



Geschäftsbericht 2013



**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG**





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2013
im Überblick



Überblick.

Das Geschäftsjahr 2013

Schwerpunkt: Neue Kita-Plätze

Seit vielen Jahren sieht die GWG ihre Aufgabe darin, in der Region Lösungen für wohnungswirtschaftliche Aufgabenstellungen und gesetzliche Vorgaben zu erarbeiten.

Als vor Jahren die wachsende Zahl alter Menschen in Stadt und Kreis prognostiziert wurde, haben wir mit besonderen Wohnungsangeboten für diese Personengruppe reagiert. „Wohnen mit Service“ ist inzwischen ein Markenzeichen, das weithin Anklang und Nachahmer findet.

Vor einiger Zeit hat die Bundesregierung nun ein Gesetz verabschiedet, das Kindern vor dem dritten Lebensjahr einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz im Kindergarten zusichert. Die GWG hat sich der Aufgabe gestellt, angemessen auf diese Vorgaben und Anforderungen aus dem politischen Raum zu reagieren.

Am 1. August 2013 ist die gesetzliche Regelung in Kraft getreten, nach der auch ein Kind zwischen dem vollendeten ersten und dritten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kinderpflege hat. Die Eltern solcher U3-Kinder, sprich: unter Dreijährigen können dann nach dem Kinderförderungsgesetz einen Betreuungsplatz in sogenannten U3-Gruppen beanspruchen.

Das Problem in der Umsetzung war absehbar: Es gab zu wenig Plätze für die ganz Kleinen. Vor dem Hintergrund des fehlenden Angebotes hat sich die GWG verstärkt bei der Schaffung

von zusätzlichen Kindergartenplätzen für U3-Gruppen in Bracht, Breyell und Willich engagiert.

Bei der baulichen Konzeption für Kindergärten waren vergleichbare Maßstäbe anzulegen,

wie die GWG es vom Wohnangebot für Senioren kennt. Auch Kinder brauchen eine freundliche helle Umgebung, brauchen eigens auf sie ausgerichtete sanitäre Einrichtungen und vieles mehr. Architekten wie die Lobbericher Dipl.-Ing. Stefanie Kremer, die die Bauvorhaben in Breyell und Willich plante, kennen die Vorgaben für das Raumprogramm dieser Kita-Projekte mit Gruppenraum, Nebenraum, Ruheraum, Mehrzweckraum, Büro Leiterin, Personalraum und Funktionsräumen.

Das Kreis-Jugendamt stellte zu Beginn des laufenden Kindergartenjahres 2013/14 fest, dass „die Bedarfslage mit der Angebotssituation übereinstimmt“. In den Kindertagesstätten wurden alle Plätze für Kinder unter drei Jahren vergeben und konkrete Betreuungsverträge zwischen den Eltern und den Einrichtungen abgeschlossen.



Kita Breyell



Architektenplan Kita Willich

Bracht.

Bewegungskindergarten „Hampelmann“

Bereits 2012 hatte die GWG mit der Erweiterung des Bewegungskindergartens „Hampelmann“ an der Hendrik-Goltzius-Straße in Bracht um eine U3-Gruppe begonnen. Als Eigentümer des Gebäudes investierten wir einen niedrigen sechsstelligen Betrag in den Umbau, der rund neun Monate dauerte. Im Januar 2013 wurde die Fertigstellung der Baumaßnahme mit einem Tag der offenen Tür gefeiert.



Bewegungskinderkarten „Hampelmann“

Im Zuge der Umbau- und Renovierungsarbeiten wurde der Eingangsbereich verlegt, die Küche erweitert und zusätzlich ein Multifunktionsraum errichtet.

Davon profitieren vor allem die 6 kleinen Kinder, jünger als drei Jahre alt, die nun den größten

Teil des Erdgeschosses für ihre Aktivitäten, für Ruhe und Pflege zur Verfügung haben. Hier befinden sich auch Küche, Frühstücksraum mit Kinderküche und ein Mehrzweckraum.

Im Obergeschoss sind die anderen Funktionsbereiche untergebracht und im Dachgeschoss der

große und gut ausgestattete Bewegungsraum. Das großzügige Außengelände kann von den Kindern bei jeder Witterung und während des ganzen Tages genutzt werden.

Zeitgleich mit der Eröffnung des Umbaus erhielt die Kita das Zertifikat „Anerkannter Bewegungskindergarten mit dem Pluspunkt Ernährung“. Hervorgehoben wurde die Bedeutung von gesunder Ernährung und vielfältiger Bewegung für die Entwicklung der Kinder hervor. Ein warmes Mittagessen wird durch eine Köchin frisch zubereitet.



