



Geschäftsbericht 2015



**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG**



*Titelbild: Grundsteinlegung Eulengrund in Meerbusch-Lank
Von links: Herr Dipl.-Ing. M. Backhaus, Frau Bürgermeisterin A. Mielke-Westerlage,
Vorstand Dipl.-Kfm. D. Thelen, Herr Dipl.-Ing. E. Ergoecmen.*



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2015
im Überblick



GWG
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Überblick.

Das Geschäftsjahr 2015

Eine große Aufgabe:

Wohnraum für Flüchtlinge im Kreis

Seit den Sommermonaten des Jahres 2015 hat sich unser Umfeld verändert. Es sind Flüchtlinge aus dem Irak, aus Syrien oder Afghanistan in großer Zahl in unsere Städte und Gemeinden gekommen. Menschen, die ihre alte Heimat verloren haben und auf der Suche nach etwas Neuem sind, von dem sie vorläufig nicht wissen, ob es als Heimat taugt.

Im Wissen um Flüchtlingsschicksale, die geprägt sind vom Tod engster Angehöriger, vom Verlust aller Habe und von den Gefahren der Flucht, kann man verstehen, dass Deutschland selbst unter den Bedingungen eines Flüchtlingslagers als „Gelobtes Land“ erscheint.

Jetzt sind die Flüchtlinge im Land, ein Teil von ihnen ist bereits anerkannt und bleibeberechtigt. Neben dem Erlernen der deutschen Sprache und der Regeln des Zusammenlebens in Deutschland benötigen diese Menschen jetzt Wohnungen. Das geht nicht von heute auf morgen. Als Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen mit langer gemeinnütziger Tradition haben wir die Herausforderung angenommen und mit der Errichtung erster Neubauten für Flüchtlingswohnungen begonnen.

Szenarien für das Kreisgebiet

Da bis heute niemand verbindlich zu sagen vermag, wie viele Flüchtlinge tatsächlich ins Land gekommen sind und wie viele von ihnen Bleiberecht erlangt haben oder erlangen werden, sind Planungen auf der Grundlage verlässlicher Zahlen sehr schwierig.

Deswegen greifen wir bei unseren modellhaften Berechnungen des Wohnraumbedarfs für Flüchtlinge im Kreis Viersen auf zwei Szenarien zurück.

Szenario 1

Wenn in den Jahren 2014 - 2016 rund 2 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland kommen, darf / wird voraussichtlich die Hälfte (1 Mio.) von ihnen einschließlich der nachziehender Angehöriger bleiben.

Der Kreis Viersen (300.000 Einwohner) nimmt nach einem Verteilerschlüssel von 1,25 % rechnerisch 3.750 Personen auf, ohne dass dabei die (wahrscheinlich zum Teil begrenzte) freie Ortswahl oder Einflüsse des Arbeitsmarktes berücksichtigt sind.

Wohnungsbedarf. Wenn 85 % davon in Familien mit vier Personen und der Rest alleinstehend lebt, ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 1.359 Einheiten für 797 Familien und 563 Alleinstehende.

Wohnflächenbedarf. Wir legen folgenden Raumbedarf zugrunde: die vierköpfige Familie benötigt 75 qm, Alleinstehende brauchen 35 qm. In diesem Szenario entsteht im Kreis Viersen ein Wohnflächenbedarf von 79.453 qm.

Grundstücksbedarf. Um diese Wohnfläche zu realisieren, benötigen wir 113 verfügbare und baureife Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 203.400 qm (1.800 qm je Gebäude).

Investitionsbedarf. Um den berechneten Wohnraum zu schaffen, ist ein Investitionsvolumen von 158,9 Mio. EUR allein im Kreisgebiet erforderlich.



Dafür lassen sich 113 Wohnhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten errichten, je Gebäude heißt das: 1,4 Mio. EUR (untere Grenze).

Szenario 2

Unser zweites Szenario geht von höheren Zuzugszahlen aus. Wenn in den Jahren 2014–2016 rund 3 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland kommen, dürfen / werden von ihnen einschließlich nachziehender Angehöriger voraussichtlich 1,8 Mio. bleiben. Der Kreis Viersen (300.000 Einwohner) nimmt nach einem Verteilerschlüssel von 2,25 % rechnerisch 6.750 Personen auf, ohne dass dabei die

┌ (wahrscheinlich zum Teil begrenzte) freie Ortswahl oder Einflüsse des Arbeitsmarktes berücksichtigt sind.

Wohnungsbedarf. Wenn 85 % davon in Familien mit vier Personen und der Rest alleinstehend lebt, ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 2.447 Einheiten für 1.434 Familien und 1.013 Alleinstehende.

Wohnflächenbedarf. Wir legen folgenden Raumbedarf zugrunde: die vierköpfige Familie benötigt 75 qm, Alleinstehende brauchen 35 qm.

┌ In diesem Szenario entsteht im Kreis Viersen ein

Wohnflächenbedarf von 143.016 qm.

Grundstücksbedarf. Um diese Wohnfläche zu realisieren, benötigen wir 204 verfügbare und baureife Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 367.200 qm (1.800 qm je Gebäude).

Investitionsbedarf. Um den berechneten Wohnraum zu schaffen, ist ein Investitionsvolumen von 286 Mio. EUR allein im Kreisgebiet erforderlich. Dafür lassen sich 204 Wohnhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten errichten, je Gebäude heißt das: 1,4 Mio. EUR (untere Grenze).

Wir können zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, welches der Szenarien das wahrscheinlichere ist. Insgesamt aber wird deutlich, dass ein nicht unerheblicher Handlungsbedarf für die Errichtung von Wohnraum besteht.

Unser Lösungsangebot an Städte und Gemeinden im Kreis

Ohne den Sonderfaktor „Flüchtlingszustrom“ könnten wir im Kreisgebiet eigentlich von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgehen. Auch für die einkommensschwächere Bevölkerung gibt es genügend bezahlbare Wohnungen. Nicht mehr, aber vor allem nicht weniger. Unsere Leerstände tendieren seit Jahren auf niedrigem Niveau. Lediglich in begrenztem Umfang standen zuletzt weniger als 40 unvermietete Wohnungen im Geschäftsgebiet für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung.

