3	0
Finanzanlagen	841	0,6	0	840	0,6	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>139.954</b>	<b>91,9</b>	<b>0</b>	<b>133.501</b>	<b>92,0</b>	<b>0</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.157	1,4	2.157	2.890	2,0	2.890
Übrige Vorräte	6.849	4,5	6.849	6.806	4,7	6.806
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	822	0,5	812	410	0,3	400
Liquide Mittel	2.499	1,6	2.499	1.309	0,9	1.309
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	78	0,1	0	85	0,1	0
<b>Umlaufvermögen / RAP</b>	<b>12.450</b>	<b>8,1</b>	<b>12.317</b>	<b>11.500</b>	<b>8,0</b>	<b>11.405</b>
	<b>152.359</b>	<b>100,0</b>	<b>12.317</b>	<b>145.001</b>	<b>100,0</b>	<b>11.405</b>
<b>Kapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	8.127	5,3	0	8.127	5,6	0
Gewinnrücklagen	28.464	18,7	0	27.014	18,6	0
Restbilanzergebnis	580	0,4	0	1.492	1,0	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>37.171</b>	<b>24,4</b>	<b>0</b>	<b>36.633</b>	<b>25,2</b>	<b>0</b>
Rückstellungen	1.788	1,2	1.662	1.506	1,0	1.031
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	102.623	67,4	3.607	97.399	67,2	3.572
Erhaltene Anzahlungen	7.882	5,2	7.882	7.840	5,4	7.840
Übrige Verbindlichkeiten	2.493	1,6	2.493	1.221	0,9	1.221
Ausschüttungsvorschlag	402	0,2	402	402	0,3	402
<b>Fremdkapital</b>	<b>115.188</b>	<b>75,6</b>	<b>16.046</b>	<b>108.368</b>	<b>74,8</b>	<b>14.066</b>
	<b>152.359</b>	<b>100,0</b>	<b>16.046</b>	<b>145.001</b>	<b>100,0</b>	<b>14.066</b>

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 7.358 auf nunmehr T€ 152.359 wiederum erhöht. Wesentliche Ursache für diesen Anstieg waren auf der Aktivseite – bedingt durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit – der Zuwachs des Immobilienvermögen (Grundstücke mit Bauten bzw. Anlagen im Bau) um insgesamt T€ 6.528. Diesem Zuwachs

auf der Aktivseite steht auf der Passivseite eine Steigerung des Eigenkapitals um T€ 538 sowie eine Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern um T€ 5.224 gegenüber. Durch die vermehrte Investitionstätigkeit verringerte sich die Eigenkapitalquote geringfügig von 25,2% auf 24,4%.

## 2.2 Finanzlage

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

	<b>2012</b>	<b>Vorjahr</b>
	T€	T€
Jahresergebnis	941	1.864
Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	4.478	3.337
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	281	95
Gewinn (-) / Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-531	-902
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	285	745
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.314	-130
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.768</b>	<b>5.009</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	566	1.049
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-10.971	-5.969
Saldo Zahlungen bei immat. Anlagen und Finanzanlagen	5	-38
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.400</b>	<b>-4.958</b>
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-402	-402
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.322	5.765
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	-5.098	-4.692
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.822</b>	<b>671</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.190</b>	<b>722</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.309	587
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.499</b>	<b>1.309</b>
	<b>31.12.2012</b>	<b>Vorjahr</b>
	T€	T€
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	2.499	1.309

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+T€ 6.768) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+T€ 4.822) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (./T€ 10.400) zu einem Finanzmittelüberschuss von T€ 1.190.

Die Bilanz zum 31.12.2012 enthält mit T€ 140.042 langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 12.317 enthält im Wesent-

lichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 136.313 langfristige sowie T€ 16.046 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2012 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2013 gesichert.

## 2.3 Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2012 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2012 T€	Vorjahr T€
<b>A) Ordentliche Rechnung</b>		
Deckungsbeiträge aus		
– Hausbewirtschaftung		
– Erlöse	16.441	16.287
– Instandhaltungskosten	-4.758	-4.696
– Abschreibung auf Bauten	-3.543	-3.119
– Kapitalkosten	-3.350	-3.115
– übrige Aufwendungen	-566	-624
	<b>4.224</b>	<b>4.733</b>
– Bauträgertätigkeit	642	53
– Betreuungsgeschäft	157	166
– Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	538	879
– Sonstiges	692	393
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>6.253</b>	<b>6.224</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
– Personalaufwand	2.904	2.900
– Sonstiger Aufwand	1.465	1.353
<b>Betriebliches Leistungsergebnis</b>	<b>1.884</b>	<b>1.971</b>
Finanzergebnis	39	-3
<b>Ergebnis der Ordentlichen Rechnung</b>	<b>1.923</b>	<b>1.968</b>
<b>B) Neutrales Ergebnis</b>	<b>-800</b>	<b>92</b>
<b>C) Ertragsteuern</b>	<b>182</b>	<b>196</b>
<b>D) Jahresüberschuss</b>	<b>941</b>	<b>1.864</b>

Die ordentliche Rechnung schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr um T€ 936 verminderten Ergebnis von T€ 1.032 ab.