Kita „Lummerland“

Träger der Kindertagesstätte ist seit August 2009 die PariSozial gGmbH, eine Einrichtung des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes. „Hampelmann“, schon 1987 vom Verein zur Förderung von Kindern im Vorschulalter e.V. gegründet, ist ein Haus mit 45 Plätzen, in dem ein Team von acht Mitarbeiterinnen bis zu 30 Kinder auch über Mittag ganztags betreut.

Breyell.

Kita „Lummerland“

Als die Arbeiterwohlfahrt (Awo) in Breyell nach einer Möglichkeit suchte, als Träger des Kindergartens „Lummerland“ künftig auch Gruppen mit U3-Kindern betreuen zu können, bot die GWG ihre Hilfe an. Ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus der GWG am Lötscher Weg 8 in Breyell wurde komplett umgebaut, um das Gebäude kindgerecht und kinderfreundlich zu gestalten.

Ende Oktober 2013 konnten Kinder und Erzieherinnen aus dem beengten alten Domizil umziehen und das neue „Lummerland“ in Betrieb nehmen. Nach der Kernsanierung ist in jeder Etage eine „Gruppe“ zu Hause; jeder Gruppenraum verfügt über eine Kinderküche. Die U3-Gruppe mit separatem Schlafraum ist im Erdgeschoss untergebracht.

Zehn pädagogische Fach- und Erziehungskräfte kümmern sich in drei Gruppen um die insgesamt 60 Kinder im Alter zwischen zwei und sechs Jahren. 40 Kinder gehen in die Tagesstätte, die werktags durchgehend von 7 bis 16.30 Uhr geöffnet ist, die anderen in den Kindergarten mit einer anderthalbstündigen Mittagspause. Im „Lummerland“ werden zwölf „U3-Kinder“ betreut.

Nachdem die Altmietler einvernehmlich neue Wohnungen gefunden hatten, war der Umbau des leer stehenden Acht-Familien-Wohnhauses mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden, zumal ein Familienzentrum separat über eine Außentreppe erreichbar sein sollte. So mussten alle nicht tragenden Innenwände herausgerissen und dafür neue Wände eingezogen werden.

Ein Aufzug wurde in einem neuen Aufzugschacht eingebaut, um die Barrierefreiheit als wichtige Bedingung zu gewährleisten. Um den vorhandenen Höhenversatz zu überbrücken, wurde für die Kita auf der „Gartenseite“ ein neuer Eingang mit einer Rampeanlage errichtet.

Ein zusätzlicher Rettungsweg aus allen Etagen durch das neue glasüberdachte Fluchttreppenhaus ermöglicht, dass alle Kinder direkt ins Außengelände gelangen. Auch das bestehende Treppenhaus wurde „kindersicher“ umgebaut; die Etagen sind durch die unterschiedlich farbig gestrichenen Wände am Aufzug auch für die Kinder gut wiedererkennbar. Alle Räume haben große Fenster, sind schön hell und bieten viel Platz zum Spielen, Toben und Wohlfühlen.

Willich.

Christian-Morgenstern-Kindergarten

Am 13. Februar 2014 wurde das Richtfest für den Neubau des Christian-Morgenstern-Kindergartens in Willich gefeiert. Der neue Kindergarten in Trägerschaft des Fördervereins Waldorfpädagogik Willich ist auf einem rund 1.350 qm großen Grundstück am Rande des Gewerbeparks Stahlwerk Becker nahe zum Wohngebiet Wekeln entstanden und wird zum neuen Kindergartenjahr in diesem Sommer bezugsfertig sein.

Sieben Kindergärtnerinnen betreuen hier künftig 33 Kinder in zwei Gruppen, darunter eine U3-Gruppe mit zehn neuen Plätzen. Nach der Fertigstellung verpachtet die GWG den Kindergarten an den Förderverein.

Mit einem großzügigen Raumkonzept auf einer Fläche von 400 qm, einer besonderen Architektur und einem großen Garten samt Spielgeräten wird der neue Kindergarten den besonderen Ansprüchen der Waldorfpädagogik gerecht.

Der Baukörper ist in Süd-West-Richtung zur „Natur“ hin geöffnet. Verwendung fanden Holz und andere natürliche Materialien. Als besondere gestalterische Herausforderung erwies sich der Verzicht auf rechtwinkelige Wände und der Verbau von „schrägen“ Geometrien.

Das Klinkergebäude mit Steildach und Flachdach sieht eine Dachbegrünung vor, die als ökologischen Nutzen das Regenwasser zurückhält. Zur Terrasse hin sorgen große Fensterflächen für sehr viel Licht in den beiden Gruppenräumen und in der Kindermensa.