Die veränderte Situation bedeutet deswegen: Durch den in Szenarien ermittelten zusätzlichen Wohnraumbedarf wird eine Versorgung der Flüchtlinge aus dem Wohnungsbestand heraus nicht annähernd zu leisten sein. Es gibt kurz- und mittelfristig nur eine Lösung: den Neubau von Wohnungen. Das stellt gemeinnützige Wohnungsunternehmen wie die GWG vor besondere Herausforderungen.

So haben wir schon früh unsere Bereitschaft erklärt, einen baulichen Beitrag zur mittelfristigen Bereitstellung von neu zu schaffendem Wohnraum leisten und deswegen bereits im zweiten Halbjahr 2015 erste Gespräche mit Städten und Gemeinden im Kreis Viersen aufgenommen.

Klar gemacht haben wir in diesem Zusammenhang, dass wir es nicht als unsere Aufgabe ansehen, kurzfristig zur „Erstversorgung“ Zeltlager, Hallen oder Wohncontainer zu errichten, sondern nachhaltigen Wohnraum insbesondere für Familien schaffen wollen.

Die zeitnahe Projektierung und Durchführung von Neubauvorhaben ist an einige Voraussetzungen geknüpft. Dazu zählen sowohl planungsrechtlich eine schnelle Bebaubarkeit als auch die Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke und eine ausreichende Förderkulisse.

Vorderansicht Rottstraße, Meerbusch-Lank



Rückansicht Rottstraße, Meerbusch-Lank



Weiter legt die GWG Wert darauf,

- dass unsere laufenden und geplanten Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen für den Wohnungsbestand wegen der finanziellen Zusatzbelastung nicht unter den Neubauvorhaben leiden müssen;
- dass also nicht Flüchtlinge gegen die übrige Bevölkerung „ausgespielt“ werden können;
- und vor allem auch, dass Lage und Umfang der Neubaustandorte auf die Akzeptanz der Gesamtbevölkerung stoßen müssen.

Das immobilienwirtschaftliche Konzept

Bei den Wohnhäusern für Flüchtlinge wird es sich um Punkthäuser mit jeweils 10 – 12 Wohnungen handeln, abhängig von der verfügbaren Grundstücksgröße. In der Regel werden die Häuser zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss in der am Niederrhein üblichen Ziegelstein- / Putz-Optik errichtet. Die Wohnungsgrößen werden zwischen 50 und 80 qm liegen.

Bereits mit der Errichtung soll eine flexible Nutzung angelegt werden. So würde die Bauweise qualitativ hochwertig sein, zunächst allerdings einen eher schlichten Innenausbau aufweisen. Attribute wie Balkone oder ein Aufzug würden zunächst fehlen, räumlich und statisch aber bereits vorgerüstet und könnten nach Bedarf nachgerüstet werden. Stellplätze würden von vornherein ausgewiesen, jedoch nicht alle von Beginn an ausgebaut werden. In der Innenausstattung finden Sanitärartikel, Böden und Türen in solider, aber sparsamer Ausführung Verwendung.

In einer ersten Nutzungsphase für einen Zeitraum zwischen acht und zwölf Jahren könnte ein solches Wohnhaus von der Kommune vollständig angemietet werden und als Flüchtlingsheim genutzt werden bei einer Kaltmiete von derzeit 5,25 EUR wie für öffentlich geförderte Wohnungen im gesamten Kreisgebiet. Nach dieser Anfangszeit würden Verschleißteile der Innenausstattung erneuert und die vorbereiteten Ausstattungselemente wie Balkone und Aufzüge nachgerüstet. Die GWG würde die Wohnungen dann aus ihrem Bestand heraus einzeln vermieten.

Projektstand

Seit unserer Grundsatzentscheidung und der Vorstellung des Konzeptes hat es viele Gespräche mit den Entscheidungsträgern der Kommunen im Kreis gegeben. Nach derzeitigem Stand (31.3.2016) befinden sich folgende Neubauprojekte zur Errichtung von Flüchtlingswohnungen in unterschiedlichem Planungsstatus:

- Brüggen, Eichenweg:
10 Wohnungen. Der Bauantrag ist eingereicht. Mit einem kurzfristigen Baubeginn wird gerechnet.
- Meerbusch-Lank, Rottstraße:
18 Wohnungen. Der Bauantrag ist eingereicht.
- Meerbusch-Osterath, Insterburgerstraße:
12 Wohnungen. Vorgespräche.
- Nettetal-Kaldenkirchen, Feldstraße:
10 Wohnungen. Planungsphase für Bauantrag.
- Nettetal-Lobberich, Süchtelner Straße:
14 Wohnungen. Vorgespräche.
- Schwalmtal-Waldniel, Fischelner Weg:
8 Wohnungen. Bauantrag genehmigt. Baubeginn voraussichtlich im dritten Quartal 2016.
- Schwalmtal-Waldniel, Heerstraße:
10 Wohnungen. Bauantrag eingereicht. Baubeginn vielleicht im dritten Quartal 2016.
- Willich-Schiefbahn, Rubensweg:
11 Wohnungen. Bauantrag eingereicht. Baubeginn voraussichtlich im vierten Quartal 2016.

Eichenweg, Brüggen



Heerstraße, Schwalmtal-Waldniel



Aktuelle Bauprojekte

Reihenhäuser in Willich-Wekeln

Am 4. Dezember 2015 feierte die GWG in Willich-Wekeln das Richtfest für die Neubauten von fünf Reiheneigenheimen. Seit Juni 2015 entstehen am Bonnenring nach den Plänen des Willicher Architekten Norbert Rennen (bp Architekten) Häuser im niederrheinischen Stil, bei dem Klinker und Putzfassaden die Optik bestimmen.



Willich-Wekeln, Bonnenring

Während die Mittelhäuser mit Satteldächern bedeckt sind, erhalten die beiden Eckhäuser durch Pultdächer interessante gestalterische Akzente. Fertigstellung und Bezug der Reihenhäuser erfolgen im kommenden Sommer 2016; alle Eigenheime haben bereits ihre Käufer gefunden.



