



# Geschäftsbericht 2014



**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen AG**





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2014  
im Überblick



# Überblick.

## Das Geschäftsjahr 2014

### Sozialrendite – unser Nutzen für Bürger und Kommunen

Was erwarten Bürger und Kommunen, was erwarten die Menschen aus der Region von ihrer GWG, einer Wohnungsgesellschaft, die sich mehrheitlich in kommunalem Besitz befindet? Eine Frage, mehrere Antworten.

Bürger, sofern sie unsere Mieter sind, werden heute wie früher vorrangig an bezahlbare Wohnungen und zeitgemäßen Wohnkomfort denken. Kommunalpolitiker, die gewählten Vertreter der Bürgerschaft, haben zusätzliche Sichtweisen wie z. B. Stadtplanung und -entwicklung und Erwartungshaltungen, die von Kommune zu Kommune auch unterschiedlich ausfallen können.

Unter diesem Aspekt hat sich für uns gerade im letzten Jahrzehnt viel geändert. Die Aufgabenstellung der GWG geht längst über wohnungswirtschaftliche Aktivitäten im engeren Sinn hinaus. Es geht um mehr als lediglich um Neubau und Bestandspflege.

Die generelle Befriedigung der örtlichen Wohnungsnachfrage ist selbstverständlich immer noch wichtig, darüber hinaus aber auch die Schaffung von Wohnraum für bestimmte Sozialgemeinschaften und Altersgruppen – beispielsweise für junge Familien oder alte Menschen.

Das jedoch ist nicht alles. Das Wohnumfeld ist stärker in den Fokus gerückt. Es wird nicht nur im Sinne von gepflegten Grünflächen, sondern mehr noch als das gepflegte Miteinander von Bewohnern und Nachbarn verstanden.

Im Zuge dieser Entwicklungen und Erwartungen hat ein neuer Begriff Einzug gehalten bei der Bewertung der Leistungen eines Wohnungsunternehmens für die Region: die Sozialrendite, zu verstehen als Ergänzung zur betriebswirtschaft-

lichen Rendite. Die Sozialrendite kann den Städten und Gemeinden als Indikator dienen, den gesellschaftlichen „Mehrwert“ neben den klassischen Aufgaben als Vermieter herauszuarbeiten.

### Unser Selbstverständnis

Wir in der GWG verstehen unsere Aufgabe gesamtgesellschaftlich. Die GWG als Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen ist für alle da: für junge Familien, Alleinerziehende, kleine und ganz kleine Kinder, Jugendliche, Mieter mit und ohne Migrationshintergrund, für die älter werdende Generation oder für hilfsbedürftige Mitmenschen.

Unsere wichtigste Aufgabe sehen wir darin, für alle diese Menschen in der Region bezahlbare und attraktive Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch, dass wir uns darum kümmern, dass Schäden umgehend repariert und Gefahren für die Gesundheit beseitigt werden – egal ob es sich um eine gelockerte Bodenplatte als Stolperfalle oder Legionellengefahr in der Warmwasserleitung handelt.

Über diese Aufgaben der Wohnungsverwaltung hinaus reagieren wir im Rahmen unserer wirtschaftlichen und damit finanziellen Möglichkeiten auf gesellschaftliche Entwicklungen und Anforderungen des Gesetzgebers auch mit Neubauprojekten.



Als demographische Studien vor Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum der älteren Bevölkerung für unsere Region prognostizierten, haben wir das Geschäftsfeld „Wohnen mit Service“ geschaffen. In fünf Städten im Kreis wurden Wohnanlagen für die ältere Generation gebaut, die ein komfortables Wohnen in zentraler Lage garantieren mit der Option, bei Bedarf Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen.

Und als der Gesetzgeber für Kinder zwischen dem vollendeten ersten und dritten Lebensjahr den Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kinderpflege

formulierte und es in den Kitas im Kreis nicht genügend Plätze gab, sind wir eingesprungen. In Bracht, Breyell und Willich haben wir Kindergärten errichtet oder erweitert und damit zusätzliche U3-Plätze geschaffen.

#### Soziale Mehrleistungen für die GWG-Mieter

Wie aber lässt sich nachbarschaftliches Miteinander fördern in großen Wohnanlagen, in denen viele Nationalitäten wohnen mit unterschiedlichen Sitten und Gebräuchen, in denen Mieter häufig wechseln

und sich oft sprachlich nur schwer verständigen können?

Die GWG hat in den großen Wohnanlagen in Breyell-Speckerfeld, Süchteln-Höhenstraße und zuletzt in Geldern-Glockengasse nach Lösungen gesucht und sie gefunden.

In guter Zusammenarbeit und Partnerschaft mit Trägern wie der Caritas bzw. der Diakonie wurde es möglich, dass Mieter jeden Alters und aller Nationalitäten sich kennenlernen konnten und gemeinsam etwas auf die Beine gestellt

haben. Wir haben haupt- und ehrenamtliche Kräfte darin unterstützt, das Gemeinschaftsleben zu bereichern, Freizeitangebote für jung und alt zu unterhalten und Mieter zueinander zu bringen.

#### Seit 1999:

#### „Treffpunkt“ in der „Wohnanlage Höhenblick“

Zwischen 1973 und 1975 baute die GWG an der Höhenstraße in Süchteln vier Gebäudekomplexe mit insgesamt 106 Sozialwohnungen. Die Architektur in Terrassenbauweise schien damals vorbildlich mietergerecht, zumal die Lage der Mehrfamilienhäuser mit Blick auf die Süchtelner Höhen vorzüglich war. Auch die Ausstattung der Wohnungen galt als komfortabel.