Ein angenehmes Raumklima garantiert die Fußbodenheizung, die von den Stadtwerken Willich als Contractor aus einem Blockheizkraftwerk gespeist wird. Der Außenbereich sieht einen naturnahen Garten vor sowie einen Spielplatz mit Baumstamm-Mikado.

Der Neubau ersetzt den kleinen Waldorf-Kindergarten direkt im Ortskern von Willich, den engagierte Eltern vor 28 Jahren unter dem Namen Christian-Morgenstern-Kindergarten gegründet hatten.

Da die vorhandenen Räumlichkeiten an der Bahnstraße für die Erweiterung um eine Gruppe für kleine Kinder, jünger als drei Jahre, nicht ausreichend Platz boten, bemühte sich der Vorstand der Elterninitiative seinerzeit um einen neuen Standort in Willich.

Als Investor konnte die GWG gewonnen werden.



Richtfest
Christian-Morgenstern-Kindergarten,
Willich

Weitere wichtige Aktivitäten

Investitionen im Bestand

Die GWG hat 1996 ein millionenschweres Investitionsprogramm gestartet, das auch sogenannte energetische Maßnahmen umfasst. Schrittweise sanieren und modernisieren wir seit-her unseren Bestand von weit über 4.500 Woh-nungen im Kreis Viersen, in Meerbusch, Krefeld



Lobberich,
Ostdeutscher Weg 12

und Geldern.

Unsere geschäfts-politische Entscheidung fiel damals unter dem Aspekt, auf einem umkämpften Wohnungsmarkt bei sinkender Nachfrage ein konkurrenzfähiges Angebot im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt machen zu können.



Krefeld,
Thyssenstraße 11

Bis heute haben sich diese Investitionen aus-gezahlt, nicht zuletzt weil unsere Mieter hono-rieren, dass wir frühzeitig und nachhaltig nicht nur die Energiebilanz verbes-sert, sondern auch den Wohnkomfort gesteigert haben.

Im Berichtsjahr 2013 wurden rund 2,9 Mio. EUR in die Modernisierung des Wohnungsbestan-des investiert.

Davon betroffen waren insgesamt 57 Wohnungen in:

- Grefrath, Tetendonk 38
- Lobberich, Ostdeutscher Weg 12, Friedenstraße 7 und Werner-Jäger-Straße 43
- Kempen, Krefelder Weg 38
- Osterath, Fröbelstraße 3 – 5, 13 – 15
- Krefeld, Thyssenstraße 11

Der Schwerpunkt lag auf energetisch wirksame Maßnahmen wie Dach- und Fassadensanierung sowie Fenstermodernisierung. Weitere Moder-nisierungsmaßnahmen betrafen den Einbau von Heizungen und Bädern.

Fertigstellung von Neubauvorhaben

Vorerst keine weiteren Planungen gibt es für neue Bauvorhaben im Geschäftsfeld „Wohnen mit Service“ für Senioren. Hier haben wir in den letzten Jahren Standards gesetzt mit unseren Projekten in Bracht, Elmpt, Lobberich, Kempen und Willich. Im Berichtsjahr wurden die Wohnan-lagen in Kempen-Wiesenstraße (2. Bauabschnitt), Willich-Kaiserplatz und Willich-Osterather Straße (Gemeinschaftsprojekt mit „Plan A“) fertig gestellt und bezogen.

Mieterservicebüro in der Wohnanlage Kaiserplatz

Seit 31. Oktober 2013 unterhält die GWG für alle Mieter im Stadtgebiet von Willich ein neues Mieterservicebüro. Jeden Mittwoch zwischen 15.30 und 16.30 Uhr steht Peter Bilert in der Wohnanlage Kaiserplatz als Ansprechpartner für alle Fragen rund ums Wohnen zur Verfügung.

„Tag der Architektur“

Beim „Tag der Architektur 2013“ präsentierte die GWG das gemeinsam mit der Sparkasse Krefeld errichtete Wohn- und Geschäftshaus an der Hochstraße 50 in Schiefbahn. Die Architektenkammer NRW hatte den Neubau als eines von zwei Beispielen für gelungenes Bauen in Willich ausgewählt. In diesem Jahr werden am letzten Juni-Wochenende, 28. und 29. Juni 2014, die seniorenrechtlichen Wohnanlagen Kaiserplatz und Osterather Straße der Öffentlichkeit und dem Fachpublikum vorgestellt.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

Lagebericht zum 31.12.2013

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 2013 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)

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale **Wirtschaftsleistung im Euroraum** erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3% gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3% zurückgegangen war. Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Daten Euro-Raum (2013/2014 geschätzt)

	2011	2012	2013	2014
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,6%	-0,7%	-0,4%	+0,9%
Verbraucherpreise	+2,7%	+2,5%	+1,4%	+1,6%
Arbeitslosenquote	10,2%	11,4%	12,2%	12,3%

Die **gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland** hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7% und 2011 sogar um 3,3%). Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9%, die des Staates um 1,1%. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2% weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3%.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6% mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3%.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8%.