Wesentliche Ursache für die Ergebnisverschlechterung ist eine Sonderabschreibung von T€ 760 auf das Projekt Willich, Kaiserplatz. Die Steigerung des Ergebnisses im Bereich der Bauträgertätigkeit beruht im Wesentlichen auf der Veräußerung eines unbebauten Grundstücks in Krefeld-Fischeln. Dafür wurden die Erlöse aus dem Verkauf von Bauten des Anlagevermögens planmäßig auf T€ 538 zurückgefahren.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und Auflösungen von Rückstellungen, denen Abbruchkosten, außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen in Bau und Finanzanlagen, Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Zuführungen zu Rückstellungen gegenüberstehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geordnet sind.

## 3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 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 drei 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.

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

#### 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die in den letzten Jahren auf Grundlage eines Portfoliomanagements kontinuierlich durchgeführte Modernisierung, die auch weiterhin konsequent fortgesetzt wird, bietet zukünftige Ertragspotenziale.

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

Die erfolgreiche Einführung einer neuen ERP-Software bietet die Grundlage zur Effizienzsteigerung interner Arbeitsabläufe und verbesserter Mieterkommunikation.

#### 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 102,6 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 niedrigen und 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) ist für unseren regionalen Tätigkeitsbereich zumindest bis 2015 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 im Neubauprogramm werden die Bereiche altersgerechtes Wohnen (Produkt: Service-Wohnen) sowie Wohnen für junge Familien (Produkt: Reiheneinfamilienhaus zur Miete) sein. Aufgrund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung rechnen wir bei leicht steigenden Umsätzen und geplanten weiteren Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre mit einem Jahresüberschuss in der Größenordnung von T€ 1.100. Das Bauträgergeschäft wird von uns nur noch im Einzelfall zur Verwertung von vorhandenen Grundstücken betrieben.

Viersen, den 29. März 2013

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Diether Thelen

Peter Ottmann



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2012		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.911,78	29.344,01
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.949.461,62		120.038.240,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.347.839,49		5.575.404,19
Grundstücke ohne Bauten	1.068.738,68		1.013.635,96
Technische Anlagen und Maschinen	136.184,34		151.315,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	288.047,30		339.022,12
Anlagen im Bau	8.071.485,93		5.241.093,23
Bauvorbereitungskosten	231.624,98		218.010,26
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	139.093.382,34	<u>55.102,72</u>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.001,00		166.001,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	67.350,48		54.893,26
Sonstige Ausleihungen	<u>168.079,47</u>	<u>841.264,93</u>	<u>178.810,07</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>139.953.559,05</b>	<b>133.500.707,70</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	2.085.919,99		2.649.778,93
Bauvorbereitungskosten	71.219,85		241.003,47
Unfertige Leistungen	6.847.080,92		6.801.138,82
Andere Vorräte	<u>1.401,88</u>	9.005.622,64	<u>5.108,79</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	38.646,87		44.810,83
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	176.000,75		74.000,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.103,12		285,60
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.991,84		83.749,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	260.301,62		120.546,11
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>278.239,16</u>	<u>822.283,36</u>	<u>86.133,63</u>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.499.441,11	1.308.764,71
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	42.191,29		44.922,21
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>36.066,37</u>	<u>78.257,66</u>	<u>39.810,97</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>152.359.163,82</u></b>	<b><u>145.000.761,78</u></b>

## Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		8.127.000,00	8.127.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.063.500,00		4.063.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>14.400.000,00</u>	28.463.500,00	12.950.000,00
Gewinnvortrag		41.213,67	29.660,55
Jahresüberschuss		<u>940.982,79</u>	<u>1.864.033,12</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>37.572.696,46</b>	<b>37.034.193,67</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	15.836,09		1.387,34
Steuerrückstellungen	545.935,38		363.956,92
Sonstige Rückstellungen	<u>1.225.963,08</u>	1.787.734,55	1.140.293,58
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.455.583,96		93.854.251,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.167.409,98		3.545.224,20
Erhaltene Anzahlungen	7.882.212,28		7.840.314,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376.637,56		364.306,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.860.519,25		798.905,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	185.429,98		4.206,62
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>70.195,61</u>	112.997.988,62	<u>52.879,87</u>
davon aus Steuern: 54.193,21 €			(47.950,86)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.905,06 €			(0,00)
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		744,19	841,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>152.359.163,82</u></b>	<b><u>145.000.761,78</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.065.645,90		23.726.937,84
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.509.129,77		1.077.048,00
c) aus Betreuungstätigkeit	156.727,38		165.573,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.000,00</u>	25.735.503,05	4.000,00
Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-687.700,46	-687.797,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		607.918,82	380.961,71
Sonstige betriebliche Erträge		1.084.674,50	1.591.374,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.204.990,19		12.332.926,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>250.710,44</u>	12.455.700,63	182.983,60
<b>Rohergebnis</b>		14.284.695,28	13.742.188,21
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.454.434,22		2.401.863,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>571.599,17</u>	3.026.033,39	598.135,63
davon für Altersversorgung: 165.862,46 €			(178.294,94)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.477.018,88	3.335.575,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.644.999,72	1.512.964,19
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		27.528,13	71.132,55
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.921,32		6.989,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>9.803,99</u>	17.725,31	12.681,70
Abschreibungen auf Finanzanlagen		703,94	1.883,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.357.040,26	3.209.467,33
Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.824.152,53	2.773.102,84
Außerordentliche Aufwendungen		0	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		181.978,46	195.976,80
Sonstige Steuern		<u>701.191,28</u>	<u>713.092,92</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		940.982,79	1.864.033,12
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>41.213,67</u>	<u>29.660,55</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>982.196,46</u></b>	<b><u>1.893.693,67</u></b>

## ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2012 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert.

### 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 2012 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 mit 20% abgeschrieben.

## Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 350, die die GWG Dienstleistungs-GmbH (300 T€) und die VIT GmbH (50 T€) 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 (WRW), die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Jahr 2009 um € 16.999,00 auf € 1,00 abgewertet wurde. Die WRW ist infolge der Eröffnung des Insolvenzverfahrens kraft Gesetzes aufgelöst.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens dienen im Wesentlichen zur Erfüllung von Verpflichtungen aus der Altersversorgung sowie aus Arbeitszeitguthaben der Mitarbeiter. Für diese Verpflichtungen sind entsprechende Mittel in vier Investmentfonds angelegt. Ein Investmentfonds erfüllt nicht die Voraussetzungen des Deckungsvermögens. Dieser wurde zum niedrigeren Marktwert von T€ 67 bilanziert. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von € 703,94 vorgenommen.

Die übrigen Investmentfonds sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Die Bewertung erfolgt von 2011 an zum beizulegenden Zeitwert; dieser wird mit den jeweils zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Es ergibt sich, wie im Vorjahr, ein Verpflichtungsüberhang. Dieser wird unter den Rückstellungen erfasst.

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 sowie die Bauvorbereitungskosten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich von Bewertungsabschlägen in Höhe von T€ 499 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. Dabei wurden keine Betriebskosten erfasst, die auf Leerstände entfallen.

### 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 und Eintrittskarten für eine Loge im KönigPalast in Krefeld.

### **Aktive latente Steuern**

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

Der Aktivüberhang resultiert im Wesentlichen aus Unterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Bewertung des Immobilienvermögens sowie der Rückstellungen. Darüber hinaus besteht ein steuerlicher Verlustvortrag.

## **EIGENKAPITAL**

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

## **RÜCKSTELLUNGEN**

In der Bilanz zum 31. Dezember 2012 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung der Pensionszusage zum Bilanzstichtag erfolgt gemäß der von der Versicherung zugesagten garantierten Mindestleistung im Erlebensfall.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß der Projected Unit Credit Method (PuC-Methode) berechnet. Als Rechnungszins wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 7 Jahre verwendet (Bundesbankzins), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Er beträgt 5,04%. Es wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

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

Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die nach Ablauf von 3 Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, wurde keine Rückstellung gebildet.