Leider erwies sich die Wirklichkeit nach einigen Jahren Erfahrung als weniger positiv. Es gab verbreitet Ärger unter den Mietern, Vandalismus in den Eingangsbereichen, in Aufzügen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen. Die Wohnanlage erwarb den Ruf als „sozialer Brennpunkt“ und zeichnete sich in der Folge durch eine hohe Mieterfluktuation aus.

Vor diesem Hintergrund schloss die GWG 1999 mit dem Caritasverband Kempen-Viersen einen Kooperationsvertrag für ein Projekt, das den Mietern, vor allem den Kindern und Jugendlichen, eine ständige Anlaufstelle und damit so etwas wie eine Heimat bieten wollte. Der „Treffpunkt“ wurde ins Leben gerufen.

Für die Bewohner der Höhenstraße ist der „Treffpunkt“ mit seinem Serviceangebot heute ein fester Bestandteil ihres Wohn- und Lebensumfeldes und ein rege genutzter Anlaufpunkt. Seit seinem Bestehen hat er sich zu einem Ort der Begegnung und des sozialen Miteinanders entwickelt. Den Anwohnern steht ein vielfältiges Angebot an regelmäßigen und wiederkehrenden Aktivitäten und Gruppenunternehmungen zur Verfügung. Diese sind zu einem festen Bestandteil im Alltag der Anwohner jeden Alters geworden.

Die Mieterstruktur, zu Beginn stark geprägt durch Familien mit niedrigem Einkommen und

Treffpunkt Caritasverband Geldern, Glockenstraße



Treffpunkt Caritasverband Geldern, Glockenstraße



Zuwanderungshintergrund und durch hohe Fluktuation und Leerstände, hat sich in den letzten Jahren positiv verändert.

Es ist gelungen, Mieter mit gefestigtem sozialem Hintergrund für das Wohnen in der Wohnanlage zu gewinnen. Dadurch hat sich im sozialen Gefüge der Wohnanlage eine größere Ausgewogenheit entwickelt.

Der „Treffpunkt Höhenstraße“ hat durch seine Arbeit wesentlich dazu beigetragen, den Alltag und die Wohnumwelt der Menschen zu verbessern. Darüber hinaus veränderte sich auch das Image der Wohnanlage positiv in der Außenwirkung innerhalb von Süchteln.

**Seit 2001:  
Bürgerbüro Breyell  
Anlaufstelle für die Menschen in Speckerfeld**

Seit 2001 existiert das Bürgerbüro Breyell als Anlaufstelle für alle 2.200 Bewohner im Ortsteil Speckerfeld, insbesondere aber für die Mieter der 1974 errichteten Mehrfamilienhäuser der GWG mit 315 Wohnungen.

Hier leben Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und Nationalitäten auf relativ engem Raum zusammen, was zu vergleichbaren Entwicklungen wie in Süchteln führte.

Im Februar 2012 hat der Caritasverband für die Region die Leitung des Bürgerbüros von der Diakonie übernommen und führt das Projekt „Lebenswertes Speckerfeld“ fort. Finanziert wird es von der GWG und der Stadt Nettetal.

Im Bürgerbüro, Treffpunkt für die Anwohner und ehrenamtlich Engagierten im Wohngebiet, betreut das „Team Speckerfeld“ mit ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Hausaufgabenhilfe für mehr als 20 Kinder aus der Nachbarschaft. Seit Jahren feiern die Nachbarn einmal im Jahr das „Speckerfelder Sommerfest“. Regelmäßig werden im Bürgerbüro offene soziale Sprechstunden sowie eine Arbeitslosenberatung angeboten. Seit April 2011 ist die Geschäftsstelle des „Forums Ehrenamt“ im Bürgerbüro untergebracht.

**2009–2012:  
„Treffpunkt Glockengasse“ in Geldern  
hat Aufgabe erfüllt**

Im Stadtzentrum von Geldern begann die GWG nach der Übernahme von 46 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten aus dem Bestand der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW im Jahre 2009 damit, die Wohnungen in der Glockengasse aufwändig zu sanieren.

Parallel hierzu wurde gemeinsam mit dem Caritasverband Geldern-Kevelaer der „Treffpunkt Glockengasse“ eröffnet, um das Nachbarschaftsleben unter den Mietern aktiv zu fördern. Seitdem avancierte die Glockengasse, vorher in der Innenstadt als problematisch angesehen, zu einem positiven Beispiel erfolgreicher Stadtentwicklung.

Mit einem Fest in der Gelderner Innenstadt verabschiedete sich im Mai 2012 der „Treffpunkt“ von den Anwohnern im Stadtteil. Rund drei Jahre lang war der Nachbarschaftstreff zentraler Anlaufpunkt für die Menschen. GWG und Caritas beendeten dieses Projekt, nachdem die Wiederbelebung dieses Quartiers gelungen war.

Als Anlaufstelle für die Mieter und Nachbarn der Glockengasse bei kleinen und großen Problemen blieb das Mieterbüro der GWG jedoch erhalten und hat sich bestens bewährt.

**Gestaltung des Wohnumfeldes**

Die Einrichtung von Mietertreffs und die Pflege gemeinschaftsbildender Aktivitäten allein können nicht funktionieren, wenn das Wohnumfeld unverändert bleibt.



*Kinderspielplatz Wohnanlage Breyell-Speckerfeld*



*Kinderspielplatz Glockenstraße*

Das beginnt bereits vor der eigenen Wohnungstür. Die Bauweise von großen Wohnanlagen, die bis zum Ende der 70er Jahre entstanden sind, hat den Eingangsbereichen und Treppenhäusern traditionell zu wenig Bedeutung beigemessen. Dunkle Eingänge und enge Aufgänge ohne erkennbare Stilmittel waren die Folge – ein Haus sah aus wie das andere. Mieter hatten keine Anhaltspunkte, sich mit ihrem Wohnhaus zu identifizieren. Erst wenn sie die Wohnungstür hinter sich schlossen, waren sie daheim.