Die Entwicklung wichtiger volkswirtschaftlicher Kennzahlen für die Jahre 2011 bis 2013 sowie die Prognose für das Jahr 2014 – insbesondere auch im Bereich der Bauinvestitionen – ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Ist-Daten (preisbereinigt)			Prognose
	2011	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+3,3%	+0,7%	+0,4%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+2,3%	+0,8%	+0,9%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,0%	+1,0%	+1,1%	+1,0%
Ausrüstungs-investitionen	+5,8%	-4,0%	-2,2%	+7,0%
Bauinvestitionen	+7,8%	-1,4%	-0,3%	+4,2%

(Die Daten beruhen auf Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie im Bereich der Prognose auf Angaben der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2013.)

Die insgesamt stabile wirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2013 hat sich auch auf den **Arbeitsmarkt** entsprechend niedergeschlagen. So betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2013 gegenüber dem Dezember 2012 unverändert 6,7 %.

In absoluten Zahlen war ein echter Anstieg der Arbeitslosigkeit um 33.000 Personen auf insgesamt 2,873 Millionen Arbeitslose im Dezember 2013 zu verzeichnen.

Für das Jahr 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus. Insgesamt kommen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten zu der Überzeugung, dass eine weitere deutliche Senkung der Arbeitslosenquote nicht zu erwarten ist.

Im **Kapitalmarkt** war die Zinsentwicklung im Laufe des Jahres für den mittel- und langfristigen Bereich von Darlehensvolumina von über einer Million Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im Bereich des Neugeschäftes entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2012-12 %	2013-11 %	+/- %-Pkte.	2012-12 %	2013-11 %	+/- %-Pkte.	2012-12 %	2013-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. €	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85	0,10
> 1 Mio. €	1,89	1,70	-0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70	0,00

Die gesamtwirtschaftliche Situation, insbesondere aber der Zinsrückgang für bonitätsstarke Anleihen, hat im **Immobilienmarkt** nochmals zu einer erhöhten Nachfrage von Anlegern (Stichwort: „Beton-gold“) geführt. So konnten zum Beispiel die Immobilienaktien in 2013 wiederum zulegen. Der für diese Aktien maßgebliche Index DIMAX stieg bis Jahresende um rund 3,1 % gegenüber dem Stand von Ende 2012. Auch im investiven Bereich konnte ein Anstieg registriert werden, so wurde in der Zeit von Januar bis November 2013 in Deutschland der Bau von 246.760 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt.

Dies bedeutet ein Anstieg von 12,9 % 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 2012 in den alten Bundesländern 5,28 € pro qm. Dies ist eine Steigerung von 2,0 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings ist festzustellen, dass wie 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 Gesamtlerstandsquote beträgt 2,9 % und ist damit

vergleichbar mit dem Vorjahr. Gleiches gilt für die Fluktuationsrate, die mit 9,86% das Vorjahr bestärkt.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 1.431 (i. Vj.: T€ 941). Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 402,5/5,0%) sowie eine Sonderdividende von 13,00 € je Stückaktie (T€ 201,2/2,5%) auszuschütten und einen Betrag von T€ 890 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Zum Stichtag 31.12.2013 verwaltete das Unternehmen 4.538 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.497). Im eigenen Wohnungsbestand unterlagen 1.039 Wohneinheiten einer Kostenmiete. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 23 Gewerbeeinheiten, sowie 1.669 Garagen/Stellplätze.

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

Brüggen	170 WE
Geldern	46 WE
Grefrath	193 WE
Kempen	471 WE
Krefeld	121 WE
Meerbusch	681 WE
Nettetal	843 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	310 WE
Tönisvorst	149 WE
Viersen	804 WE
Willich	708 WE
	4.538 WE

