



Geschäftsbericht 2016



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2016
im Überblick

Überblick.

Das Geschäftsjahr 2016

In Bau: Wohnraum für Flüchtlinge

Mit dem Neubau von speziell konzipierten Wohnhäusern reagiert die GWG auf den zusätzlichen Wohnungsbedarf durch den Flüchtlingszustrom im Kreis Viersen.



Bürgermeister Frank Gelen, Diether Thelen und Dr. Andreas Coenen bei der Grundsteinlegung in Brüggen



Vorderansicht Eichenweg, Brüggen



Rückansicht Eichenweg, Brüggen

Die Planung ermöglicht bereits bei der Errichtung eine künftige flexible Nutzung. So wird die Bauweise insgesamt qualitativ hochwertig sein, zunächst allerdings einen eher schlichten Innenausbau aufweisen.

Bauteile wie Balkone oder Aufzüge werden zunächst fehlen, räumlich und statisch aber bereits vorgerüstet sein.

Sie können dann später nach Bedarf nachgerüstet werden. In der Innenausstattung finden sanitäre Einrichtungsgegenstände, Böden und Türen in solider, aber sparsamer Ausführung Verwendung.

In einer ersten Nutzungsphase werden die Wohnungen für einen längeren Zeitraum von der Kommune vollständig angemietet und als Wohnraum für Flüchtlinge genutzt.

Die Gemeinde zahlt eine Kaltmiete wie für andere

öffentlich geförderte Wohnungen auch.

Nach Ablauf dieser ersten Phase werden die Verschleißteile der Innenausstattung erneuert und die vorbereiteten Ausstattungselemente wie Balkone und Aufzüge nachgerüstet. Die GWG bleibt Eigentümer und wird die Wohnungen dann aus ihrem Bestand heraus einzeln vermieten als barrierefreie, altengerechte Wohnungen für Alleinstehende und Paare.

10 Wohnungen am Eichenweg in Brüggen

Als erstes Bauvorhaben dieser Art wird am Eichenweg in Brüggen ein Haus mit zehn Wohnungen errichtet; die Grundsteinlegung fand am 31. August 2016 statt.

Nach Plänen der Viersener Ingenieurgesellschaft Schmitz entsteht ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und mit einem Staffelgeschoss unter einem flach geneigten Pultdach. Die zehn Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten für Familien und Alleinstehende und zwischen 48 und 76 qm groß. 48 Flüchtlinge werden dort eine neue Heimat finden.

Der voll unterkellerte Neubau ist in der am Niederrhein üblichen Ziegelstein- / Putz-Optik gemauert. Die Wärmeversorgung sieht vor: Zentralheizung, Gasbrennwert mit solar unterstützter Warmwasserversorgung und Fußbodenheizung.

18 Wohnungen an der Rottstraße in Lank

Nach diesem Konzept wird auch an der Rottstraße in Lank ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen errichtet. Der Grundstein wurde am 18. November 2016 gelegt.

Auf dem rund 2.400 qm großen Grundstück zwischen Uerdinger Straße und Herta-Klingbeil-Straße entsteht auf einer Breite von 42 Metern ein symmetrisch gegliederter Baukörper mit 18 barrierefreien Wohnungen. Alle Wohnungen

sind öffentlich gefördert. Die zwölf Drei-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche von 75 qm; die sechs kleineren Zwei-Zimmer-Wohnungen sind 53 qm groß. Nach den Plänen des Düsseldorfer Architekturbüros JEP-Architekten-Ergoecmen-Backhaus entsteht ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, das sich in die städtebauliche Umgebung von Meerbusch-Lank harmonisch einfügt.

Der Materialmix von Klinkern und Putzfassade und die gestalterischen Vor- und Rücksprünge verleihen dem Gebäuderiegel einen hohen Wiedererkennungswert. Die GWG rechnet mit einem Jahr Bauzeit und der Fertigstellung Ende 2017.

8 Wohnungen am Fischelner Weg in Waldniel

Als weiteres Bauvorhaben dieser Art entsteht am Fischelner Weg in Schwalmtal-Waldniel ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen. Die Grundsteinlegung war am 25. November 2016.

Nach Plänen des Krefelder Architekten Martin Sulke entsteht ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen unter einem flach geneigten Satteldach. Die acht Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten für Familien und Alleinstehende und zwischen 57 und 76 qm groß. Rund 30 Flüchtlinge werden dort eine neue Heimat finden.

Der teilweise unterkellerte Neubau ist in der am Niederrhein üblichen Ziegelstein- / Putz-Optik gemauert. Die Wärmeversorgung sieht vor: Zentralheizung, Gasbrennwert mit solar unterstützter Warmwasserversorgung und Fußbodenheizung.

Gartenansicht Rottstraße, Meerbusch-Lank



Fischelner Weg, Waldniel



Weitere aktuelle Bauprojekte

Mehrfamilienhaus am Eulengrund in Lank-Latum

Am 22. April 2016 wurde der Grundstein gelegt zur Errichtung eines zweigliedrigen Mehrfamilienhauses am Eulengrund 11 im Meerbuscher Stadtteil Lank-Latum. Geplant wird der zweigeschossige Komplex mit Dachgeschoss und Spitzboden durch das Düsseldorfer Büro JEP-Architekten-Ergoecmen-Backhaus. Die Fassade besteht vorwiegend aus Klinkersteinen und passt sich der ortsüblichen Bebauung an.



Vorderansicht Eulengrund, Lank-Latum



Rückansicht Eulengrund, Lank-Latum



Moerser Straße / Am Pützhof, Meerbusch-Büderich

┌ Nur die rückwärtigen Gauben sowie der Eingangsbereich erhalten Putz- bzw. Metallfassaden, um den Baukörper optisch zu gliedern.