## **VERBINDLICHKEITEN**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 12, 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 €	Um- buchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	449.825,32	650,18	0,00	0,00	0,00	431.563,72	18.911,78	29.344,01	11.082,41
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.198.330,83	4.876.857,69	90.261,77	2.420.076,74	0,00	70.455.541,87	123.949.461,62	120.038.240,97	3.353.271,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.247.250,04	0,00	0,00	0,00	0,00	3.899.410,55	5.347.839,49	5.575.404,19	227.564,70
Grundstücke ohne Bauten	1.013.635,96	0,00	0,00	55.102,72	0,00	0,00	1.068.738,68	1.013.635,96	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	151.315,93	0,00	0,00	0,00	0,00	15.131,59	136.184,34	151.315,93	15.131,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.321.267,01	66.177,51	26.752,12	0,00	0,00	1.072.645,10	288.047,30	339.022,12	109.968,90
Anlagen im Bau	5.241.093,23	6.011.877,06	2.958,49	1.550,87 -2.420.076,74	0,00	760.000,00	8.071.485,93	5.241.093,23	760.000,00
Bauvorbereitungskosten	218.010,26	15.165,59	0,00	-1.550,87	0,00	0,00	231.624,98	218.010,26	0,00
Geleistete Anzahlungen	55.102,72	0,00	0,00	-55.102,72	0,00	0,00	0,00	55.102,72	0,00
	204.446.005,98	10.970.077,85	119.972,38	2.476.730,33 -2.476.730,33	0,00	76.202.729,11	139.093.382,34	132.631.825,38	4.465.936,47
<b>Finanzanlagen</b>									
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00	0,00
Beteiligungen	978.360,03	0,00	0,00	0,00	0,00	812.359,03	166.001,00	166.001,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	89.833,98	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	282.304,76	45.785,89	40.938,59	-217.467,51*)	1.425,43	3.759,50	67.350,48	54.893,26	703,94
Sonstige Ausleihungen	178.810,07	0,00	10.730,60	0,00	0,00	0,00	168.079,47	178.810,07	0,00
	1.879.308,84	45.785,89	51.669,19	-217.467,51	1.425,43	816.118,53	841.264,93	839.538,31	703,94
				<b>2.476.730,33</b>					
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>206.775.140,14</b>	<b>11.016.513,92</b>	<b>171.641,57</b>	<b>-2.694.197,84</b>	<b>1.425,43</b>	<b>77.450.411,36</b>	<b>139.953.559,05</b>	<b>133.500.707,70</b>	<b>4.477.722,82</b>

\*) betrifft die Saldierung des Deckungsvermögens mit den Rückstellungen für Pensionen sowie den Rückstellungen für Altersteilzeit aufgrund der Umstellung auf BilMoG

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen besteht eine Forderung in Höhe von T€ 10 (i.Vj.: T€ 10) mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr. Der Restbetrag hat eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Gezeichnetes Kapital  
Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) betrug am 31. Dezember 2012 unverändert 8.127.000,00 € und ist in 15.480 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.
- Rücklagenpiegel:

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklagen €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	12.950.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	1.450.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>4.063.500,00</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>14.400.000,00</b>

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

	€
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	240.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	182.359,67
Rückstellung für Kosten der HBW	144.046,16
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	167.634,61
Rückstellung für Jahresurlaub	136.588,99
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	64.000,00
Rückstellung für Prozessrisiko	130.000,00

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:

	<b>Bilanzausweis</b> €	<b>Mitzugehörigkeit</b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	260.301,62 (i. Vj.: 120.546,11)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	185.429,98 (i. Vj.: 4.206,62)	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				gesichert €	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.455.583,96	3.301.976,44	[ 3.267.457,82]	10.621.262,40	85.532.345,12	99.403.534,37	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.167.409,98	305.418,87	[ 304.271,63]	1.174.275,91	1.687.715,20	3.145.000,65	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.882.212,28	7.882.212,28	[ 7.840.314,79]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376.637,56	376.637,56	[ 364.306,53]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.860.519,25	1.860.519,25	[ 798.905,21]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	185.429,98	185.429,98	[ 4.206,62]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	70.195,61	70.195,61	[ 52.879,87]	0,00	0,00	0,00	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>112.997.988,62</b>	<b>13.982.389,99</b>	<b>[ 12.632.342,47]</b>	<b>11.795.538,31</b>	<b>87.220.060,32</b>	<b>102.548.535,02</b>	

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	538 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Forderungen	106 T€
Auflösung der sonstigen Rückstellungen	<u>38 T€</u>
	<u>682 T€</u>

Des Weiteren sind T€ 760 außerplanmäßige Aufwendungen als periodenfremder Aufwand erfasst.