Für Dritte wurden insgesamt 209 WE, 130 Gewerbeeinheiten, 222 Garagen/Stellplätze und 14 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2013 4,81 € pro qm (Vorjahr 4,69 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 134 WE (davon 89 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr wie im Vorjahr Mio. 2,9 € für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Modernisierung unserer Objekte in Grefrath, Tetendonk; Lobberich, Ostdeutscher Weg, Friedenstraße und Werner-Jäger-Str.; Kempen, Krefelder Weg und Meerbusch, Fröbelstraße 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 Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ waren insgesamt Zugänge von Mio. 7,5 € zu bilanzieren. Hierin enthalten sind Mio. 2,9 € für Modernisierungsmaßnahmen. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus der Position „Anlagen im Bau“ in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ i.H. von Mio 8,1 € betrafen diese Zugänge bei den in 2013 fertiggestellten Objekten im Wesentlichen die Maßnahmen Willich, Kaiserplatz (5.040 T€), Willich, Osterather Straße (3.108 T€) sowie Kempen, Wiesenstraße (4.236 T€). Wesentliche Zugänge bei den im Bau befindlichen Objekten betrafen die Maßnahmen Kempen, Wiesenstraße 2. BA (335 T€); Waldniel, Eickener Straße (971 T€) und Willich, Rohrzieherstraße (252 T€). Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr, wie schon im Vorjahr, auf die Ankäufe weiterer Wohnanlagen verzichtet. Zur Refinanzierung der o.a. Maßnahmen wurden u.a. 7 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2010 – 2013, einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen, in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	in	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	T€	157.480	152.359	145.001	142.533
Sachanlagevermögen	T€	145.524	139.093	132.632	130.218
Sachanlagenintensität	%	92,2	91,3	91,5	91,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	10.447	10.970	5.969	6.859
Planmäßige Abschreibungen	T€	3.975	4.477	3.336	3.190
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	35,5	35,4	35,4	34,8
Eigenkapital	T€	38.037	37.170	36.633	35.201
Eigenkapitalquote	%	24,0	24,4	25,2	24,7
Langfristiges Fremdkapital	T€	103.134	99.016	94.302	93.971
Finanzierungsquote	%	65,5	65,0	64,7	65,1
Cash Earnings	T€	5.445	5.465	5.009	4.641
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	25.526	25.736	24.974	23.900
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,81	4,69	4,65	4,53
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,24	1,33	1,38	1,38
Fluktuationsquote	%	9,9	9,7	10,5	10,4
Marktbedingter Leerstand	%	2,0	1,5	1,6	1,7

1.3 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahr insgesamt 54 (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 Mitarbeite-

rinnen 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€ 45,7 (Vorjahr T€ 49,2).

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

	31.12.2013			Vorjahr		
	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€
Vermögen						
Immobilienvermögen	145.139	92,2	0	138.670	91,0	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	425	0,3	0	443	0,3	0
Finanzanlagen	812	0,5	0	841	0,6	0
Anlagevermögen	146.376	93,0	0	139.954	91,9	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.718	1,1	1.718	2.157	1,4	2.157
Übrige Vorräte	7.298	4,6	7.298	6.849	4,5	6.849
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	694	0,4	694	822	0,5	812
Liquide Mittel	1.311	0,8	1.311	2.499	1,6	2.499
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	72	0,1	0	78	0,1	0
Umlaufvermögen / RAP	11.093	7,0	11.021	12.450	8,1	12.317
	157.469	100,0	11.021	152.359	100,0	12.317
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	16.254	10,3	0	8.127	5,3	0
Gewinnrücklagen	20.837	13,2	0	28.464	18,7	0
Restbilanzergebnis	946	0,5	0	580	0,4	0
Eigenkapital	38.037	24,0	0	37.171	24,4	0
Rückstellungen	2.065	1,4	1.911	1.788	1,2	1.662
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	106.733	67,8	3.600	102.623	67,4	3.607
Erhaltene Anzahlungen	8.044	5,1	8.044	7.882	5,2	7.882
Übrige Verbindlichkeiten	1.986	1,3	1.986	2.493	1,6	2.493
Ausschüttungsvorschlag	604	0,4	604	402	0,2	402
Fremdkapital	119.432	76,0	16.145	115.188	75,6	16.046
	157.469	100,0	16.145	152.359	100,0	16.046

Auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 28.08.2013 ist das gezeichnete Kapital durch Entnahme aus der Gewinnrücklage um T€ 8.127 auf T€ 16.254 erhöht worden.

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 5.110 auf nunmehr T€ 157.469 wiederum erhöht. Wesentliche Ursache für diesen Anstieg waren auf der Aktivseite – bedingt durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit – der Zuwachs des Immobilienvermögens (Grundstücke mit Bauten bzw. Anlagen im Bau) um insgesamt T€ 6.468, saldiert mit einer Abnahme der Verkaufsgrundstücke sowie der liquiden Mittel um insgesamt T€ 1.627.

Diesem saldierten Zuwachs auf der Aktivseite steht auf der Passivseite eine Steigerung des Eigenkapitals um T€ 866 sowie eine Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern um T€ 4.110 gegenüber. Trotz der umfangreichen Investitionstätigkeit konnte die Eigenkapitalquote mit 24,0% annähernd stabil gehalten werden.