In den zwei Baukörpern, die über einen zentralen Eingangs- und Erschließungsbereich mit Aufzügen verfügen, finden auf einer Gesamtwohnfläche von 1566 qm 22 Mietwohnungen Platz, die je zur Hälfte öffentlich gefördert und frei finanziert werden.

┌ Im Erd- und Obergeschoss werden barrierefreie 2-3-Zimmer-Wohnungen untergebracht. Im Dachgeschoss und Spitzboden sind Maisonette-Wohnungen vorgesehen. Im Untergeschoss befinden sich Mieterkeller sowie Wasch- und Trockenräume.

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 ein Kleinkinderspielplatz, ein Gartenhaus für Fahrräder und Geräte sowie ein Standort für die Müllentsorgung. Sitzbänke und ausgewiesene Spielflächen sollen die Freiflächen für Jung und Alt zu Orten der Kommunikation und des Spielens machen. Angepflanzt werden heimische Bäume wie Eichen oder Linden.

Für das energetische und ökologische Konzept der neuen Wohnanlage wurde mit dem ortsansässigen Energieversorger wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH ein Contractingkonzept entwickelt.

Gute Mischung in bester Wohnlage von Meerbusch-Büderich

Die GWG beteiligt sich in Meerbusch-Büderich an einer außergewöhnlichen Zusammenarbeit zur Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen einerseits und hochwertigen Eigentumswohnungen andererseits.

In hervorragender Wohnlage und in wertiger Architektur entstehen entlang der Moerser Straße zwei dreigeschossige Wohngebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, dahinter lärmgeschützt in zweiter Reihe insgesamt vier ebenfalls dreigeschossige Gebäude mit Eigentumswohnungen sowie ein Gebäude mit frei finanzierten Mietwohnungen. Diese Mischung steht für ein in sozialer und demographischer Hinsicht ausgewogenes Quartier.

Auf dem Areal des Alten Bauhofs werden an der Moerser Straße und an der Straße Am Pützhof insgesamt 100 Wohnungen errichtet, 66 davon öffentlich gefördert. Die Kueppers Living Immobilienentwicklung, der Bauverein Meerbusch und die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen haben dafür bei einem Investorenwettbewerb der Stadt Meerbusch eine Bietergemeinschaft gebildet. Mit der Planung beauftragt sind die Architekturbüros RKW Rhode Kellermann Wawrowsky und JEP Jansen, Ergoecmen & Partner.

„Parkterrassen Meerbusch“ lautet der Name des Teilprojekts der Kueppers Living Immobilien-

entwicklungs-Gesellschaft, zwischen 70 und 220 qm groß sollen dort die Wohnungen sein. Bauverein und GWG planen für ihre Wohngebäude mit Einheiten „in mittlerer Größe“ unter der Bezeichnung „Wohnen am Schackumer Bach“. Von außen wird kein Unterschied zwischen sozialem und frei finanziertem Wohnungsbau erkennbar sein.

Baustart für das Großprojekt soll Anfang 2018 sein, die Bauzeit wird derzeit mit etwa zwei Jahren kalkuliert.

Neubau in Oedt in Bauherrengemeinschaft mit der Sparkasse

Anfang April wurde mit den Rohbauarbeiten zum Neubau der Sparkasse in Oedt begonnen. Im März 2017 wurde das beim Schwelbrand im Januar 2015 irreparabel geschädigte Sparkassengebäude am Niedertor abgerissen. Als provisorische Geschäftsstelle dient den Sparkassenkunden während der Bauphase eine Containeranlage auf dem Parkplatz neben der Filiale.

Wie seinerzeit beim Neubau der Sparkasse in Schiefbahn bilden die Sparkasse Krefeld und die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen (GWG) eine Bauherrengemeinschaft und errichten am selben Standort ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem außer der Filiale neun Mietwohnungen Platz finden.

Nach Plänen des Architekten Martin Sulke entsteht ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und der ortsüblichen Klinkersteinfassade. Die Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen haben Größen zwischen 35 und 70 qm und werden von der GWG vermietet. Das Gebäude fügt sich harmonisch in die umliegende Bebauung ein; Proportionen und Höhen der umgebenden Häuser werden aufgenommen.

Mit der Fertigstellung ist voraussichtlich im Sommer 2018 zu rechnen.

Sparkasse Oedt, Vorderansicht



Sparkasse Oedt, Rückansicht



In eigener Sache

Mehr persönlicher Mieterkontakt im „Open Space“

Vor über 15 Jahren, im März 2002, ist die GWG von Krefeld nach Viersen umgezogen. Damit begann eine neue Ära in der Unternehmensgeschichte. Aus beengten räumlichen Verhältnissen im (inzwischen abgerissenen) Sparkassenturm an der Carl-Wilhelm-Straße in Krefeld verlegte die GWG den Firmensitz in den Neubau am Willy-Brandt-Ring in Viersen. Das war damals ein klares Bekenntnis zum Kreis Viersen, in dem wir den



Neugestalteter Empfang

▮ Großteil unserer über 4.500 Mietwohnungen unterhalten. Seither hat sich viel getan.

Die GWG ist gewachsen und der Beratungs- und Betreuungsbedarf der Mieter größer geworden. Zeit für eine räumliche Vergrößerung und eine Umgestaltung der Kundenflächen.



Beratungsinsel

▮ Die Gelegenheit bot sich, nachdem sich im Nachbargebäude die dort ansässige kreiseigene Gesellschaft zur Förderung von Beschäftigung (GFB) aufgelöst hatte und mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises (WFG) als Eigentümer Einigung über die Anmietung erzielt worden war. Weil die Geschäftsstelle des Naturparks ins erste Obergeschoss zog, konnte die GWG im Erdgeschoss eine Fläche von insgesamt fast 250 qm anmieten.