Mit zwei beispielhaften Projekten hat die GWG im letzten Jahrzehnt Wohnanlagen zu einer Identität

verholfen, die das Wohnumfeld spürbar verbessert haben.

**2004:  
Umbau der Wohnanlage  
„Höhenblick“**

Am 21. Juni 2004 fiel der Startschuss zum umfassenden Umbau in den Häusern Höhenstraße 44-50 in Süchteln. Abschnittsweise wurden in einem Jahr Bauzeit die Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Fassaden der vier Häuser erneuert und die Außenanlagen umgestaltet. Dadurch ließen sich gebäudetechnische Mängel beheben und die Wohnqualität im Wohnumfeld verbessern.

Mit Rücksicht auf Mieterwünsche und -ideen wurde ein Konzept realisiert, das die Umgestaltung der Eingänge und Laubengänge ebenso

umfasste wie die frische Farbgebung der Fassaden sowie Gräser-Skulpturen, die seither das Markenzeichen der Höhenstraße sind. Weiteres unverwechselbares Merkmal sind die übergroßen Hausnummern.

Die Eingangsbereiche, vormals düster und tunnelartig, wurden hell und zweigeschossig ausgebaut. Farblich unterschiedliche, übergroße Naturmotive gaben jedem Bereich und auch den Fluren der einzelnen Etagen eine eigene Identität.

Im Eingangs- und Empfangsbereich des Hauses 44 behält zudem ein Concierge mit Videounterstützung die anderen Hauseingänge im Auge und dient insbesondere als Ansprechpartner für die Mieter.

**2009:  
Sanierung der Glockengasse  
in Geldern**

Nach dem Erwerb der Wohnanlage Glockengasse aus dem Bestand der LEG NRW entwickelte die GWG eine Planung, die erkannten Defizite abzuarbeiten, auch die kleinen, dunklen Hauseingänge und Treppenhäuser zu verbessern, um so die gute Qualität der Wohnungen im Zentrum von Geldern besser zur Geltung zu bringen.

Die Entwicklung von „Themenhäusern“ und ein aufeinander abgestimmtes Gestaltungs- und Bewirtschaftungskonzept sprach potenzielle Mieter gezielt an.

Auffälligstes Element ist der Eingangsbereich vor Haus Nummer 28. Der eingeschossige Vorbau aus Stahlbeton und sehr viel Glasbauelementen, dekorativ verkleidet mit Aluminiumpaneelen, fungiert als zentraler Eingang nicht nur für die neun Wohnungen in diesem Baukörper, sondern auch für die Wohnungen der benachbarten Hausnummern. Ein Herzensanliegen der Mieter, vor allem der Kinder und Jugendlichen, war die Gestaltung des neuen Spielplatzes in der Glockengasse.



*Süchteln, Höhenblick  
Eingangsbereiche 46 und 48*



*Treppenhaus Höhenstraße nach der Sanierung 2004*

## Fazit

Auch Wohnungsgesellschaften wie die GWG sehen sich inzwischen regelmäßig mit der Frage konfrontiert, welche gesellschaftliche Verantwortung sie mit ihrer Geschäftstätigkeit übernehmen. Gerade im Zusammenhang mit Privatisierungsbestrebungen in der Wohnungswirtschaft kritisiert die Öffentlichkeit, dass zahlreiche Unternehmen der Frage ihrer gesellschaftlichen Verantwortung zu wenig Beachtung schenken oder unzureichend darüber berichten. Dies kann negative Auswirkungen auf die Unternehmensreputation und letztlich auf das Unternehmensergebnis haben.

Neben der „Sozialrendite“ findet in Ballungszentren wie Berlin, München, Hamburg oder Düsseldorf immer häufiger der Begriff der „Stadtrendite“ Eingang in öffentliche Diskussionen.

Dieser besagt nach der Studie „Stadtrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft“ der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Uni-

versität Berlin: „Unternehmen übernehmen an ihrem Standort zunehmend gesellschaftliche Aufgaben, die originäre Aufgaben der Stadt sind. Doch bewerten Stadt- und Gemeindeverwaltungen den gesellschaftlichen Beitrag der am Standort tätigen Unternehmen häufig nicht oder nur unzureichend. Es mangelt folglich an Wertschätzung für die Aktivitäten dieser Unternehmen, was negative Auswirkungen auf die von den Unternehmen am Standort getätigten Investitionen haben könnte.“

Im Kreis Viersen und im Umfeld unseres Geschäftsgebietes befinden wir uns unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten in einer vergleichsweise komfortablen Position. Über mangelnde Wertschätzung können wir uns nicht beklagen. Zwischen der GWG und ihren Aktionären besteht ein partnerschaftliches Verhältnis, und unsere „Sozialrendite“ ist selbstverständlicher Ausdruck unserer Tradition, die der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist.

## Bauprojekte im Berichtsjahr

### Zehn Wohnungen in Lank modernisiert

Drei Mehrfamilienhäuser an der Eichendorffstraße 32-36 in Lank wurden einer Bestandsmodernisierung unterzogen. Ab Mitte 2014 erfolgte die Modernisierung von Fassaden, Dächern, Heizung und Bädern.

Neben der Verbesserung der Wohnqualität war auch die Steigerung der Energieeffizienz Ziel der

Maßnahme im Rahmen des jährlichen Investitionsplans. Dazu wurden die Außenhüllen mit Dämmstoff isoliert und darauf Fassadenputz aufgetragen - ein sogenanntes Wärmedämmverbundsystem. Außerdem wurden Heizungen und die Bäder aus dem Erstellungsjahr 1960 erneuert. Im Erdgeschoss der Wohnhäuser wurden barrierefreie, geflieste Duschen installiert, in den Obergeschossen meist Duschtassen, auf Wunsch in einigen Fällen aber auch ein Wannenbad.