## D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2012 in Höhe von T€ 618. 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. Das Risiko der Inanspruchnahme wird aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten wirtschaftlichen Übergangs als gering eingeschätzt. Des Weiteren besteht eine Bürgschaft in Höhe von T€ 360 zur Absicherung eines Darlehens der VIT GmbH.
- Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf T€ 277.
- Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 218.090,18 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 20.767,11 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100% an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2012 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2012 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 28 wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages abgeführt. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts wird gem. § 293 Abs. 1 HGB verzichtet. Des Weiteren besitzt die Gesellschaft Kapitalanteile von 50% an der VIT GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2012 T€ 97,3. Der Jahresüberschuss 2012 der VIT GmbH beträgt T€ 12.
- 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.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	29	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>6</u>	<u>0</u>
	<u>43</u>	<u>7</u>

## 7. Gesamtbezüge

a) des Vorstandes	192.343,25 €
b) des Aufsichtsrats	11.300,00 €
c) des Verwaltungsbeirats	5.800,00 €

8. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied gebildet. Des Weiteren bestehen Rückstellungen für die Altersteilzeit für zwei Mitarbeiter.
9. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen bestehen nicht.
10. Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband 1 (§ 55 Abs. 1 Satzung der RZVK) an. Die RZVK hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung nach Maßgabe der Satzung und des Tarifvertrages vom 1. März 2002 (ATV-K) zu gewähren. Gemäß § 1 Satz 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2012 betrug der Umlagesatz 4,25% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2013 unverändert. Zum 31.12.2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein als Punktemodell konzipiertes Betriebsrentensystem ersetzt. Infolgedessen erhebt die RZVK gemäß § 63 ihrer Satzung zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 3,5% der Bemessungsgrundlage zur teilweisen Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1.1.2002 begründet worden sind. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes wird auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig neu festgesetzt (§ 60 Satzung der RZVK). Das Sanierungsgeld bleibt in 2013 unverändert auf 3,5%. Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betragen im Jahr 2012 T€ 166.

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	1.591,38
Stand am Bilanzstichtag	20.001,60
Zinssatz	1%

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

13. Vorstand:

Diether Thelen,  
Dipl.-Kfm., Krefeld

Peter Ottmann,  
Landrat, Nettetal

## 14. Mitglieder des Aufsichtsrats / Verwaltungsbeirats:

Hennen, Dieter Willich - Vorsitzender -	Dipl.-Betriebswirt
Birnbrich, Lothar Krefeld - stellvertretender Vorsitzender -	Sparkassenvorstand
Aach, Michael Viersen	Dipl.-Kaufmann
Altenhövel, Angelika Wachtendonk	Industriekauffrau
Buten, Bettina Mönchengladbach	Dipl.-Betriebswirtin (FH)
Fruhen, Luise Tönisvorst	Apothekerin
Heyes, Josef Willich	Bürgermeister
Schall, Dieter Willich	Bauzeichner
Smolenaers, Hans Viersen	Geschäftsführer

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

Bedronka, Bernd Grefrath	Geschäftsführer
Goßen, Thomas Tönisvorst	Bürgermeister
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister
Heinen, Jürgen Schwalmtal	Suchtberater
Lommetz, Manfred Grefrath	Bürgermeister
Rübo, Volker Kempen	Bürgermeister
Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister
Spindler, Dieter Meerbusch	Bürgermeister
Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister
Wagner, Christian Nettetal	Bürgermeister
Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister
Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin

15. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 20% der Aktien an der Gesellschaft.

16. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen  
 Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.

17. Gesamthonorare des Abschlussprüfers  
 Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 42 und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 4.

18. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB sind Anteile an Investmentfonds, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungs- verpflichtungen oder vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen dienen, mit diesen Verpflichtungen (Pensionsrückstellungen und Altersteilzeitverpflichtungen) verrechnet worden. Die Anschaffungskosten der verrechneten Vermögenswerte betragen T€ 219, der Zeitwert der Vermögenswerte beläuft sich auf T€ 254, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt T€ 262. Es ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang in Höhe von T€ 8. Der Zeitwert wurde ermittelt anhand der Kurs- werte der Investmentfonds zum Bilanzstichtag.

Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert abzgl. latenter Steuern unterliegt gem. § 268 Abs. 8 Satz 3 einer Ausschüttungssperre.

**E. Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 982.196,46 aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

(1) Dividende von € 26,00 je dividendenberechtigter Stückaktie	402.480,00 €
(2) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	500.500,00 €
(3) Gewinnvortrag	<u>79.216,46 €</u>
(4) Bilanzgewinn	<u>982.196,46 €</u>

Viersen, den 29.03.2013

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:

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 31.12.2012 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im Mai 2013

Der Aufsichtsrat  
Dieter Hehnen  
- 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 2012 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 HGB 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 14. Juni 2013

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.  
(Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
(Mathew)  
Wirtschaftsprüfer







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