▮ Bei laufendem Betrieb haben Handwerker hier in den letzten Monaten ein Konzept umgesetzt, dem

die Verantwortlichen den Namen „Open Space“ gegeben haben. Fast 75 qm groß ist dieser offene Raum, der durch eine ähnlich große Fläche im bisherigen Gebäude ergänzt wird; dazu kommen noch 175 qm für neue Büros.

Das Gestaltungskonzept für das „Open Space“ legt zugrunde, dass der persönliche Mieterkontakt an insgesamt fünf „Beratungsinseln“ im Sitzen oder Stehen stattfinden kann. Zusätzlich wird es dort kleine Wartebereiche, Krabbelbereiche für Kleinkinder sowie jeweils eine Getränkebar geben. Schalldämmende Elemente in den GWG-Farben Violett-blau (für das Wasser), Orange (für den Boden) und Grün (für die Natur) hängen unter der Decke und sorgen für eine geräuschgedämmte Gesprächsatmosphäre. Außerdem sehen sie noch gut aus.

Bisher waren die beiden Teams der Hausbewirtschaftung, die für die Betreuung unseres Wohnungsbestandes zuständig und Ansprechpartner der Mieter sind, in Büros untergebracht, in denen auch die Mietergespräche stattfanden. Dies führte in der Vergangenheit, vor allem wenn eine Mietpartei mit mehreren Personen kam, zu einer Raumnutzung, in der die gewünschte Vertraulichkeit der Gespräche nicht gewährleistet war und zudem die Arbeitsverhältnisse belastend waren.

Der Umzug ins Nachbargebäude und die nun vollzogene Trennung von allgemeiner Sachbearbeitung, internetbasierter Kundenbetreuung und persönlicher Kundenbetreuung wird zu einer Verbesserung führen. Der Besucherzugang ist nach wie vor an alter Stelle. Am ebenfalls neugestalteten Empfang werden die Besucher in die Wartebereiche geleitet und dort zum Gespräch abgeholt.

Als Raumplaner zeichnet der Krefelder Architekt Martin Sulke verantwortlich für den neugestalteten Eingangsbereich und für „Open Space“. Die Gestaltungsidee lässt sich so zusammenfassen: In freundlicher und moderner Atmosphäre soll der Kunde eine schnelle und effektive Beratung und Betreuung erhalten. Die GWG kann sich in den neuen Räumen zeitgemäß als Wohnungs-



Wartebereich und Beratungsinsel

Dienstleister darstellen. Weitere Details der Umgestaltung:

- Form und Farbgestaltung der Empfangstheke ziehen die Räume zusammen und leiten in die Kundenberatungsbereiche.
- Eine Servicewand mit Multimediaanschluss informiert die Kunden. Hier kann der Kunde auch online Formulare ausfüllen, erhält Auskünfte und kann Printmedien einsehen.
- In der Servicewand werden Kaffee und Wasser zur Selbstbedienung angeboten.

Einen weiteren großen Schritt ins digitale Zeitalter unternimmt die GWG mit dem sogenannten „Mieterportal“, das noch in diesem Jahr online in eine Testphase gehen soll. Wer im Alltag gewohnheitsmäßig Computer oder Handy-Apps nutzt, wird künftig die Möglichkeit haben, schnell und komfortabel seine Mietangelegenheiten zu regeln und jederzeit rund um die Uhr Kontakt zur GWG aufzunehmen. Über das Mieterportal kann der Mieter Anfragen starten, Schäden melden oder Beschwerden senden. Ebenso wird es möglich sein, Änderungen z. B. der Bankverbindung online vorzunehmen. Für Mieter, die lieber wie bisher telefonisch oder persönlich Kontakt aufnehmen und ihre Anliegen vorbringen, ändert sich nichts.

Gemeinsam war es wirtschaftlicher: Gut für Mieter und Unternehmen

„Fire Angel“ („Feuer-Engel“) – so heißt das Modell des Rauchwarnmelders, der im Frühjahr in allen Mietwohnungen der GWG installiert wurde. Damit hat die GWG die gesetzliche Auflage der Landesbauordnung (BauO NRW) erfüllt, bis Ende des Jahres 2016 ihren Wohnungsbestand von 4.524 Wohneinheiten mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Da dieses Gesetz alle Hauseigentümer und damit auch alle Wohnungsgesellschaften betrifft, schlossen sich die großen Wohnungsgesellschaften im Kreis Viersen frühzeitig zu einer konzentrierten Aktion zusammen. Ganz nach der Devise: Gemeinsam ist es wirtschaftlicher. Schließlich bringen es die GWG Kreis Viersen AG, die Viersener Aktienbau (VAB) gemeinsam mit dem

Dülkener Bauverein sowie die Baugesellschaft Nettetal auf insgesamt fast 9.000 Bestandswohnungen, die es nachzurüsten galt.

In einem Projekt erarbeiteten die Auszubildenden der Wohnungsunternehmen die gemeinsamen Ziele und Standards der Aktion. Zudem fungierten sie als Ansprechpartner und waren stolz, eine interessante Aufgabe erfüllen zu können.

Bei der Ausstattung legten die Unternehmen großen Wert auf optimalen Mieterschutz, der über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht. Der Gesetzgeber sieht lediglich vor, Schlafräume, Kinderzimmer und Flure mit Warnmeldern zu bestücken. Die GWG und ihre Partner taten mehr: Auch die Wohnzimmer erhielten einen „Fire Angel“, was gerade in der Weihnachtszeit mit feuergefährdeten Adventskränzen und Tannenbäumen sinnvoll erscheint.

Nach einer gemeinschaftlichen Ausschreibung wurde die Viersener Firma AGIS Industrie Service mit der Beschaffung und Installation von über 31.000 Rauchwarnmeldern beauftragt. Durch das erhöhte Auftragsvolumen ergaben sich Synergieeffekte bei Preis und Service. Inklusiv einer Installationspauschale entstanden aber Gesamtkosten von immer noch über einer halben Million Euro.