**Zweiter Bauabschnitt des „Wohnparks Wiesenstraße“ in Kempen fertig**

Am Standort des früheren Kempener Arbeitsamtes hat die GWG den „Wohnpark Wiesenstraße“ mit 22 Wohnungen errichtet und 2013 fertig gestellt. Wegen der großen Nachfrage wurde direkt im Anschluss mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen, der zur Straße Kauertzacker hin erschlossen wird. Der Kempener Architekt Udo Thelen plante auch dieses Vorhaben nach dem Konzept „Wohnen mit Service“. Acht weitere Wohnungen sind entstanden, die seit 1. September 2014 voll vermietet und bezogen sind.

Die Grundrisse orientieren sich an dem inzwischen bewährten Konzept des Service-Wohnens und werden unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht. Der Zugang erfolgt zentral über einen Haupteingang und die Erschließung durch einen Aufzug. Durch die Concierge-Lösung und eine Videoüberwachung wird dem Sicherheitsbedürfnis der künftigen Mieter Rechnung getragen. Weiteres Ausstattungsmerkmal für mehr Sicherheit ist die Gegensprechanlage.

Alle Wohnungen sind frei finanziert, zwischen 67 und 77 m<sup>2</sup> groß und verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Sie sind mit Parkettboden ausgelegt. Die Barrierefreiheit ist selbstverständlich; ein Aufzug ist im Haus. Die Schlafzimmer verfügen über eine automatische Be- und Entlüftung.

Die Mieter können Betreuungsleistungen der Caritas in Anspruch nehmen und den Gemeinschaftsraum im Gebäude Wiesenstraße 15 nutzen. Allen Bewohnern des „Wohnparks Wiesenstraße“ steht die Benutzung der großen Gartenanlage mit Terrasse und Außenbestuhlung offen.

### Neubau von fünf Reiheneigenheimen in Wekeln

Wohneigentum zu vernünftigen Preisen in familienfreundlicher Umgebung schafft die GWG in Willich-Wekeln. Nach den Plänen des Willicher Architekten Norbert Rennen (bp Architekten) entstehen seit dem Frühjahr 2015 fünf moderne Reiheneigenheime am Bonnenring.

So verfügt das Mittelhaus auf einer Grundstücksfläche von 249 m<sup>2</sup> über eine Wohnfläche 129 m<sup>2</sup> und zusätzlich 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Neubau hat Küche, Diele, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Bad und ausgebautes Dachstudio, ist voll unterkellert, wird mit Gas zentral geheizt, hat eine solarunterstützte Warmwasserbereitung und gehört zur günstigen Energieeffizienzklasse A. Der Kaufpreis liegt je nach Grundstückgröße ab 299.000 EUR. Im Kaufpreis enthalten sind u. a. eine Garage und ein Stellplatz.

Kempen, Kauertzacker



Wekeln, Reiheneigenheime





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2014

## Lagebericht zum 31.12.2014

### 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 2014 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).

Die konjunkturelle Grunddynamik im **Euroraum** ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück.

In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.

Der Arbeitsmarkt im Euroraum hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

#### Daten Euro-Raum (2014/2015 geschätzt)

	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	-0,4%	+0,8%	+1,1%
Verbraucherpreise	+1,3%	+0,5%	+0,7%
Arbeitslosenquote	11,9%	11,6%	11,3%

Die **gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland** hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%.

Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1%, die des Staates um 1,0%. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7% mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor.

Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4%. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2% über dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7% mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3%). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

	Ist-Daten (preisbereinigt)			Prognose
	2012	2013	2014	2015
<b>Bruttoinlandsprodukt</b>	+0,4%	+0,1%	+1,5%	+1,2%
Private Konsumausgaben	+0,7%	+0,8%	+1,1%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,2%	+0,7%	+1,0%	+1,0%
Ausrüstungs- investitionen	-3,0%	-2,4%	+3,7%	+4,1%
Bauinvestitionen	+0,6%	-0,1%	+3,4%	+2,1%

(Die Daten beruhen auf Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie im Bereich der Prognose auf Angaben der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014.)

Die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2014 in Deutschland hat sich auch auf den **Arbeitsmarkt** entsprechend niedergeschlagen. So betrug die Anzahl der Arbeitslosen im Dezember 2014, 2.764.000, dies ist ein Rückgang von 110.000 gegenüber dem Dezember des Vorjahres.

Die Arbeitslosenquote sank dementsprechend von 6,7 % (Dezember 2013) auf 6,4 % im Dezember 2014. Für das Jahr 2015 gehen die Prognosen von einer durchschnittlichen Jahresarbeitslosenquote von 6,8 % aus.

Im Kapitalmarkt setzte sich die negative Zinsentwicklung des Jahres 2013 auch im Jahr 2014 fort. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. €	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. €	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

Die gesamtwirtschaftliche Situation, insbesondere aber der Zinsrückgang für bonitätsstarke Anleihen, hat im **Immobilienmarkt** nochmals zu einer erhöhten Nachfrage von Anlegern (Stichwort: „Betongold“) geführt. Auch im investiven Bereich konnte ein Anstieg registriert werden, so wurde in der Zeit von Januar bis November 2014 in Deutschland der Bau von 229.584 Neubauwohnungen genehmigt. Dies bedeutet ein Anstieg von 4,3 % 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 2013 in den alten Bundesländern 5,41 € pro qm. Dies ist eine Steigerung von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr (neue Bundesländer 4,85 € pro qm / + 1,9 %). 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.