Haus Reepen, Hauptstraße 29, St. Hubert

Barrierefreie Wohnungen im Ortszentrum von St. Hubert

An exponierter Stelle im Ortszentrum von St. Hubert, an der Hauptstraße 29, errichtet die GWG in direkter Nachbarschaft zum Dr.-Karl-Rudolph-Haus ein Wohngebäude mit acht barrierefreien Wohnungen. Am 8. Juni 2015 erfolgte die Grundsteinlegung. Mit Fertigstellung und Bezug ist für den Sommer 2016 zu rechnen.

Das zweieinhalb-geschossige Wohngebäude nach Plänen des Kempener Architekten Udo Thelen wird ortstypisch verklinkert und erhält ein Satteldach. Alle acht Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 47 und 74 qm verfügen über Wohn- und Schlafzimmer sowie Küche und Bad und sind hochwertig ausgestattet. Die Wohnungen sind barrierefrei, aber nur bedingt rollstuhlgerecht.

Für große Elektrorollstühle, sogenannte Scooter, sind die Wohnungstüren nicht passierbar. Eine Erleichterung bietet den Bewohnern ein automatischer Öffner für alle Türen im öffentlichen Bereich, die sich auf Tastendruck öffnen lassen.

Eine Besonderheit ist der Personenaufzug, der barrierefrei auch von den Bewohnern des Nachbarhauses genutzt werden kann. Im Gegenzug für die Aufzugnutzung erhalten die GWG-Mieter Zutritt zum Garten.

22 Mietwohnungen am Eulengrund in Meerbusch-Lank

Am 22. April 2016 wurde der Grundstein gelegt zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses am Eulengrund 11 im Meerbuscher Stadtteil Lank. In den zwei Gebäudeteilen, die über einen zentralen Eingangs- und Erschließungsbereich mit Aufzügen verfügen, finden auf einer Gesamtwohnfläche von 1.554 qm 22 Mietwohnungen Platz, die je zur Hälfte öffentlich gefördert und frei finanziert werden.

Geplant wird der zweigeschossige Komplex mit Dachgeschoss und Spitzboden durch das Düsseldorf-Büro JEP-Architekten-Ergoecmen-Backhaus. Die Wohnanlage fügt sich mit einem leichten Knick harmonisch in die umgebende Bebauung ein. Im rückwärtigen Bereich sind über eine seitliche Zufahrt 29 Stellplätze angeordnet.

In den Außenanlagen mit intensiver Begrünung befinden sich auch Kleinkinderspielplatz, ein Gartenhaus für Fahrräder und Geräte sowie ein Standort für die Müllentsorgung.

Wohnungen für junge Familien und Senioren am Heyerdrink in Kempen

Kempen hat einen großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für junge Familien und Senioren. Auf dem ehemaligen Tankstellengelände im Innenbereich von Heyerdrink und Möhlenring plant die GWG den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern.

Bis zu 60 Mietwohnungen sollen so entstehen, je zur Hälfte öffentlich gefördert und frei finanziert. Vorgesehen sind Mietpreise von unter sechs Euro pro Quadratmeter für die geförderten Wohnungen und von unter acht Euro für Wohnungen ohne Wohnberechtigungsschein. Mit der Bauplanung beauftragt ist das Kempener Architekturbüro Thelen.

Auf dem eigentlichen Tankstellenareal direkt an der Straße Heyerdrink soll nach jetzigem Planungsstand ein viergeschossiges Wohnhaus mit etwa 20 Wohnungen entstehen, die sich bei Wohnflächen bis 90 qm vor allem für junge Familien eignen. Dahinter sollen in zweiter Reihe hinter den Häusern am Möhlenring zwei dreigeschossige Häuser gebaut werden, deren Wohnungen von Größe (rund 50 qm) und Zuschnitt her auf die Bedürfnisse älterer Mieter ausgerichtet sind. Ebenfalls an ältere Bewohner oder auch Singles richtet sich das zweigeschossige Mehrfamilienhaus als Abschluss des Areals zur Bebauung entlang der Ludwig-Jahn-Straße.

Eine Tiefgarage für Pkw wird vom Heyerdrink aus erschlossen. Mehr Stellplätze wird es an den Häusern geben. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens könnte im 1. Quartal 2017 Baubeginn sein.







Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2015

Lagebericht zum 31.12.2015

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 2015 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 Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut

einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

Daten Euro-Raum (2015/2016 geschätzt)

	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+0,9%	+1,5%	+1,6%
Verbraucherpreise	+0,4%	+0,1%	+1,0%
Arbeitslosenquote	11,6%	11,0%	10,5%

Die **gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland** war auch im Jahresdurchschnitt 2015 weiterhin durch Aufschwung-Tendenzen geprägt:

Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen

Beitrag von +0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

	Ist-Daten (preisbereinigt)			Prognose
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+0,3%	+1,6%	+1,7%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+0,6%	+0,9%	+1,9%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,8%	+1,7%	+2,8%	+0,4%
Ausrüstungs-investitionen	-2,3%	+4,5%	+3,6%	+0,2%
Bauinvestitionen	-1,1%	+2,9%	+0,2%	+0,2%

(Die Daten beruhen auf Angaben des Statistischen Bundesamtes – Pressemitteilung vom 14.01.2016 – sowie im Bereich der Prognose auf Angaben der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2015.)

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2015 hat sich in Deutschland auch auf dem **Arbeitsmarkt** entsprechend niedergeschlagen.

So betrug die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2015 noch 2.681.000, dies bedeutet gegenüber dem Dezember 2014 ein Rückgang um 83.000 Arbeitslose. Dementsprechend entwickelte sich auch die Arbeitslosenquote, die sich im Dezember 2015 gegenüber dem Dezember 2014 um 0,3 % auf 6,1 % reduzierte.

Für das Jahr 2016 gehen die Prognosen von einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 6,5 % aus.