Im Frühjahr 2016 arbeitete die Firma AGIS Industrie Service den Großauftrag ab. Die Mieter wurden durch die Monteure informiert und eingewiesen. Bereits privat angeschaffte Geräte mussten laut Verordnung demontiert werden. Der Mieter übernimmt die Verpflichtung, auf Grundlage der Bedienungsanleitung und Nutzerinformation eine jährliche Funktionsprüfung vorzunehmen. Auf die Batterielangleistung gibt es zehn Jahre Garantie.





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2016

Lagebericht zum 31.12.2016

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 2016 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 Grunddynamik der Konjunktur im **Euroraum** blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 % im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 %. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 %. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – freilich ausgehend von sehr hohem Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Daten Euro-Raum (2015–2017 / 2017 Prognose)

	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	+2,0%	+1,6%	+1,5%
Verbraucherpreise	0,0%	+0,2%	+1,2%
Arbeitslosenquote	10,9%	10,1%	9,6%

(Die Daten beruhen auf Angaben des IWF und des Statistischen Bundesamtes)

Die **gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland** war auch im Jahresdurchschnitt 2016 weiterhin durch einen moderaten Aufschwung geprägt:

Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Der Aufschwung wird insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren getragen sowie dem dort stattfindenden Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 % zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 % bis 2,9 %). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 % liegen.

	Ist-Daten (preisbereinigt)			Prognose
	2014	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+1,6%	+1,7%	+1,9%	+1,4%
Private Konsumausgaben	+0,9%	+1,1%	+1,0%	+0,7%
Konsumausgaben des Staates	+1,7%	+0,5%	+0,7%	+0,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+4,5%	+0,2%	+0,1%	+0,0%
Bauinvestitionen	+2,9%	+0,0%	+0,3%	+0,2%

(Die Daten beruhen auf Angaben des Statistischen Bundesamtes)

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2016 hat sich in Deutschland auch auf dem **Arbeitsmarkt** entsprechend niedergeschlagen. So betrug die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2016 noch 2.568.000, dies bedeutet gegenüber dem Dezember 2015 ein Rückgang um 113.000 Arbeitslose. Dementsprechend entwickelte sich auch die Arbeitslosenquote, die sich im Dezember 2016 gegenüber dem Dezember 2015 um 0,3 % auf 5,8 % reduzierte. Die Zahl der Erwerbstätigen im November 2016 ist um 321.000 auf 43.763.000 im Vergleich zum Dezember 2015 gestiegen.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut 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		
	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. €	2,63	2,48	-0,15	2,90	2,64	-0,26	1,98	1,69	-0,29
> 1 Mio. €	1,42	1,16	-0,26	1,79	1,32	-0,47	1,82	1,49	-0,33

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 wurde im Zeitraum von Januar bis November 2016 in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 % mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Die Netto-

kaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/qm und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/qm liegt.

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 (Grunderwerbsteuer) anzusehen.

Der insgesamt positive wirtschaftliche Hintergrund spiegelt sich auch im **Geschäftsverlauf unseres Unternehmens** im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung wieder. Die Gesamtleerstandsquote beträgt 2,5 % und ist damit niedriger als im Vorjahr (2,7 %). Die Fluktuationsrate

liegt mit 9,3 % ebenfalls niedriger als im Vorjahr (10,4 %).

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 2.100 (i. Vj.: T€ 1.985). Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 402,5) auszuschütten und einen Betrag von T€ 1.300 in die Rücklagen einzustellen und den übrigen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Zum Stichtag 31.12.2016 verwaltete das Unternehmen 4.524 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.514). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.035 Wohneinheiten öffentlich gefördert gewesen. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 26 Gewerbeeinheiten sowie 1.788 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	489 WE
Krefeld	121 WE
Meerbusch	681 WE
Nettetal	827 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	294 WE
Tönisvorst	150 WE
Viersen	804 WE
Willich	707 WE
	4.524 WE

Für Dritte wurden insgesamt 171 WE, 115 Gewerbeeinheiten, 690 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 2016 5,11 € pro qm (Vorjahr 5,02 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 114 WE (davon 84 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr Mio. 4,6 € (Vorjahr Mio. 4,4 €) für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Vollmodernisierung unserer Objekte in Meerbusch-Lank, Uerdinger Straße; Geldern, Glockengasse; Krefeld, Thyssenstraße sowie Nettetal-Lobberich, Friedenstraße zu nennen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen den Einbau von Heizungen und Bädern. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dach- und Balkonsanierungen sowie bei den Außenanlagen.

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ waren insgesamt Zugänge von Mio. 7,3 € zu bilanzieren. Hierin enthalten sind die o. a. Mio. 4,6 € für Modernisierungsmaßnahmen. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus der Position „Anlagen im Bau“ in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ i. H. von Mio. € 1,3 betrafen diese Zugänge bei den in 2016 fertiggestellten Objekten im Wesentlichen die Maßnahmen Kempen St.-Hubert, Hauptstraße 29 (T€ 1.726) und Schwalmtal-Waldniel, Eickener Straße 8 (T€ 964). Wesentliche Zugänge im Bereich „Anlagen im Bau“ umfassten die Projekte Meerbusch, Eulengrund (T€ 2.000); Kempen, Heyerdrink (T€ 1.300); Brüggen, Eichenweg (T€ 840) und Meerbusch, Rottstraße (T€ 810). Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit und der Marktsituation wurde im Geschäftsjahr auf die Ankäufe weiterer Wohnanlagen verzichtet. Zur Refinanzierung der o. a. Maßnahmen wurden 10 Wohnungen in 5 Zweifamilienhäusern, 9 Garagen und ein unbebautes Grundstück veräußert.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2013 – 2016, einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen, in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	in	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	T€	169.705	163.430	159.504	157.469
Sachanlagevermögen	T€	158.884	150.591	148.775	145.524
Sachanlagenintensität	%	93,7	92,2	93,3	92,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	12.894	6.246	7.415	10.447
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.551	4.334	4.108	3.980
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	36,8	37,0	36,1	35,5
Eigenkapital	T€	42.180	40.482	38.900	38.037
Eigenkapitalquote	%	24,9	24,8	24,4	24,1
Langfristiges Fremdkapital	T€	109.942	105.908	104.741	103.287
Finanzierungsquote	%	65,0	64,8	65,7	65,5
Jahresüberschuss	T€	2.100	1.985	1.466	1.471
Cash Earnings	T€	7.187	6.499	5.585	5.501
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	28.678	26.147	25.851	25.526
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,11	5,02	4,92	4,81
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,21	1,22	1,17	1,24
Fluktuationsquote	%	9,3	10,4	10,1	9,9
Marktbedingter Leerstand	%	1,9	1,8	1,9	2