Dieser positive wirtschaftliche Hintergrund spiegelt sich auch im **Geschäftsverlauf unseres Unternehmens** im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung wieder. Die Gesamtleerstandsquote beträgt 3,06 % und ist damit vergleichbar mit dem Vorjahr. Gleiches gilt für die Fluktuationsrate, die mit 10,10 % das Vorjahr bestätigt.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 1.466 (i. Vj.: T€ 1.471). Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 402,5) sowie eine Sonderdividende von 13,00 € je Stückaktie (T€ 201,2) auszuschütten und einen Betrag von T€ 900 in die Bauerneuerrücklage einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Zum Stichtag 31.12.2014 verwaltete das Unternehmen 4.547 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.538). Im eigenen Wohnungsbestand unterlagen

1.035 Wohneinheiten einer Kostenmiete. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 25 Gewerbeeinheiten, sowie 1.783 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	479 WE
Krefeld	121 WE
Meerbusch	681 WE
Nettetal	835 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	319 WE
Tönisvorst	149 WE
Viersen	804 WE
Willich	708 WE
	<b>4.547 WE</b>

Für Dritte wurden insgesamt 204 WE, 131 Gewerbeeinheiten, 455 Garagen / Stellplätze und 15 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2014 4,92 € pro qm (Vorjahr 4,81 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 139 WE (davon 86 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr Mio. 4,2 € (Vorjahr Mio. 2,9 €) für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Vollmodernisierung unserer Objekte in Meerbusch-Osterath, Fröbelstraße (II. Bauabschnitt); Nettetal-Lobberich, Friedensstraße; Meerbusch-Lank, Eichendorfstraße und Breslauerstraße sowie Kempen Bucheneck 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. 6,3 € zu bilanzieren. Hierin enthalten sind die o. a. Mio. 4,2 € für Modernisierungsmaßnahmen. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus der Position „Anlagen im Bau“ in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ i. H. von Mio 1,4 € betrafen diese Zugänge bei den in 2014 fertiggestellten Objekten im Wesentlichen die Maßnahmen Kempen, Kauertzacker (1.068 T€) sowie Schwalmtal-Waldniel, Eickener Str. (II. Bauabschnitt / 1.739 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. 6 Zweifamilienhäuser und 4 Stellplätze oder Garagen veräußert.

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2011–2014, einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen, in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	in	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	T€	159.504	157.469	152.359	145.001
Sachanlagevermögen	T€	148.775	145.524	139.093	132.632
Sachanlagenintensität	%	93,3	92,4	91,3	91,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	7.411	10.447	10.970	5.969
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.108	3.980	3.717	3.336
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	37,3	37,2	37,3	35,4
Eigenkapital	T€	38.900	38.037	37.171	36.633
Eigenkapitalquote <small>(nach Ausschüttung)</small>	%	24,4	24,1	24,4	25,2
Mittel- bis langfristiges Fremdkapital	T€	104.741	103.287	99.142	93.828
Finanzierungsquote	%	65,7	65,6	65,0	64,7
Jahresüberschuss	T€	1.466	1.471	941	1.864
Cash Earnings	T€	5.585	5.501	5.073	5.164
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	25.851	25.526	25.736	24.974
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,92	4,81	4,69	4,65
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,16	1,24	1,33	1,38
Fluktuationsquote	%	10,1	10,1	9,7	10,5
Marktbedingter Leerstand	%	1,9	2,0	1,5	1,6

## 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 Mit-

arbeiterinnen 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€ 31,8 (Vorjahr T€ 45,7).

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

	31.12.2014			Vorjahr		
	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€
<b>Vermögen</b>						
Immobilienvermögen	148.382	93,0	0	145.139	92,2	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	423	0,3	0	425	0,3	0
Finanzanlagen	807	0,5	0	812	0,5	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>149.612</b>	<b>93,8</b>	<b>0</b>	<b>146.376</b>	<b>93,0</b>	<b>0</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.768	1,1	1.768	1.718	1,1	1.718
Übrige Vorräte	7.117	4,4	7.117	7.298	4,6	7.298
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	643	0,4	633	694	0,4	694
Liquide Mittel	292	0,2	292	1.311	0,8	1.311
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	72	0,1	0	72	0,1	0
<b>Umlaufvermögen / RAP</b>	<b>9.892</b>	<b>6,2</b>	<b>9.810</b>	<b>11.093</b>	<b>7,0</b>	<b>11.011</b>
	<b>159.504</b>	<b>100,0</b>	<b>9.810</b>	<b>157.469</b>	<b>100,0</b>	<b>11.011</b>
<b>Kapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	16.254	10,2	0	16.254	10,3	0
Gewinnrücklagen	21.727	13,6	0	20.837	13,2	0
Restbilanzergebnis	919	0,6	0	946	0,6	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>38.900</b>	<b>24,4</b>	<b>0</b>	<b>38.037</b>	<b>24,1</b>	<b>0</b>
Rückstellungen	1.942	1,2	1.788	2.065	1,3	1.911
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	108.075	67,8	3.488	106.733	67,8	3.600
Erhaltene Anzahlungen	8.465	5,3	8.465	8.044	5,1	8.044
Übrige Verbindlichkeiten	1.518	0,9	1.518	1.986	1,3	1.986
Ausschüttungsvorschlag	604	0,4	604	604	0,4	604
<b>Fremdkapital</b>	<b>120.604</b>	<b>75,6</b>	<b>15.863</b>	<b>119.432</b>	<b>75,9</b>	<b>16.145</b>
	<b>159.504</b>	<b>100,0</b>	<b>15.863</b>	<b>157.469</b>	<b>100,0</b>	<b>16.145</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,0 Mio € von 157,5 Mio € auf 159,5 Mio € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen verursacht. Das Immobilienvermögen hat sich insbesondere durch die Zunahme in den Positionen Grundstücke mit Wohnbauten bzw. mit Geschäftsbauten um insgesamt 3,2 Mio € erhöht. Dieser Anstieg wird durch den Rückgang der Anlagen im Bau um 1,7 Mio € teilweise kompensiert. Hier spiegelt sich die Neubautätigkeit des Unternehmens, insbesondere die im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellten Baumaßnahmen und Modernisierungen, wieder. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Punkt 1.1.