Auf dem Kapitalmarkt war die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen 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		
	2014-12 %	2015-11 %	+/- %-Pkte.	2014-12 %	2015-11 %	+/- %-Pkte.	2014-12 %	2015-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. €	2,75	2,71	-0,04	3,01	2,91	-0,10	2,19	2,09	-0,10
> 1 Mio. €	1,63	1,30	-0,33	2,06	1,98	-0,08	2,04	1,81	-0,23

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung verbunden mit dem weiter anhaltenden Rückgang des Zinsniveaus haben für den **Immobilienmarkt** zu einem – wenn auch regional differenzierten – Anstieg des Wohnungsbaus geführt. So wurden im Zeitraum von Januar bis September 2015 in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Dies waren 4,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Diesen Genehmigungszahlen steht allerdings nach einschlägigen Untersuchungen der Bedarf von jährlich mind. 350.000 neu zu bauenden Wohnungen gegenüber. Dieser ist bei Weitem nicht erreicht und führt – wenn auch regional unterschiedlich – zu entsprechenden Mietsteigerungen. Im Bundesdurchschnitt betrug nach der Jahresstatistik unseres Verbandes der Anstieg der Nettokaltmieten lediglich 1,5 %. Allerdings stiegen dabei erneut die Netto- und Wiedervermietungs-mieten deutlich stärker, sie erhöhten sich deutschlandweit um ca. 3,5 %.

Bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Bautätigkeit ist allerdings zu berücksichtigen,

dass den positiven Entwicklungen im Bereich des Kapitalmarktes dämpfende Faktoren im Bereich des Mietrechts und der Baukosten gegenüber stehen. So sind nach einer Untersuchung mehrerer immobilienwirtschaftlicher Verbände die Gesamtherstellungskosten für ein typisiertes Mehrfamilienhaus im Zeitraum von 2000 bis 2014 um fast 50 % gestiegen. Als besondere Kostentreiber sind dabei verschärfte ordnungsrechtliche Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit und des Brandschutzes sowie steuerliche Vorgaben (Grunderwerbssteuer) anzusehen.

Der insgesamt positive wirtschaftliche Hintergrund spiegelt sich auch im **Geschäftsverlauf unseres Unternehmens** im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung wieder. Die Gesamtleerstandsquote beträgt 2,72 % und ist damit niedriger als im Vorjahr (3,08 %). Die Fluktuationsrate liegt mit 10,4 % im Bereich des Vorjahres.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 1.985 (i. Vj.: T€ 1.466).

Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 402,5) auszuschütten und einen Betrag von T€ 1.400 in die Rücklagen einzustellen und den übrigen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Zum Stichtag 31.12.2015 verwaltete das Unternehmen 4.514 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.547). Im eigenen Wohnungsbestand unterlagen 1.035 Wohneinheiten einer Kostenmiete. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 26 Gewerbeeinheiten, sowie 1.789 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	826 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	295 WE
Tönisvorst	149 WE
Viersen	804 WE
Willich	708 WE
	4.514 WE

Für Dritte wurden insgesamt 198 WE, 125 Gewerbeeinheiten, 664 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 2015 5,02 € pro qm (Vorjahr 4,92 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 123 WE (davon 79 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr Mio. 4,4 € (Vorjahr Mio. 4,2 €) für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Vollmodernisierung unserer Objekte in Nettetal-Lobberich, Friedensstraße und im Weberfeld; Meerbusch-Lank, Eichendorfstraße und Gonellastraße sowie Krefeld, Thyssenstraße zu nennen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen den Einbau von Heizungen und Bädern. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dach- und Balkonsanierungen.

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ waren insgesamt Zugänge von Mio. 4,8 € zu bilanzieren. Hierin enthalten sind die o. a. Mio. 4,4 € für Modernisierungsmaßnahmen. Baufertigstellungen waren im Berichtsjahr nicht zu bilanzieren. Die im Bereich „Anlagen im Bau“ bilanzierten Mio. 1,3 € betrafen die Neubauprojekte St. Hubert, Hauptstraße (948 T€) und Waldniel, Eickener Straße 3.BA (364 T€). Zur Bestandsarrondierung diente der Ankauf eines Grundstücks in Tönisvorst sowie ein dazu angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus. Zur Refinanzierung der o. a. Maßnahmen wurden 11 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2012 – 2015, einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen, in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	in	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	T€	163.430	159.504	157.469	152.359
Sachanlagevermögen	T€	150.591	148.775	145.524	139.093
Sachanlagenintensität	%	92,1	93,3	92,4	91,3
Investitionen in Sachanlagen	T€	6.246	7.415	10.447	10.970
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.334	4.119	3.980	3.717
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	37,0	36,1	35,5	37,3
Eigenkapital	T€	40.483	38.900	38.037	37.171
Eigenkapitalquote	%	24,8	24,4	24,1	24,4
Langfristiges Fremdkapital	T€	105.908	104.741	103.287	99.142
Finanzierungsquote	%	64,8	65,7	65,5	65,0
Jahresüberschuss	T€	1.985	1.466	1.471	941
Cash Earnings	T€	6.499	5.585	5.501	5.073
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	26.147	25.851	25.526	25.736
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,02	4,92	4,81	4,69
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,22	1,17	1,24	1,33
Fluktuationsquote	%	10,4	10,1	9,9	9,7
Marktbedingter Leerstand	%	1,8	1,9	2,0	1,5

1.3 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahr insgesamt 53 (Vorjahr 54) Mitarbeiter, darin enthalten sind 1 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€ 30,1 (Vorjahr T€ 31,8).