1.3 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahr insgesamt 53 (Vorjahr 51) 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 durch einen Rahmenvertrag mit der Sparkassen-Pensionskasse ermöglicht, eine zusätzliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung aufzubauen.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung betragen im Berichtsjahr T€ 22,1 (Vorjahr T€ 30,1).

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

	31.12.2016			Vorjahr		
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€
Vermögen						
Immobilienvermögen	158.254	93,3	0	150.243	91,9	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	661	0,4	0	370	0,2	0
Finanzanlagen	715	0,4	0	833	0,5	0
Anlagevermögen	159.630	94,1	0	151.446	92,7	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.041	0,6	0	2.051	1,3	2.051
Übrige Vorräte	7.493	4,4	7.493	7.475	4,6	7.475
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	376	0,2	366	400	0,2	390
Liquide Mittel	1.143	0,7	1.143	2.032	1,2	2.032
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	22	0,0	0	26	0,0	0
Umlaufvermögen / RAP	10.075	5,9	9.002	11.984	7,3	11.948
	169.705	100,0	9.002	163.430	100,0	11.948
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	16.254	9,6	0	16.254	9,9	0
Gewinnrücklagen	24.027	14,2	0	22.627	13,8	0
Restbilanzergebnis	1.898	1,1	0	1.602	1,0	0
Eigenkapital	42.179	24,9	0	40.483	24,8	0
Rückstellungen	1.676	1,0	1.676	1.618	1,0	1.417
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	113.546	66,9	0	109.431	67,0	3.529
Erhaltene Anzahlungen	8.930	5,3	8.930	9.301	5,7	9.301
Übrige Verbindlichkeiten	2.943	1,7	2.943	2.185	1,3	2.185
Ausschüttungsvorschlag	403	0,2	403	402	0,2	402
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	28	0,0	0	10	0,0	10
Fremdkapital	127.526	75,1	13.952	122.947	75,2	16.844
	169.705	100,0	13.952	163.430	100,0	16.844

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,3 Mio. € auf 169,7 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen verursacht. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubautätigkeit im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Position „Grundstücke mit Wohnbauten bzw. mit Geschäftsbauten“ um insgesamt 2,8 Mio. € erhöht. Der Anstieg bei den Anlagen im Bau belief sich auf 4,8 Mio. €. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Punkt 1.1.

Auf der Passivseite steht dem eine Erhöhung des Eigenkapitals (aus Thesaurierung) um 1,7 Mio. € sowie eine Steigerung der Finanzverbindlichkeiten um 4,1 Mio. € gegenüber.

Der Bestand an Barmitteln ist zum Bilanzstichtag um 0,9 Mio. € auf 1,1 Mio. € gesunken. Der hohe Abfluss von liquiden Mitteln erklärt sich durch die umfangreiche Bautätigkeit.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 8,9 Mio. € umfassen die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten überstiegen die unfertigen Leistungen (Bestand an abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten) mit 7,5 Mio. € um ca. 1,4 Mio. €. Bei den zukünftigen Abrechnungen und der damit verbundenen Anpassung der Vorauszahlungen wird entsprechend reagiert, um eine weitere Annäherung der Posten zu erreichen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind im Geschäftsjahr 2016 um 1,0 Mio. € auf 1,0 Mio. € gesunken. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus dem Saldo des Verkaufs der Bauträgermaßnahmen in Willich, Bonnenring sowie dem unbebauten Grundstück Nettetal-Lobberich, Am Wasserturm und auf der anderen Seite dem Ankauf des bebauten Grundstücks Kempen, Möhlenring.

Die Eigenkapitalquote (nach Ausschüttung) konnte von 24,8 % in 2015 auf 24,9 % in 2016 gesteigert werden.

2.2 Finanzlage

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

	2016	Vorjahr
	T€	T€
Jahresergebnis	2.100	1.985
Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	4.564	4.346
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	57	-324
Gewinn (-) / Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-877	-617
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-392	-353
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>1.127</u>	<u>1.513</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>6.579</u>	<u>6.550</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	928	690
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen	-12.226	-6.250
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	118	60
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	<u>-1</u>	<u>-62</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-11.181</u>	<u>-5.562</u>
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-402	-604
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.554	4.915
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	<u>-3.439</u>	<u>-3.559</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>3.713</u>	<u>752</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-889	1.740
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2032</u>	<u>292</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.143</u>	<u>2.032</u>
	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.143	2.032

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ T€ 6.579) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+ T€ 3.713) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (./ T€ 11.181) zu einem Finanzmittelverbrauch von T€ 889. Der Rückgang des Cashflow im Bereich der Investitionstätigkeit um T€ 5.619 resultiert ausschließlich aus den stark gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Der im Vorjahr ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von T€ 752 erhöht sich,

bedingt durch die umfangreiche Bautätigkeit und der daraus resultierenden erhöhten Aufnahme von Finanzkrediten, um T€ 2.961 auf T€ 3.713.