Auf der Passivseite steht dem eine Erhöhung des Eigenkapital um 0,9 Mio € sowie eine Steigerung der Finanzverbindlichkeiten um 1,3 Mio € gegenüber.

Bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit ist der Bestand an Barmitteln um 1,0 Mio € auf 0,3 Mio € zum Bilanzstichtag gesunken. Die erhaltenen Anzahlungen (im wesentlichen Heiz- und Betriebskosten) übersteigen mit 8,5 Mio € die unfertigen Leistungen (Bestand an abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten) mit 7,1 Mio € um ca. 1,4 Mio €. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass bedingt durch ein leichtes Sinken der Energiekosten sowie ein Absinken des Verbrauchs in einem relativ milden Winter in einem gewissen Umfang die Vorauszahlungen insbesondere für Heizkosten die abzurechnenden Heizkosten überschreiten werden. Wir werden dies beobachten und entsprechend bei den Abrechnungen reagieren.

Trotz der umfangreichen Investitionstätigkeit konnte die Eigenkapitalquote (nach Ausschüttung) von 24,1 % in 2013 auf 24,4 % in 2014 gesteigert werden.

## 2.2 Finanzlage

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

	<b>2014</b>	<b>Vorjahr</b>
	T€	T€
Jahresergebnis	1.466	1.471
Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	4.119	3.992
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	-123	277
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-464	-578
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	182	124
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-47	-345
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>5.133</u></b>	<b><u>4.941</u></b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	508	586
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-7.411	-10.447
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-1	-33
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	46	92
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-32	-35
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-6.890</u></b>	<b><u>-9.837</u></b>
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-604	-402
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	5.026	7.970
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	-3.684	-3.860
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>738</u></b>	<b><u>3.708</u></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.019</b>	<b>-1.188</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.311	2.499
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b><u>292</u></b>	<b><u>1.311</u></b>
	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	T€	T€
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	292	1.311

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ T€ 5.133) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+ T€ 738) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (./ T€ 6.890) zu einem Finanzmittelverbrauch von T€ 1.019.

Die Zunahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit um T€ 192 resultiert aus dem Saldo folgender wesentlicher Veränderungen:

Die Veränderung bei der Zunahme der Rückstellungen im Jahre 2013 (+ T€ 277) zu einer Abnahme der Rückstellung (- T€ 123) im Jahre 2014 führt zu einer Verbesserung des Cashflow um 400 T€. Eine weitere Verbesserung um T€ 127 ergibt sich bei den Abschreibungen auf Anlagevermögen. Diesen Verbesserungen des Cashflow stehen T€ 298 Verschlechterungen aus den Veränderungen der übrigen Passiva gegenüber. Die Verbesserungen des Cashflow im Bereich der

Investitionstätigkeit um T€ 2.944 resultiert ausschließlich aus den geringeren Auszahlungen für Investitionen in Anlagen.

Der im Vorjahr ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von T€ 3.708 reduziert sich im Wesentlichen bedingt durch die geringere Aufnahme von Finanzkrediten um T€ 2.970 auf T€ 738. Insgesamt führen diese Veränderungen der einzelnen Cashflowpositionen zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode um T€ 1.019 auf T€ 292. Die Bilanz zum 31.12.2014 enthält mit T€ 149.684 langfristig gebundenes

Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 9.821 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel. Dieses Vermögen wird durch T€ 143.250 langfristige sowie T€ 15.863 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2014 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2015 gesichert.

## 2.3 Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2014 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2014 T€	Vorjahr T€
<b>A) Ordentliche Rechnung</b>		
Deckungsbeiträge aus		
– Hausbewirtschaftung		
– Erlöse	16.898	17.021
– Instandhaltungskosten	-4.339	-4.595
– Abschreibung auf Bauten	-3.956	-3.832
– Kapitalkosten	-3.286	-3.298
– übrige Aufwendungen	-523	-407
	<b>4.794</b>	<b>4.889</b>
– Bauträgertätigkeit	-2	-259
– Betreuungsgeschäft	158	150
– Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	464	577
– Sonstiges	787	758
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>6.201</b>	<b>6.115</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
– Personalaufwand	3.286	3.047
– Sonstiger Aufwand	1.337	1.389
<b>Betriebliches Leistungsergebnis</b>	<b>1.578</b>	<b>1.679</b>
Finanzergebnis	-7	+20
<b>Ergebnis der Ordentlichen Rechnung</b>	<b>1.571</b>	<b>1.699</b>
<b>B) Neutrales Ergebnis</b>	<b>+168</b>	<b>+45</b>
<b>C) Ertragsteuern</b>	<b>273</b>	<b>273</b>
<b>D) Jahresüberschuss</b>	<b>1.466</b>	<b>1.471</b>

Der Rückgang der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erklärt sich im Wesentlichen durch die Verschlechterung des Ergebnisses aus Leistungen zur Wärme- und Energieversorgung und Betriebskosten um T€ 540. Dennoch sind die Erlöse aus der Vermietung um T€ 417 gestiegen. Dies resultiert vorrangig aus den in Ziffer 1.1 erläuterten Zugängen und Modernisierungen bei Wohnbauten.

Die Veränderung der übrigen Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung ergibt sich im Wesentlichen aus einer negativen Bestandsveränderung der abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten.

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 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 und zum anderen die Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Jedes Einzelrisiko wird dann auf Grund dieser Evaluierung in eine der 25 Risikoklassen eingeordnet.