In den übrigen Vorräten sind noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von T€ 7.297 ausgewiesen, denen erhaltene Anzahlungen i. H. v. T€ 8.004 gegenüber stehen.

2.2 Finanzlage

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

	2013 T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	1.471	941
Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	3.992	4.478
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	277	281
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-578	-531
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	124	285
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-345	1.314
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.941	6.768
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	586	566
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-10.447	-10.971
Saldo Zahlungen bei immat. Anlagen und Finanzanlagen	24	5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.837	-10.400
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-402	-402
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.970	10.322
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	-3.860	-5.098
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.708	4.822
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.188	1.190
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.499	1.309
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.311	2.499
	31.12.2013	Vorjahr
	T€	T€
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.311	2.499

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ T€ 4.941) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+ T€ 3.708) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (./ T€ 9.837) zu einem Finanzmittelverbrauch von T€ 1.188.

Die Abnahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit um T€ 1.827 resultiert aus dem Saldo folgender wesentlicher Veränderungen: Erhöhung des Jahresüberschusses um T€ 530, Reduzierung der Abschreibung auf Anlagever-

mögen um T€ 486 im Wesentlichen aufgrund einer im Vorjahr vorgenommenen Sonderabschreibung sowie einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie ähnlicher Positionen von T€ 345, dem im Vorjahr ein Anstieg von T€ 1.314 gegenüber stand.

Der Anstieg des Vorjahres resultierte im Wesentlichen aus Sondereffekten (T€ 580 wegen Wechsel des IT (ERP) Systems; erst Anfang Januar 2013 gezahlte Bauverbindlichkeiten sowie T€ 180 zum 31.12. nicht verrechnete Forderung einer Tochter-

gesellschaft). Der Rückgang im laufenden Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Normalisierung (s. o.) der Bauverbindlichkeiten.

Die Abnahme des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit um T€ 1.114 resultiert im Wesentlichen aus einer gegenüber dem Vorjahr verringerten Aufnahme von Darlehn zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlagevermögen. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Einzahlungen / Auszahlungen des Vorjahres eine Darlehnsumschuldung in Höhe von T€ 1.000 enthalten.

Die Bilanz zum 31.12.2013 enthält mit T€ 146.448 langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 11.021 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel. Dieses Vermögen wird durch T€ 141.324 langfristige sowie T€ 16.145 kurzfristige Mittel finanziert. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2013 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2014 gesichert.

2.3 Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2013 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2013 T€	Vorjahr T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
– Hausbewirtschaftung		
– Erlöse	17.020	16.441
– Instandhaltungskosten	-4.595	-4.758
– Abschreibung auf Bauten	-3.832	-3.543
– Kapitalkosten	-3.298	-3.350
– übrige Aufwendungen	-406	-566
	4.889	4.224
– Bauträgertätigkeit	-259	642
– Betreuungsgeschäft	150	157
– Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	577	538
– Sonstiges	758	692
Summe Deckungsbeiträge	6.115	6.253
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
– Personalaufwand	3.047	2.904
– Sonstiger Aufwand	1.389	1.465
Betriebliches Leistungsergebnis	1.679	1.884
Finanzergebnis	+20	+39
Ergebnis der Ordentlichen Rechnung	1.699	1.923
B) Neutrales Ergebnis	+45	-800
C) Ertragsteuern	273	182
D) Jahresüberschuss	1.471	941

Der Anstieg der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erklärt sich im Wesentlichen durch die in Ziff. 1.1 erläuterten Zugänge und Modernisierungen bei Wohnbauten. Das (auslaufende) Bauträgergeschäft war in Vorjahren durch Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gekennzeichnet, die im Berichtsjahr nicht mehr anfielen.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 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 106,7 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 14. März 2014