Insgesamt führen diese Veränderungen der einzelnen Cashflowpositionen zu einem Absinken des Finanzmittelfonds am Ende der Periode um T€ 889 auf T€ 1.143.

Die Bilanz zum 31.12.2016 enthält mit T€ 160.703 langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen.

Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 9.002 enthält im Wesentlichen abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 155.753 langfristige sowie T€ 13.952 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2016 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2017 gesichert.

2.3 Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2016 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

Ertragslage	2016		2015*		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	27.368	93,3	27.291	93,8	77
andere aktivierte Eigenleistungen	690	2,4	666	2,3	24
Gesamtleistungen	28.058	95,7	27.957	96,1	101
Sonstige Betriebserträge	1.266	4,3	1.136	3,9	130
Betriebsleistung	29.324	100	29.093	100	231
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.482	49,4	13.797	50,9	-315
Personalaufwand	3.583	13,1	3.450	12,7	133
Abschreibungen	4.564	16,7	4.346	16,0	218
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.681	6,2	1.498	5,5	183
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.205	11,8	3.245	12,0	-40
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	756	2,8	750	2,8	6
Betriebsaufwand	27.271	100,0	27.086	100,0	185
Betriebsergebnis	2.053		2.007		46
Neutrales Ergebnis	136		110		26
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.282		2.167		115
Ertragsteuern	182		182		0
Jahresüberschuss	2.100		1.985		115

*Die Vergleichszahlen des Jahres 2015 wurden an die geringfügig geänderte Berichtsstruktur 2016 angepasst.

Der Anstieg im Bereich der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen durch die um T€ 495 gestiegenen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und den um T€ 1.939 gestiegenen Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken. Hierbei handelt es sich um den Verkauf der Bau trägermaßnahme Willich, Bonnenring. Der Abgang dieses Grundstücks wirkt sich um T€ 1.310 bestandsmindernd und damit negativ auf die Betriebsleistung aus.

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. Chancen / Risikobericht / Erklärung zur Unternehmensführung

3.1 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 12 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.

3.2 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. Zusätzlich hat die Gesellschaft mit Schwerpunkt in den Jahren 2017 und 2018 ein umfangreiches Investitionsprogramm im Bereich „Wohnraum für Flüchtlinge“ aufgelegt (6 Objekte / 67 WE / Gesamtinvestitionsvolumen ca. 12,1 Mio. €). Dabei werden öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser errichtet, die nach der Nutzung durch Flüchtlinge als öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen und im Anlagevermögen der Gesellschaft verbleiben.

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.

3.3 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 113,5 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.

3.4 Erklärung zur Unternehmensführung

Die GWG AG unterliegt als sogenanntes drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 DrittelbG den Verpflichtungen aus § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 AktG sowie den Publikationsvorschriften des § 289a Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 HGB. Demnach müssen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes festgelegt werden.

Diese Festlegungen können auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.gwg-kreis-viersen.de> eingesehen werden.

4. 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 daraus 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	2017
Bilanzsumme	T€	184.650
Sachanlagevermögen	T€	173.830
Sachanlagenintensität	%	94,1
Investitionen in Sachanlagen	T€	19.690
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.750
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	38,0
Eigenkapital	T€	42.200
Eigenkapitalquote	%	22,9
Langfristiges Fremdkapital	T€	117.230
Finanzierungsquote	%	63,5
Jahresüberschuss	T€	21
Cash Earnings	T€	4.830
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>		
Umsatzerlöse	T€	26.353
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,1
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,3
Fluktuationsquote	%	9,0
Marktbedingter Leerstand	%	1,8

Der geplante deutliche Rückgang des Jahresüberschusses erklärt sich aus einmaligen zusätzlichen Ausgaben von insgesamt T€ 1.690 im Bereich des Aufwands für geplante Großinstandhaltung für die energetische Sanierung eines Objektes in Viersen-Süchteln. Die Maßnahme musste – aufgrund der aufgebrauchten Förder-

mittel des Landes NRW – in das Jahr 2017 verschoben werden.

Es ist – unter Inanspruchnahme des Gewinnvortrages – vorgesehen, auch für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende i. H. von T€ 402,5 auszuschütten.

Viersen, den 27. März 2017

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Dr. Andreas Coenen



Jahresabschluss 2016

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 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erhalten, die Bekanntmachung ist gemäß § 325 HBG erfolgt.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2016		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		31.079,23	21.755,41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.638.551,43		140.537.054,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.715.705,74		7.033.477,22
Grundstücke ohne Bauten	1.331.741,72		1.004.748,70
Technische Anlagen und Maschinen	90.048,80		90.789,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	540.188,19		257.595,66
Anlagen im Bau	6.146.114,86		1.312.878,16
Bauvorbereitungskosten	<u>421.345,33</u>	158.883.696,07	354.630,28
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	0,00		97.081,06
Sonstige Ausleihungen	<u>109.315,07</u>	<u>715.149,05</u>	<u>129.549,11</u>
Anlagevermögen insgesamt		159.629.924,35	151.445.393,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	666.915,07		1.117.156,59
Bauvorbereitungskosten	57.313,65		66.393,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		868.741,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	317.103,15		0,00
Unfertige Leistungen	7.492.645,62		7.474.584,97
Andere Vorräte	<u>475,50</u>	8.534.452,99	475,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.298,00		43.952,10
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	27.900,75		10.167,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.022,92		19.464,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.252,51		173.944,15
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>159.986,41</u>	375.460,59	152.557,54
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.142.480,33	2.031.825,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	16.060,37		20.942,05
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>6.144,93</u>	<u>22.205,30</u>	<u>4.740,40</u>
Bilanzsumme		<u>169.704.523,56</u>	<u>163.430.340,87</u>

Passivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2016		
	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	10.100.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>5.800.000,00</u>	24.027.000,00	4.500.000,00
Gewinnvortrag		201.698,27	19.324,11
Jahresüberschuss		<u>2.099.579,00</u>	<u>1.984.854,16</u>
Eigenkapital insgesamt		42.582.277,27	40.885.178,27
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	0,00		118.809,70
Steuerrückstellungen	363.956,92		454.946,15
Sonstige Rückstellungen	<u>1.312.191,39</u>	1.676.148,31	1.044.555,16
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.575.334,13		107.171.058,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.970.723,29		2.260.053,55
Erhaltene Anzahlungen	8.929.484,37		9.300.697,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	468.646,36		477.109,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.001.509,24		1.499.658,12
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	125.799,26		146.014,54
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>346.318,88</u>	125.417.815,53	<u>62.044,81</u>
davon aus Steuern: 332.301,27 €			(57.967,47)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		28.282,45	10.215,00
Bilanzsumme		<u>169.704.523,56</u>	<u>163.430.340,87</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.202.651,13		25.707.724,78
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.189.096,32		250.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	171.901,98		169.983,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>114.294,50</u>	28.677.943,93	18.975,04
Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-1.310.002,77	1.144.030,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		689.936,30	666.167,39
Sonstige betriebliche Erträge		1.433.957,72	1.248.849,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.592.792,93		12.765.221,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	888.813,86		1.031.014,48
c) Aufwendungen für andere Lieferung und Leistungen	<u>0,00</u>	13.481.606,79	1.294,13
Rohergebnis		16.010.228,39	15.408.201,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.885.723,37		2.773.370,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>697.850,27</u>	3.583.573,64	676.015,63
davon für Altersversorgung: 204.503,79 €			(203.755,11)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.564.141,78	4.346.270,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.712.751,74	1.497.578,26
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		82.831,32	69.572,16
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.928,69		7.880,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2.102,16</u>	10.030,85	3.405,89
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	3.244,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.204.552,64	3.275.611,40
Steuern vom Einkommen		<u>181.978,46</u>	<u>181.978,46</u>
Ergebnis nach Steuern		2.856.092,30	2.734.990,69
Sonstige Steuern		<u>756.513,30</u>	<u>750.136,53</u>
Jahresüberschuss		2.099.579,00	1.984.854,16
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>201.698,27</u>	<u>19.324,11</u>
Bilanzgewinn		<u>2.301.277,27</u>	<u>2.004.178,27</u>

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG hat ihren Sitz in Viersen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach (Reg. Nr. HRB 10643).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 gegliedert.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 26.245.247,47 ergeben.

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 Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2016 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 Bewertung der Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Darlehen erfolgt zum Nennwert.

UMLAUFVERMÖGEN

Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit fertigen Bauten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Bewertungsabschlägen 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.

Zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei der in der Tabelle aufgeführten Bilanzposten Differenzen. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	x	
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	x	
Grundstücke ohne Bauten (AV)	x	
Andere Anlagen, Betr.- u. Geschäftsausstattung	x	
Anlagen im Bau	x	
Bauvorbereitungskosten (AV)	x	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	x	
RAP – Geldbeschaffungskosten	x	
Sonderposten mit Rücklageanteil (§ 6b EStG)		x
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	x	
Sonstige Rückstellungen	x	

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Gesellschaft hat mit einem Vorstandsmitglied eine Vereinbarung über eine betriebliche Altersversorgung geschlossen. Die Höhe der Altersversorgungsverpflichtung bestimmt sich ausschließlich nach dem beizulegenden Zeitwert eines Wertpapiers (31.12.2016: T€ 404). Das Wertpapier ist dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen. Die Bewertung erfolgte entsprechend § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB. Aufwendungen und Erträge von jeweils T€ 30 wurden im Berichtsjahr verrechnet.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 10, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um-buchungen (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen kumuliert 01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Ände-rungen i. Zshg. mit Abgängen	Ände-rungen i. Zshg. mit Um-buchungen	Abschreibungen kumuliert 31.12.		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	488.207,14	22.250,03	0,00	0,00	510.457,17	466.451,73	12.926,21	0,00	0,00	479.377,94	31.079,23	21.755,41
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.432.039,16	5.969.653,82	144.653,54	1.312.878,16 -490,44	229.569.427,16	81.894.984,38	4.131.630,60	95.739,25	0,00	85.930.875,73	143.638.551,43	140.537.054,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.982.200,96	78,00	8.328,23	0,00	11.973.950,73	4.948.723,74	316.406,08	6.884,83	0,00	5.258.244,99	6.715.705,74	7.033.477,22
Grundstücke ohne Bauten	1.004.748,70	1.215.123,05	0,00	490,44 -888.620,47	1.331.741,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.331.741,72	1.004.748,70
Technische Anlagen und Maschinen	151.315,93	15.120,31	0,00	0,00	166.436,24	60.526,36	15.861,08	0,00	0,00	76.387,44	90.048,80	90.789,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.598.054,45	369.910,34	188.115,68	0,00	1.779.849,11	1.340.458,79	87.317,81	188.115,68	0,00	1.239.660,92	540.188,19	257.595,66
Anlagen im Bau	1.312.878,16	5.129.150,59	0,00	1.168.231,94 -1.312.878,16	6.297.382,53	0,00	0,00	0,00	151.267,67	151.267,67	6.146.114,86	1.312.878,16
Bauvorbereitungskosten	505.897,95	195.058,85	0,00	-279.611,47	421.345,33	151.267,67	0,00	0,00	-151.267,67	0,00	421.345,33	354.630,28
	238.987.135,31	12.894.094,96	341.097,45	2.481.600,54 -2.481.600,54	251.540.132,82	88.395.960,94	4.551.215,57	290.739,76	0,00	92.656.436,75	158.883.696,07	150.591.174,37
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00
Beteiligungen	961.360,03	0,00	0,00	0,00	961.360,03	795.360,03	0,00	0,00	0,00	795.360,03	166.000,00	166.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	101.598,12	983,80	102.581,92	0,00	0,00	4.517,06	0,00	4.517,06	0,00	0,00	0,00	97.081,06
Sonstige Ausleihungen	129.549,11	0,00	20.234,04	0,00	109.315,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.315,07	129.549,11
	1.632.341,24	983,80	122.815,96	0,00	1.510.509,08	799.877,09	0,00	4.517,06	0,00	795.360,03	715.149,05	832.464,15
Anlagevermögen insgesamt	241.107.683,69	12.917.328,79	463.913,41	2.481.600,54 -2.481.600,54	253.561.099,07	89.662.289,76	4.564.141,78	295.256,82	0,00	93.931.174,72	159.629.924,35	151.445.393,93