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

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

	31.12.2015			Vorjahr		
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€
Vermögen						
Immobilienvermögen	150.243	92,0	0	148.382	93,0	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	370	0,2	0	423	0,3	0
Finanzanlagen	832	0,5	0	807	0,5	0
Anlagevermögen	151.445	92,7	0	149.612	93,8	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.051	1,3	2.051	1.768	1,1	1.768
Übrige Vorräte	7.475	4,6	7.475	7.117	4,4	7.117
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	401	0,2	391	643	0,4	633
Liquide Mittel	2.032	1,2	2.032	292	0,2	292
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	26	0,0	0	72	0,1	0
Umlaufvermögen / RAP	11.985	7,3	11.949	9.892	6,2	9.810
	163.430	100,0	11.949	159.504	100,0	9.810
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	16.254	9,9	0	16.254	10,2	0
Gewinnrücklagen	22.627	13,8	0	21.727	13,6	0
Restbilanzergebnis	1.400	0,9	0	919	0,6	0
Eigenkapital	40.281	24,6	0	38.900	24,4	0
Rückstellungen	1.618	1,0	1.417	1.942	1,2	1.788
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	109.431	67,0	3.529	108.075	67,8	3.488
Erhaltene Anzahlungen	9.301	5,7	9.301	8.465	5,3	8.465
Übrige Verbindlichkeiten	2.185	1,3	2.185	1.518	0,9	1.518
Ausschüttungsvorschlag	604	0,4	604	604	0,4	604
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	10	0,0	10	0	0,0	0
Fremdkapital	123.149	75,4	17.036	120.604	75,6	15.863
	163.430	100,0	17.036	159.504	100,0	15.863

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Mio € von 159,5 auf 163,4 Mio € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen verursacht. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen sowie eines Bestandsandsankaufs im Geschäftsjahr 2015, hat sich die Position „Grundstücke mit Wohnbauten bzw. mit Geschäftsbauten“ um insgesamt 1,9 Mio € erhöht. Der Anstieg bei den Anlagen im Bau belief sich auf 1,3 Mio €. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Punkt 1.1.

Auf der Passivseite steht dem eine Erhöhung des Eigenkapital (aus Thesaurierung) um 1,4 Mio € sowie eine Steigerung der Finanzverbindlichkeiten um ebenfalls 1,4 Mio € gegenüber.

Der Bestand an Barmitteln ist zum Bilanzstichtag von 0,3 Mio € auf 2,0 Mio € gestiegen. Der Anstieg resultiert z. T. aus valutierten Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen, die zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen gewesen sind.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 9,3 Mio € umfassten Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten (8,6 Mio €) sowie Kundenzahlungen aus dem Bauträgergeschäft (0,7 Mio €). Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten überstiegen die unfertigen Leistungen (Bestand an abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten) mit 7,5 Mio € um ca. 1,1 Mio €. Bei den zukünftigen Abrechnungen und der damit verbundenen Anpassung der Vorauszahlungen, wird entsprechend reagiert, um eine weitere Annäherung der Posten zu erreichen.

Der Anstieg im Bereich der zum Verkauf bestimmten Grundstücke ergibt sich im wesentlichen aus dem Saldo der im Geschäftsjahr 2015 entstanden Baukosten für das Bauträgergeschäft (Willich, Bonnenring) sowie dem Verkauf des Grundstücks Nordstraße in Nettetal Lobberich.

Die Eigenkapitalquote (nach Ausschüttung) konnte von 24,4 % in 2014 auf 24,6 % in 2015 gesteigert werden.

2.2 Finanzlage

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

	2015	Vorjahr
	T€	T€
Jahresergebnis	1.985	1.466
Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	4.346	4.119
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	-324	-123
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-617	-464
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-353	182
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.513	-47
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.550	5.133
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	690	508
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-6.246	-7.411
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-4	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	60	46
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-62	-32
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.562	-6.890
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-604	-604
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	4.915	5.026
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	-3.559	-3.684
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	752	738
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.740	-1.019
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	292	1.311
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.032	292
	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	2.032	1.311

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ T€ 6.550) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+ T€ 752) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (./ T€ 5.562) zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds von T€ 1.740.

Die Zunahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit um T€ 1.417 resultiert aus dem Saldo folgender wesentlicher Veränderungen:

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 (-T€ 123) haben die Rückstellungen auch im Jahr 2015 weiter abgenommen (-T€ 324), dies führt zu einer Verbesserung des Cashflow um 201 T€. Eine weitere Verbesserung um T€ 227 ergibt sich durch die Erhöhung der Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die gleichfalls als nicht liquiditätswirksamer Aufwand den aus dem Jahresergebnis abgeleiteten Cashflow verbessert. Diesen Verbesserungen des Cashflow stehen T€ 1.560 Verschlechterungen aus den Veränderungen der übrigen Passiva gegenüber.

Die Verbesserungen des Cashflow im Bereich der Investitionstätigkeit um T€ 1.328 resultiert ausschließlich aus den geringeren Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Der im Vorjahr ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von T€ 738 erhöht sich, bedingt durch den leicht gesunkenen Saldo aus der Aufnahme und der Tilgung von Finanzkrediten, um T€ 14 auf T€ 752.

Insgesamt führen diese Veränderungen der einzelnen Cashflowpositionen zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode um T€ 1.740 auf T€ 2.032.

Die Bilanz zum 31.12.2015 enthält mit T€ 151.471 langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 11.959 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel. Dieses Vermögen wird durch T€ 146.510 langfristige sowie T€ 16.920 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2015 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2016 gesichert.

2.3 Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2015 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2015 T€	Vorjahr T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
– Hausbewirtschaftung		
– Erlöse	17.537	16.898
– Instandhaltungskosten	-4.202	-4.339
– Abschreibung auf Bauten	-4.244	-3.956
– Kapitalkosten	-3.350	-3.286
– übrige Aufwendungen	-499	-523
	5.242	4.794
– Bauträgertätigkeit	-245	-2
– Betreuungsgeschäft	170	158
– Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	617	464
– Sonstiges	956	787
Summe Deckungsbeiträge	6.740	6.201
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
– Personalaufwand	3.449	3.286
– Sonstiger Aufwand	1.276	1.337
Betriebliches Leistungsergebnis	2.015	1.578
Finanzergebnis	50	-7
Ergebnis der Ordentlichen Rechnung	2.065	1.571
B) Neutrales Ergebnis	+102	+168
C) Ertragsteuern	182	273
D) Jahresüberschuss	1.985	1.466

Der Anstieg der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erklärt sich im Wesentlichen durch die Verbesserung des Ergebnisses aus Leistungen zur Wärme- und Energieversorgung und Betriebskosten um T€ 412. Gleichzeitig sind die Erlöse aus der Vermietung um T€ 227 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 positiven Bestandsveränderung der abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten.