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Diether Thelen

Peter Ottmann



Jahresabschluss 2013

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

Die Prüfung des Abschlussprüfers hat zu keinen Einwendungen geführt. Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Deutsche Baurevision GmbH erhalten, die Bekanntmachung ist gemäß § 325 HGB erfolgt.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2013		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		40.121,95	18.911,78
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.797.252,56		123.949.461,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.420.438,42		5.347.839,49
Grundstücke ohne Bauten	1.003.081,67		1.068.738,68
Technische Anlagen und Maschinen	121.052,75		136.184,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.294,59		288.047,30
Anlagen im Bau	1.699.087,13		8.071.485,93
Bauvorbereitungskosten	218.323,05		231.624,98
Geleistete Anzahlungen	0,00	145.523.530,17	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.000,00		166.001,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	77.077,78		67.350,48
Sonstige Ausleihungen	129.172,70	812.084,46	168.079,47
Anlagevermögen insgesamt		146.375.736,58	139.953.559,05
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.616.932,94		2.085.919,99
Bauvorbereitungskosten	101.394,31		71.219,85
Unfertige Leistungen	7.297.084,06		6.847.080,92
Andere Vorräte	475,50	9.015.886,81	1.401,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	69.437,92		38.646,87
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	360.000,75	0,00	176.000,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.264,04		4.103,12
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.761,86		64.991,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.810,92		260.301,62
Sonstige Vermögensgegenstände	81.958,57	694.234,06	278.239,16
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.310.977,37	2.499.441,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	37.572,28		42.191,29
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.361,25	71.933,53	36.066,37
Bilanzsumme		157.468.768,35	152.359.163,82

Passivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2013		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		16.254.000,00	8.127.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.127.000,00		4.063.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>2.710.000,00</u>	20.837.000,00	14.400.000,00
Gewinnvortrag		79.216,46	41.213,67
Jahresüberschuss		<u>1.471.272,57</u>	<u>940.982,79</u>
Eigenkapital insgesamt		38.641.489,03	37.572.696,46
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	51.097,71		15.836,09
Steuerrückstellungen	636.924,61		545.935,38
Sonstige Rückstellungen	<u>1.377.281,80</u>	2.065.304,12	1.225.963,08
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.765.868,35		99.455.583,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.966.650,10		3.167.409,98
Erhaltene Anzahlungen	8.043.519,07		7.882.212,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	446.830,02		376.637,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.204.142,49		1.860.519,25
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.202,43		185.429,98
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>258.762,74</u>	116.761.975,20	<u>70.195,61</u>
davon aus Steuern: 241.506,55 €			(54.193,21)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.853,80 €			(12.905,06)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	744,19
Bilanzsumme		<u>157.468.768,35</u>	<u>152.359.163,82</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.815.402,11		24.065.645,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	556.424,00		1.509.129,77
c) aus Betreuungstätigkeit	149.913,92		156.727,38
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.000,00</u>	25.525.740,03	4.000,00
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		15.010,55	-687.700,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		713.726,15	607.918,82
Sonstige betriebliche Erträge		1.094.932,52	1.084.674,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.624.486,78		12.204.990,19
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>380.113,79</u>	13.004.600,57	250.710,44
Rohergebnis		14.344.808,68	14.284.695,28
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.528.919,57		2.454.434,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>638.046,32</u>	3.166.965,89	571.599,17
davon für Altersversorgung: 196.266,42 €			(165.862,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.991.737,61	4.477.018,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.462.406,28	1.644.999,72
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		33.104,07	27.528,13
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	29.149,24		7.921,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>9.157,83</u>	38.307,07	9.803,99
Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.206,73	703,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.347.562,78	3.357.040,26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.446.340,53	1.824.152,53
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen		272.967,69	181.978,46
Sonstige Steuern		<u>702.100,27</u>	<u>701.191,28</u>
Jahresüberschuss		1.471.272,57	940.982,79
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>79.216,46</u>	<u>41.213,67</u>
Bilanzgewinn		<u>1.550.489,03</u>	<u>982.196,46</u>

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 2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 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 2013 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 Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von T€ 166 ist zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die in Vorjahren wegen der Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Jahr 2009 bereits auf einen € 1,00 abgewertete Beteiligung an der Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH (WRW), wurde nun komplett abgeschrieben.

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 drei Investmentfonds angelegt. Ein Investmentfonds erfüllt nicht die Voraussetzungen des Deckungsvermögens. Dieser wurde zum niedrigeren Marktwert von T€ 77 bilanziert. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von € 1.206,73 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€ 384 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 2013 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 4,88%. 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€ 11, 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 31.12.2013 €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	450.475,50	32.985,80	0,00	0,00	0,00	443.339,35	40.121,95	18.911,78	11.775,63
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.405.003,49	7.526.899,51	198.058,68	8.884.933,26*) -327.720,81	0,00	74.493.804,21	135.797.252,56	123.949.461,62	3.605.746,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.247.250,04	1.193.869,88	0,00	325.739,78	0,00	4.346.421,28	6.420.438,42	5.347.839,49	261.626,83
Grundstücke ohne Bauten	1.068.738,68	98.617,47	0,00	-164.274,48	0,00	0,00	1.003.081,67	1.068.738,68	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	151.315,93	0,00	0,00	0,00	0,00	30.263,18	121.052,75	136.184,34	15.131,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.360.692,40	68.542,80	0,00	0,00	0,00	1.164.940,61	264.294,59	288.047,30	92.295,51
Anlagen im Bau	8.831.485,93	1.557.440,31	0,00	-8.807.876,68 118.037,57	0,00	0,00	1.699.087,13	8.071.485,93	0,00
Bauvorbereitungskosten	231.624,98	1.863,66	0,00	-15.165,59	0,00	0,00	218.323,05	231.624,98	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	215.296.111,45	10.447.233,63	198.058,68	9.328.710,61 -9.315.037,56	0,00	80.035.429,28	145.523.530,17	139.093.382,34	3.974.800,49
Finanzanlagen									
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	17.000,00	0,00	0,00	795.360,03	166.000,00	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	287.152,06	35.488,53	36.139,36	-206.433,49**)	0,00	2.989,96	77.077,78	67.350,48	1.206,73
Sonstige Ausleihungen	168.079,47	0,00	38.906,77	0,00	0,00	0,00	129.172,70	168.079,47	0,00
	1.873.425,54	35.488,53	92.046,13	-206.433,49	0,00	798.349,99	812.084,46	841.264,93	1.206,73
Anlagevermögen insgesamt	217.620.012,49	10.515.707,96	290.104,81	9.328.710,61 -9.521.471,05	0,00	81.277.118,62	146.375.736,58	139.953.559,05	3.987.782,85