- 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.
- Rücklagenpiegel:

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklagen €	Bauerneuerungsrücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	8.127.000,00	10.000.000,00	4.500.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	100.000,00	1.300.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.127.000,00	10.100.000,00	5.800.000,00

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

Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	710.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	88.979,89 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten für verkaufte Eigenheime	59.500,00 €
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	200.346,27 €
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	67.500,00 €
Rückstellung für Jahresurlaub	105.808,13 €

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	61.421,19 (i. Vj.: 104.371,99)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	82.831,32 (i. Vj.: 69.572,16)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	125.799,26 (i. Vj.: 146.014,54)	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							Art der Sicherung ¹⁾
		Restlaufzeit		Restlaufzeit				gesichert €	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	über 1 Jahr €	über 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.575.334,13	3.315.829,98	[3.234.403,63]	108.259.504,15	[103.936.654,88]	14.628.156,11	93.631.348,04	111.575.334,13	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.970.723,29	288.272,72	[289.452,97]	1.682.450,57	[1.970.600,58]	915.989,17	766.461,40	1.970.723,29	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.929.484,37	8.929.484,37	[9.300.697,63]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	468.646,36	468.646,36	[477.109,43]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.001.509,24	2.001.509,24	[1.499.658,12]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	125.799,26	125.799,26	[146.014,54]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	346.318,88	346.318,88	[62.044,81]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	125.417.815,53	15.475.860,81	[15.009.381,13]	109.941.954,72	[105.907.255,46]	15.544.145,28	94.397.809,44	113.546.057,42	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	878 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Forderungen	150 T€
Auflösung der sonstigen Rückstellungen	<u>39 T€</u>
	<u>1.067 T€</u>

D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2016 in Höhe von T€ 196 zugunsten von Kreditinstituten für die Gewährung von Darlehen für Hauserwerber. 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€ 250.
- Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 1.207.037,92 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 514,06 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2016 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 83 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 31.12.2016 T€ 104. Der Jahresüberschuss 2016 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	29,75	7,50
Technische Mitarbeiter	9,00	0,75
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>5,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>43,75</u>	<u>8,25</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 2016 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2017 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 2017 unverändert auf 3,5 %. Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betrugen im Jahr 2016 198 T€.

9. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder / Verwaltungsbeirat:

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen / Rückzahlungen im Geschäftsjahr	14.528,23
Stand am Bilanzstichtag	0,00
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 (bis 30.06.2016)	Dr. Andreas Coenen, Landrat, Viersen (ab 01.07.2016)
--	--	---

12. Mitglieder des Aufsichtsrats / Verwaltungsbeirats

Werner, Günter - Vorsitzender -	Nettetal	Beamter i. R.
Birnbrich, Lothar - stellvertretender Vorsitzender -	Krefeld	stellvertr. Vorstandsvorsitzender
Aach, Michael	Viersen	Geschäftsführer
Buten, Bettina	Mönchengladbach	wohnungswirtschaftliche Assistentin
Fuchs, Sabine	Venlo	Bauzeichnerin
Fruhen, Luise	Tönisvorst	Apothekerin
Heyes, Josef	Willich	Bürgermeister
Simun, Darko	Ratingen	Teamleiter / Objektverwalter
Smolenaers, Hans	Viersen	Geschäftsführer
Hauptmann, Peter - kooptiertes AR-Mitglied -	Viersen	Geschäftsführer bis 07.12.2016

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

Anemüller, Sabine	Viersen	Bürgermeisterin
Gellen, Frank	Brüggen	Bürgermeister
Goßen, Thomas,	Tönisvorst	Bürgermeister
Heinen, Jürgen	Schwalmtal	Suchtberater
Dr. Horst, Heinz-Michael	Tönisvorst	Beamter
Lommetz, Manfred	Grefrath	Bürgermeister
Mielke-Westerlage, Angelika	Meerbusch	Bürgermeisterin
Pesch, Michael	Schwalmtal	Bürgermeister
Rübo, Volker	Kempen	Bürgermeister
Wagner, Christian	Nettetal	Bürgermeister
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister
Wistuba, Irene	Kempen	Rentnerin

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€ 35, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 1 und für Steuerberatung auf T€ 12.

15. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2016 sind nicht eingetreten.

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 2.301.277,27 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	1.200.000,00 €
(3) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	100.000,00 €
(4) Gewinnvortrag	<u>598.797,27 €</u>
(5) Bilanzgewinn	<u>2.301.277,27 €</u>

Viersen, den 27.03.2017

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.

Diether Thelen

Dr. Andreas Coenen

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 2016 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den VdW Rheinland Westfalen, Prüfungsverband 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 31.12.2016 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2017

Der Aufsichtsrat
Günter Werner
- Vorsitzender -

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGR unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 28. März 2017

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

gez.
Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez.
Bispink
Wirtschaftsprüfer



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