Die Veränderung um – 247 T€ im Bereich der Bautätigkeit entsteht im Wesentlichen durch die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Willich Bonnenring (- 787 T€) saldiert mit Bestandsveränderungen bei zum Verkauf bestimmten Grundstücken (542 T€). Entsprechende Verkaufserlöse für die Maßnahme Willich, Bonnenring werden in 2017 realisiert.

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 2015 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 17 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 energetische 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 Mieterkommunikation, 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 109,4 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 Untersuchungen der NRW.Bank (Entwicklung Privathaushalte bis 2040, regionale Wohnungsneubaunachfrage bis 2020) ist für unseren regionalen Tätigkeitsbereich mit einem deutlichen Anstieg der Privathaushalte (5 - 10 %) bis 2020 und damit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Auch darüber hinaus ist mit einem Anwachsen der Privathaushalte bis 2040 zu rechnen. Der Zuwachs resultiert dabei aus

einem Absinken der drei und vier Personenhaushalte, während die kleineren Haushalte überproportional anwachsen werden. Unter Hinzunahme der Zuwanderung von Flüchtlingen, ergibt sich draus eine Wohnungsbaunachfrage von ca. 6–11 % bis zum Jahr 2020.

Anhand dieser Prognosen setzt das Unternehmen seinen Schwerpunkt auf das Neubauprogramm in

den Bereichen Flüchtlingsunterkünfte, altersgerechtes Wohnen sowie Wohnen für junge Familien. Darüber hinaus wird auch wie bisher auf den Bereich der Modernisierung gesetzt. Aufgrund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung prognostizieren wir unsere finanziellen Leistungsindikatoren für das kommende Geschäftsjahr wie folgt:

Kennzahlen	in	2015
Bilanzsumme	T€	173.870
Sachanlagevermögen	T€	160.980
Sachanlagenintensität	%	92,6
Investitionen in Sachanlagen	T€	14.840
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.400
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	37,4
Eigenkapital	T€	41.880
Eigenkapitalquote	%	24,1
Langfristiges Fremdkapital	T€	120.670
Finanzierungsquote	%	69,4
Jahresüberschuss	T€	140
Cash Earnings	T€	4.190
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>		
Umsatzerlöse	T€	26.235
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,1
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,2
Fluktuationsquote	%	10,0
Marktbedingter Leerstand	%	1,7

Der geplante deutliche Rückgang des Jahresüberschusses erklärt sich aus einmaligen zusätzlichen Ausgaben von insgesamt T€ 1.450 im Bereich des Aufwands für geplante Großinstandhaltung für die energetische Sanierung eines Objektes in Viersen-Süchteln sowie Ausgaben für die Installation von Rauchmeldern im gesamten Bestand.

Es ist – ggf. unter Inanspruchnahme der Rücklagen – vorgesehen, auch für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende i. H. von T€ 402,5 auszuschütten.

Für die Folgejahre rechnen wir wieder mit einem Jahresüberschuss von ca. T€ 1.500 p. a.