*) Hierin enthalten eine Umbuchung in Höhe von 13.673,05 € aus „Sonstige Vermögensgegenstände“

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

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklagen €	Bauerneuerungsrücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	14.400.000,00
Umgliederung lt. Beschluss der Hauptversammlung am 28.08.13	4.063.500,00	0,00	-12.190.500,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	500.500,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>8.127.000,00</u>	<u>10.000.000,00</u>	<u>2.710.000,00</u>

7. In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Über die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen werden die folgende Angaben ergänzt:

	Bilanzausweis €	Mitzugehörigkeit
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.810,92 (i. Vj.: 260.301,62)	Forderungen aus Lieferung und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.202,43 (i. Vj.: 185.429,98)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

9. 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 ¹⁾
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.765.868,35	3.188.510,04	[3.301.976,44]	11.734.661,50	88.842.696,81	103.765.868,35	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.966.650,10	411.212,06	[305.418,87]	1.124.771,28	1.430.666,76	2.966.650,10	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.043.519,07	8.043.519,07	[7.882.212,28]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	446.830,02	446.830,02	[376.637,56]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.204.142,49	1.204.142,49	[1.860.519,25]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.202,43	76.202,43	[185.429,98]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	258.762,74	258.762,74	[70.195,61]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	116.761.975,20	13.629.178,85	[13.982.389,99]	12.859.432,78	90.273.363,57	106.732.518,45	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	577 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Forderungen	47 T€
Auflösung der sonstigen Rückstellungen	<u>42 T€</u>
	<u>666 T€</u>

D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2013 nicht. Es 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 € 523.963,76 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 12.870,66 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100% an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2013 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2013 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 33 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 31.12.2013 T€ 100,1. Der Jahresüberschuss 2013 der VIT GmbH beträgt T€ 3.
- 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	28	8
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>6</u>	<u>0</u>
	<u>42</u>	<u>8</u>

7. Es bestehen Rückstellungen für die Altersteilzeit für einen Mitarbeiter.
8. 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 2013 betrug der Umlagesatz 4,25% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2014 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 2013 T€ 178.

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	1.607,34
Stand am Bilanzstichtag	18.394,26
Zinssatz	1%

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

11. Vorstand:

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

12. Mitglieder des Aufsichtsrats / Verwaltungsbeirats

Hehnen, 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

13. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 20% der Aktien an der Gesellschaft.
14. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen
Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.
15. Gesamthonorare des Abschlussprüfers
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 42 und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 9.
16. 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 Ver- pflichtungen (Pensionsrückstellungen und Altersteilzeitverpflichtungen) verrechnet worden. Die Anschaffungskosten der verrechneten Vermögenswerte betragen T€ 207, der Zeitwert der Ver- mögenswerte beläuft sich auf T€ 206, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt T€ 270. Es ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang in Höhe von T€ 64. Der Zeitwert wurde ermittelt anhand der Kurswerte 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 € 1.550.489,03 aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

(1) Dividende	603.720,00 €
(2) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	890.000,00 €
(3) Gewinnvortrag	<u>56.769,03 €</u>
(4) Bilanzgewinn	<u>1.550.489,03 €</u>

Viersen, den 19.02.2014

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 2013 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 31.12.2013 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2014

Der Aufsichtsrat
Dieter Hennen
– 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 2013 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 17. April 2014

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
(Künemann)
Wirtschaftsprüfer

gez.
(Mathew)
Wirtschaftsprüfer



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