In den 16 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 – unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in unserem Tätigkeitsgebiet – insbesondere energische Maßnahmen umfasst, wird auch weiterhin konsequent fortgesetzt und bietet somit 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 der Mieterkommuni-

kation, die wir insbesondere durch die Einführung eines Mieterportals weiter verbessern wollen.

#### 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 108,1 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 Tätigkeits-

bereich 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 prognostizieren wir unsere finanziellen Leistungsindikatoren für das kommende Geschäftsjahr wie folgt:

<b>Kennzahlen</b>	<b>in</b>	<b>2014</b>
Bilanzsumme	T€	162.030
Sachanlagevermögen	T€	151.300
Sachanlagenintensität	%	93,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	6.825
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.300
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	38,0
Eigenkapital	T€	39.760
Eigenkapitalquote	%	24,5
Langfristiges Fremdkapital	T€	107.130
Finanzierungsquote	%	66,1
Jahresüberschuss	T€	920
Cash Earnings	T€	5.653
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>		
Umsatzerlöse	T€	25.990
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,0
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,1
Fluktuationsquote	%	10,0
Marktbedingter Leerstand	%	1,8

Das Bauträgergeschäft wird von uns nur noch im Einzelfall zur Verwertung von vorhandenen Grundstücken betrieben.

Viersen, den 31. März 2015

Der Vorstand

Dipl.- Kfm.  
Diether Thelen

Peter Ottmann





## **Jahresabschluss 2014**

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 01.01.2014 bis 31.12.2014

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2014		
	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		30.002,96	40.121,95
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.746.329,24		135.797.252,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.322.653,30		6.420.438,42
Grundstücke ohne Bauten	1.006.755,91		1.003.081,67
Technische Anlagen und Maschinen	105.921,16		121.052,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.217,88		264.294,59
Anlagen im Bau	0,00		1.699.087,13
Bauvorbereitungskosten	305.834,88		218.323,05
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	148.774.712,37	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.000,00		166.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	89.275,93		77.077,78
Sonstige Ausleihungen	<u>111.800,83</u>	806.910,74	<u>129.172,70</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>149.611.626,07</b>	<b>146.375.736,58</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.618.725,91		1.616.932,94
Bauvorbereitungskosten	148.973,84		101.394,31
Unfertige Leistungen	7.116.716,29		7.297.084,06
Andere Vorräte	<u>475,50</u>	8.884.891,54	475,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	50.897,94		69.437,92
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	225.300,75	0,00	360.000,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		28.264,04
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.158,08		9.761,86
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	148.837,73		144.810,92
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>175.937,92</u>	643.132,42	81.958,57
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		291.684,12	1.310.977,37
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	28.354,16		37.572,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>43.884,83</u>	72.238,99	<u>34.361,25</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>159.503.573,14</u></b>	<b><u>157.468.768,35</u></b>

Passivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2014		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		16.254.000,00	16.254.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.127.000,00		8.127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>3.600.000,00</u>	21.727.000,00	2.710.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>		56.769,03	79.216,46
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>1.466.275,08</u>	<u>1.471.272,57</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>39.504.044,11</b>	<b>38.641.489,03</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	92.214,36		51.097,71
Steuerrückstellungen	727.913,84		636.924,61
Sonstige Rückstellungen	<u>1.121.974,41</u>	1.942.102,61	1.377.281,80
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.519.796,61		103.765.868,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.555.277,03		2.966.650,10
Erhaltene Anzahlungen	8.464.968,51		8.043.519,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	450.716,23		446.830,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	971.844,91		1.204.142,49
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.731,54		76.202,43
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>69.091,59</u>	118.057.426,42	<u>258.762,74</u>
davon aus Steuern: 67.935,93 €			(241.506,55)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(14.853,80)
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>159.503.573,14</u></b>	<b><u>157.468.768,35</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.686.554,85		24.815.402,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		556.424,00
c) aus Betreuungstätigkeit	158.047,21		149.913,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.223,33</u>	25.850.825,39	4.000,00
Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-130.995,27	15.010,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		716.349,20	713.726,15
Sonstige betriebliche Erträge		1.201.515,90	1.094.932,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.755.992,82		12.624.486,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>51.093,07</u>	12.807.085,89	380.113,79
<b>Rohergebnis</b>		14.830.609,33	14.344.808,68
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.725.870,00		2.528.919,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>680.939,64</u>	3.406.809,64	638.046,32
davon für Altersversorgung: 203.755,11 €			(196.266,42)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.118.886,31	3.991.737,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.553.632,94	1.462.406,28
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		29.038,21	33.104,07
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.963,01		29.149,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.301,01</u>	11.264,02	9.157,83
Abschreibungen auf Finanzanlagen		17,27	1.206,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.333.136,73	3.347.562,78
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		2.458.428,67	2.446.340,53
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen		272.967,68	272.967,69
Sonstige Steuern		<u>719.185,91</u>	<u>702.100,27</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		1.466.275,08	1.471.272,57
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>56.769,03</u>	<u>79.216,46</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>1.523.044,11</u></b>	<b><u>1.550.489,03</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 2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 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 2014 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 Wertpapiere des Anlagevermögens dienen im Wesentlichen zur Erfüllung von Verpflichtungen aus der Altersversorgung. 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€ 89 bilanziert. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von € 17,27 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 im Wesentlichen 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 2014 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 des Geschäftsjahres €	Um- buchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	483.461,30	1.190,00	0,00	0,00	0,00	454.648,34	30.002,96	40.121,95	11.308,99
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.291.056,77	6.266.597,53	135.771,23	1.440.518,34 0,00	0,00	78.116.072,17	139.746.329,24	135.797.252,56	3.705.763,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.766.859,70	929.503,04	0,00	258.568,79	0,00	4.632.278,23	7.322.653,30	6.420.438,42	285.856,95
Grundstücke ohne Bauten	1.003.081,67	3.674,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1.006.755,91	1.003.081,67	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	151.315,93	0,00	0,00	0,00	0,00	45.394,77	105.921,16	121.052,75	15.131,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.429.235,20	123.748,47	0,00	0,00	0,00	1.265.765,79	287.217,88	264.294,59	100.825,18
Anlagen im Bau	1.699.087,13	0,00	0,00	-1.699.087,13 0,00	0,00	0,00	0,00	1.699.087,13	0,00
Bauvorbereitungskosten	218.323,05	87.511,83	0,00	0,00	0,00	0,00	305.834,88	218.323,05	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	225.558.959,45	7.411.035,11	135.771,23	1.699.087,13 -1.699.087,13	0,00	84.059.510,96	148.774.712,37	145.523.530,17	4.107.577,32
<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	961.360,03	0,00	0,00	0,00	0,00	795.360,03	166.000,00	166.000,00	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	286.501,23	35.689,49	28.718,95	-202.923,64*)	1.169,87	2.442,07	89.275,93	77.077,78	17,27
Sonstige Ausleihungen	129.172,70	0,00	17.371,87	0,00	0,00	0,00	111.800,83	129.172,70	0,00
	1.816.867,94	35.689,49	46.090,82	-202.923,64	1.169,87	797.802,10	806.910,74	812.084,46	17,27
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>227.859.288,69</b>	<b>7.447.914,60</b>	<b>181.862,05</b>	<b>1.699.087,13</b> <b>-1.902.010,77</b>	<b>1.169,87</b>	<b>85.311.961,40</b>	<b>149.611.626,07</b>	<b>146.375.736,58</b>	<b>4.118.903,58</b>