Viersen, den 31. März 2016

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

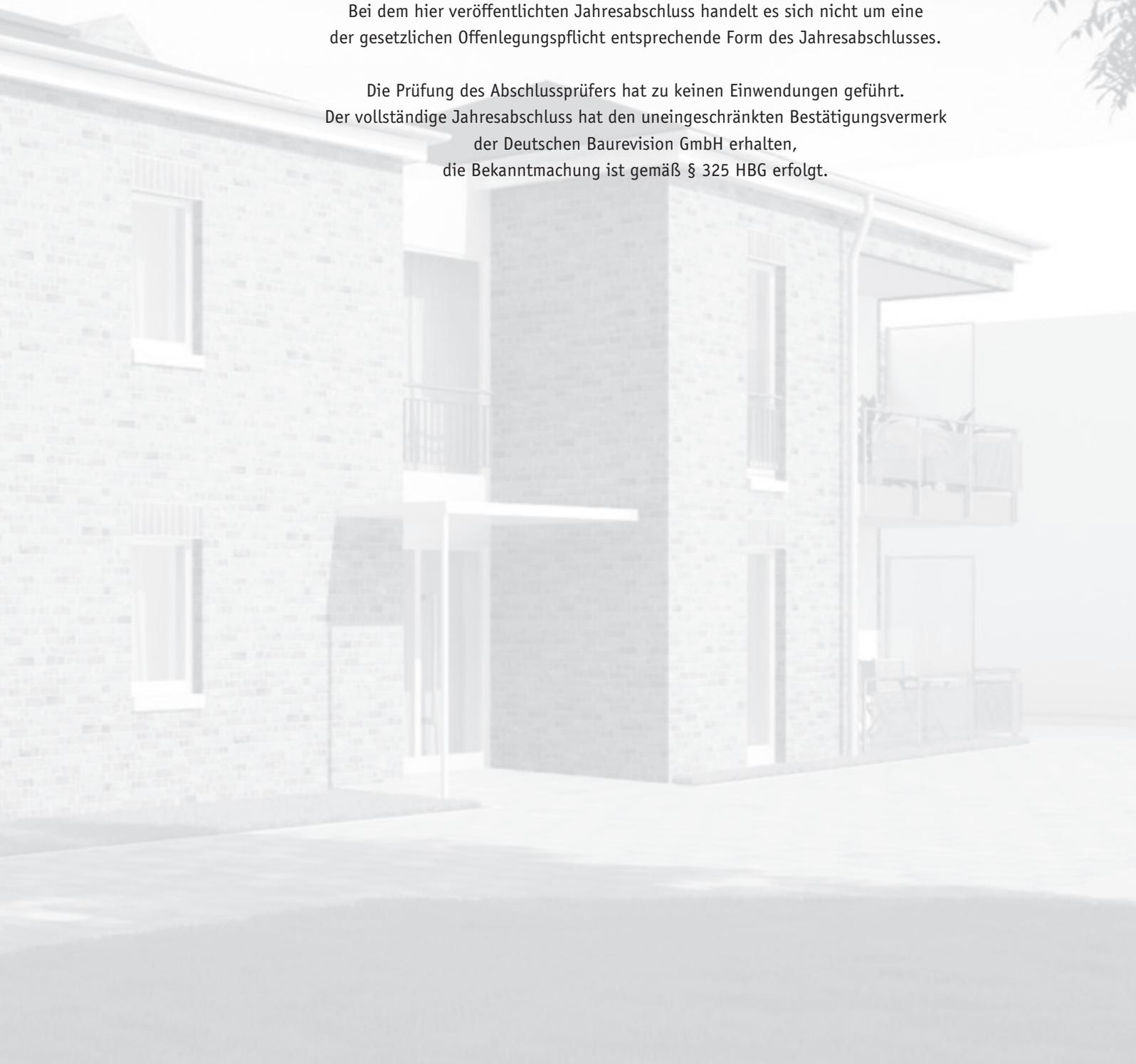
Peter Ottmann



Jahresabschluss 2015

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

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





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2015		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.755,41	30.002,96
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.537.054,78		139.746.329,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.033.477,22		7.322.653,30
Grundstücke ohne Bauten	1.004.748,70		1.006.755,91
Technische Anlagen und Maschinen	90.789,57		105.921,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.595,66		287.217,88
Anlagen im Bau	1.312.878,16		0,00
Bauvorbereitungskosten	354.630,28		305.834,88
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	150.591.174,37	<u>0,00</u>
Finanzanlagen			
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	97.081,06		89.275,93
Sonstige Ausleihungen	<u>129.549,11</u>	<u>832.464,15</u>	<u>111.800,83</u>
Anlagevermögen insgesamt		151.445.393,93	149.611.626,07
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.117.156,59		1.618.725,91
Bauvorbereitungskosten	66.393,65		148.973,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	868.741,90		0,00
Unfertige Leistungen	7.474.584,97		7.116.716,29
Andere Vorräte	<u>475,50</u>	9.527.352,61	<u>475,50</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	43.952,10		50.897,94
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.167,58		225.300,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.464,75		42.158,08
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	173.944,15		148.837,73
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>152.557,54</u>	400.086,12	<u>175.937,92</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.031.825,76	291.684,12
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	20.942,05		28.354,16
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.740,40</u>	<u>25.682,45</u>	<u>43.884,83</u>
Bilanzsumme		<u>163.430.340,87</u>	<u>159.503.573,14</u>

Passivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2015		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		16.254.000,00	16.254.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.127.000,00		8.127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>4.500.000,00</u>	22.627.000,00	3.600.000,00
Gewinnvortrag		19.324,11	56.769,03
Jahresüberschuss		<u>1.984.854,16</u>	<u>1.466.275,08</u>
Eigenkapital insgesamt		40.885.178,27	39.504.044,11
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	118.809,70		92.214,36
Steuerrückstellungen	454.946,15		727.913,84
Sonstige Rückstellungen	<u>1.044.555,16</u>	1.618.311,01	1.121.974,41
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.171.058,51		105.519.796,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.260.053,55		2.555.277,03
Erhaltene Anzahlungen	9.300.697,63		8.464.968,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	477.109,43		450.716,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.499.658,12		971.844,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.014,54		25.731,54
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>62.044,81</u>	120.916.636,59	<u>69.091,59</u>
davon aus Steuern: 57.967,47 €			(67.935,93)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		10.215,00	0,00
Bilanzsumme		<u>163.430.340,87</u>	<u>159.503.573,14</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.707.724,78		25.686.554,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	250.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	169.983,60		158.047,21
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>18.975,04</u>	26.146.683,42	6.223,33
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)		1.144.030,39	-130.995,27
Andere aktivierte Eigenleistungen		666.167,39	716.349,20
Sonstige betriebliche Erträge		1.248.849,67	1.201.515,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.765.221,08		12.755.992,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.031.014,48		51.093,07
c) Aufwendungen für andere Lieferung und Leistungen	<u>1.294,13</u>	13.797.529,69	0,00
Rohergebnis		15.408.201,18	14.830.609,33
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.773.370,19		2.725.870,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>676.015,63</u>	3.449.385,82	680.939,64
davon für Altersversorgung: 203.755,11 €			(165.862,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.346.270,06	4.118.886,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.497.578,26	1.553.632,94
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		69.572,16	29.038,21
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.880,41		6.963,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.405,89</u>	11.286,30	4.301,01
Abschreibungen auf Finanzanlagen		3.244,95	17,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.275.611,40	3.333.136,73
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.916.969,15	2.458.428,67
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen		181.978,46	272.967,68
Sonstige Steuern		<u>750.136,53</u>	<u>719.185,91</u>
Jahresüberschuss		1.984.854,16	1.466.275,08
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>19.324,11</u>	<u>56.769,03</u>
Bilanzgewinn		<u>2.004.178,27</u>	<u>1.523.044,11</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 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 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 2015 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€ 97 bilanziert. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von € 3.244,95 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 Bewertungsabschlägen in Höhe von T€ 139 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 Wartungskosten und eine Verlagsrechnung.

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 2015 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. Es wurde von der Vereinfachungsregelung Gebrauch gemacht, d. h. als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Er beträgt 3,89%. 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 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	484.651,30	3.555,84	0,00	0,00	0,00	466.451,73	21.755,41	30.002,96	11.803,39
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.862.401,41	4.791.810,28	221.604,71	-567,82 0,00	0,00	81.894.984,38	140.537.054,78	139.746.329,24	3.928.196,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.954.931,53	27.269,43	0,00	0,00	0,00	4.948.723,74	7.033.477,22	7.322.653,30	316.445,51
Grundstücke ohne Bauten	1.006.755,91	97.965,54	0,00	-102.291,71 2.318,96*)	0,00	0,00	1.004.748,70	1.006.755,91	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	151.315,93	0,00	0,00	0,00	0,00	60.526,36	90.789,57	105.921,16	15.131,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.552.983,67	45.070,78	0,00	0,00	0,00	1.340.458,79	257.595,66	287.217,88	74.693,00
Anlagen im Bau	0,00	1.195.630,80	24.697,53	141.944,89 0,00	0,00	0,00	1.312.878,16	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	305.834,88	87.880,76	0,00	0,00 -39.085,36	0,00	0,00	354.630,28	305.834,88	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	232.834.223,33	6.245.627,59	246.302,24	-141.944,89 144.263,85	0,00	88.244.693,27	150.591.174,37	148.774.712,37	4.334.466,67
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	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	293.471,68	36.680,05	23,40	-228.530,30**)	0,09	4.517,06	97.081,06	89.275,93	3.244,95
Sonstige Ausleihungen	1.111.800,83	25.000,00	7.251,72	0,00	0,00	0,00	129.549,11	111.800,83	0,00
	1.806.466,52	61.680,05	7.275,12	-228.530,30	0,09	799.877,09	832.464,15	806.910,74	3.244,95
Anlagevermögen insgesamt	235.125.341,15	6.310.863,48	253.577,36	-370.475,19 144.263,85	0,09	89.511.022,09	151.445.393,93	149.611.626,07	4.349.515,01

*) betrifft die Umwidmung eines Grundstücks von Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (UV)

***) 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 €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	8.127.000,00	10.000.000,00	3.600.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	900.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.127.000,00	10.000.000,00	4.500.000,00

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

Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	424.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	88.280,58 €
Rückstellung für Gehalt	86.000,00 €
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	190.574,67 €
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	65.500,00 €
Rückstellung für Jahresurlaub	99.853,18 €

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

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

	Bilanzausweis €	Mitzugehörigkeit
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	173.944,15 (i. Vj.: 148.837,73)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.014,54 (i. Vj.: 25.731,54)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.171.058,51	3.234.403,63	[3.193.360,93]	13.094.840,65	90.841.814,23	107.171.058,51	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.260.053,55	289.452,97	[295.181,27]	1.009.354,00	961.246,58	2.260.053,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.300.697,63	9.300.697,63	[8.464.968,51]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	477.109,43	477.109,43	[450.716,23]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.499.658,12	1.499.658,12	[971.844,91]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.014,54	146.014,54	[25.731,54]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	62.044,81	62.044,81	[69.091,59]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	120.916.636,59	15.009.381,13	[13.470.894,98]	14.104.194,65	91.803.060,81	109.431.112,06	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	617 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Forderungen	139 T€
Auflösung der sonstigen Rückstellungen	<u>106 T€</u>
	<u>862 T€</u>

D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2015 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€ 282.
- Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 999.494,63 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 15.453,44 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2015 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2015 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 70 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 31.12.2015 T€ 104,0. Der Jahresüberschuss 2015 der VIT GmbH beträgt T€ 0,1.
- 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	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>6</u>	<u>0</u>
	<u>42</u>	<u>7</u>

- Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen bestehen nicht.

8. 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 2015 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2016 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 2016 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 2015 176 T€ .

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	2.242,55
Stand am Bilanzstichtag	14.528,23
Zinssatz	1 %

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

11. Vorstand:

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

12. Mitglieder des Aufsichtsrats / Verwaltungsbeirats

Hennen, Dieter Willich - Vorsitzender -	Dipl.-Betriebswirt	bis 24.06.2015
Werner, Günter Nettetal - Vorsitzender -	Beamter i. R.	ab 24.06.2015
Birnbrich, Lothar Krefeld - stellvertretender Vorsitzender -	stellvertr. Vorstandsvorsitzender	
Aach, Michael Viersen	Geschäftsführer	
Altenhövel, Angelika Wachtendonk	Abteilungsleiterin	bis 24.06.2015
Buten, Bettina Mönchengladbach	wohnungswirtschaftliche Assistentin	
Fuchs, Sabine Venlo	Bauzeichnerin	ab 24.06.2015
Fruhen, Luise Tönisvorst	Apothekerin	
Heyes, Josef Willich	Bürgermeister	
Schall, Dieter Willich	Bauzeichner	bis 24.06.2015
Simun, Darko Ratingen	Teamleiter / Objektverwalter	ab 24.06.2015
Smolenaers, Hans Viersen	Geschäftsführer	
Hauptmann, Peter Viersen - kooptiertes AR-Mitglied -	Geschäftsführer	ab 24.06.2015

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

Anemüller, Sabine Viersen (ständiger Gast)	Bürgermeisterin	ab 24.06.2015
Bedronka, Bernd Grefrath	Geschäftsführer	bis 24.06.2015
Gellen, Frank Brüggen	Bürgermeister	ab 24.06.2015
Goßen, Thomas, Tönisvorst	Bürgermeister	
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister a. D.	bis 24.06.2015
Heinen, Jürgen Schwalmtal	Suchtberater	

Dr. Horst, Heinz-Michael Tönisvorst	Beamter	ab 24.06.2015
Lommetz, Manfred Gefrath (ständiger Gast)	Bürgermeister	
Mielke-Westerlage, Angelika Meerbusch (ständiger Gast)	Bürgermeisterin	ab 24.06.2015
Pesch, Michael Schwalmtal	Bürgermeister	ab 24.06.2015
Rübo, Volker Kempen	Bürgermeister	
Spindler, Dieter Meerbusch	Bürgermeister a. D.	bis 24.06.2015
Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister a. D.	bis 24.06.2015
Wagner, Christian Nettetal	Bürgermeister	
Wassong, Karl-Heinz Niederkrüchten (ständiger Gast)	Bürgermeister	ab 24.06.2015
Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister a. D.	bis 24.06.2015
Wistuba, Irene Kempen	Rentnerin	

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€ 3.

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 Verpflichtungen (Pensionsrückstellungen) verrechnet worden. Die Anschaffungskosten der verrechneten Vermögenswerte betragen T€ 229, der Zeitwert der Vermögenswerte beläuft sich auf T€ 347, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt T€ 347. Es ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang in Höhe von T€ 118. 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 € 2.004.178,27 aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

(1) Dividende von € 26,00 je dividendenberechtigter Stückaktie	402.480,00 €
(2) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.300.000,00 €
(3) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	100.000,00 €
(4) Gewinnvortrag	<u>201.698,27 €</u>
(5) Bilanzgewinn	<u>2.004.178,27 €</u>

Viersen, den 31.03.2016

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 2015 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 31.12.2015 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2016

Der Aufsichtsrat
Günter Werner
- 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 2015 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 31. März 2016

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
(Künemann)
Wirtschaftsprüfer

gez.
(Mathew)
Wirtschaftsprüfer



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