\*) betrifft die Saldierung des Deckungsvermögens mit den Rückstellungen für Pensionen 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	8.127.000,00	10.000.000,00	2.710.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	890.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.127.000,00	10.000.000,00	3.600.000,00

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:

	<b>Bilanzausweis</b> €	<b>Mitzugehörigkeit</b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	148.837,73 (i. Vj.: 144.810,92)	Forderungen gegen verbundene Unternehmen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.731,54 (i. Vj.: 76.202,43)	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 <sup>1)</sup>
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.519.796,61	3.193.360,93	[ 3.188.510,04]	12.369.575,93	89.956.859,75	105.519.796,61	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.555.277,03	295.181,27	[ 411.212,06]	1.065.296,42	1.194.799,34	2.555.277,03	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.464.968,51	8.464.968,51	[ 8.043.519,07]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	450.716,23	450.716,23	[ 446.830,02]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	971.844,91	971.844,91	[ 1.204.142,49]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.731,54	25.731,54	[ 76.202,43]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	69.091,59	69.091,59	[ 258.762,74]	0,00	0,00	0,00	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>118.057.426,42</b>	<b>13.470.894,98</b>	<b>[ 13.629.178,85]</b>	<b>13.434.872,35</b>	<b>91.151.659,09</b>	<b>108.075.073,64</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	464 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Forderungen	123 T€
Einbuchung von Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen	47 T€
Auflösung der sonstigen Rückstellungen	27 T€
	<u>661 T€</u>

## D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2014 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€ 275.
- Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 788.035,46 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 17.579,14 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100% an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2014 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2014 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 29 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 31.12.2014 T€ 103,9. Der Jahresüberschuss 2014 der VIT GmbH beträgt T€ 4.
- Zur Abgeltungssteuer gem. § 38 KStG wird nicht vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, die EK 02-Bestände mit einer pauschalen Abgeltungssteuer von 3% einmalig abzuführen. Es wird die bisherige Regelung weitergeführt.
- 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. Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband I (§ 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 2014 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2015 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 2014 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 2014 T€ 178.

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	1.623,48
Stand am Bilanzstichtag	16.770,78
Zinssatz	1 %

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

10. Vorstand:

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

## 11. Mitglieder des Aufsichtsrats/Verwaltungsbeirats

Hennen, Dieter Willich - Vorsitzender -	Dipl.-Betriebswirt
Birnbrich, Lothar Krefeld - stellvertretender Vorsitzender -	Sparkassenvorstand
Aach, Michael Viersen	Dipl.-Kaufmann
Altenhövel, Angelika Wachtendonk	Bilanzbuchhalterin
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 a. D.
Heinen, Jürgen Schwalmtal	Suchtberater
Lommetz, Manfred Grefrath	Bürgermeister
Rübo, Volker Kempen	Bürgermeister
Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister verstorben 17.01.2014
Spindler, Dieter Meerbusch	Bürgermeister a. D.
Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister
Wagner, Christian Nettetal	Bürgermeister
Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister
Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin

12. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 20 % der Aktien an der Gesellschaft.
13. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen  
Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.
14. Gesamthonorare des Abschlussprüfers  
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 42 und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 3.
15. 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) verrechnet worden. Die Anschaffungskosten der verrechneten Vermögenswerte betragen T€ 203, der Zeitwert der Vermögenswerte beläuft sich auf T€ 203, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt T€ 295. Es ergibt sich ein Verpflichtungsüber- hang in Höhe von T€ 92. 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 Gemeinnützigke Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 1.523.044,11 aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

(1) Dividende von € 26,00 je dividendenberechtigter Stückaktie	402.480,00 €
(2) Sonderdividende	201.240,00 €
(3) Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	900.000,00 €
(4) Gewinnvortrag	<u>19.324,11 €</u>
(5) Bilanzgewinn	<u>1.523.044,11 €</u>

Viersen, den 31.03.2015

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 2014 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 31.12.2014 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2015

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 2014 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 30. April 2015

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.  
(Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
(Mathew)  
Wirtschaftsprüfer







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