



# Geschäftsbericht 2017

# GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen AG



*Titelbild: Grundsteinlegung in Grefrath, Bahnstraße 62 a  
Von links: Dipl.-Ing. Martin Backhaus, Aufsichtsratsvorsitzender Günter Werner,  
Dipl.-Ing. Falk Figgemeier, Vorstand Michael Aach, Vorstand Diether Thelen,  
Bürgermeister Manfred Lommetz, Bernd Bedronka*



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2017  
im Überblick

# Überblick

## über das Geschäftsjahr 2017

### Sozialer Wohnungsbau im Wandel

#### Die Anfänge

Über die Jahrzehnte betrachtet, unterliegt der öffentlich geförderte („soziale“) Wohnungsbau

dem steten Wandel des Wohnungsmarktes. Oder anders ausgedrückt: dem Wandel im Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage. Dies lässt sich sehr gut an Zeitabschnitten aus der langen Unternehmensgeschichte der GWG veranschaulichen.

Die GWG wurde am 12. Juni 1901 als „Gemeinnützige Aktien-Baugesellschaft für den Landkreis Crefeld“ in Krefeld gegründet.

Der Auszug aus dem Gründungsstatut nennt den Zweck der Gesellschaft: „Den unbemittelten Einwohnern des Landkreises Crefeld billige, gesunde und gut eingerichtete, das Familienleben fördernde Wohnungen zu beschaffen.“ Als erster Neubau der Unternehmensgeschichte gilt ein 1901 errichtetes Miethaus in Osterath an der Strümper Straße.

In besonderer Weise wurde die GWG ihrem

Gründungszweck in der Nachkriegszeit nach 1945

gerecht, als es in den zerbombten Städten und Gemeinden allerorten an Wohnungen mangelte. Bis in die 70er-Jahre hinein schien dann die Welt der Wohnungswirtschaft aus Mietersicht entspannt.

Noch 1976 zitiert die Festschrift zum 75jährigen Bestehen der GWG aus einer Studie: „Vor wenigen Jahren durchgeführte Wohnungsbedarfsprognosen müssen stark nach unten korrigiert werden; eine große Anzahl leer stehender Wohnungen belastet den Wohnungsmarkt.“ Das sollte sich ändern.

#### Rückblende 1980

Plötzlich gab es wieder ein Phänomen, das der Vergangenheit anzugehören schien: Wohnungsmangel. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum war größer als das vorhandene Angebot. Bereits im Geschäftsbericht 1980 warnte die GWG: „Der Mangel an Mietwohnungen nimmt ständig zu. Neu gegründete Familien, Zuwanderer und Jugendliche, die einen eigenen Hausstand anstreben, finden nicht oder nur sehr schwer den erforderlichen Wohnraum.“

Neben dem knappen Wohnungsangebot beschränkten der GWG mehr noch hohe Grundstücks- und Erschließungskosten sowie die stetig steigenden Baupreise Sorgenfalten. Der soziale Wohnungsbau wurde zu teuer. Es kam zu Mieten, deren Höhe zum Teil über dem frei finanzierten Wohnungsbau lag. Der soziale Mietwohnungsbau konnte nicht mehr kostendeckend und für die Mieter kaum noch tragbar finanziert werden.

In diesem Zusammenhang entstand bundesweit die Diskussion um die „Fehlbelegung“. Mit einer Abgabe wollte die Politik in Bund und Land dem Mangel an preiswerten Wohnungen beheben. Dabei sollte die Wohnberechtigung davon abhängen, ob zwischenzeitlich jemand die Einkommensgrenzen überschritten hatte oder aber die Wohnfläche (Quadratmeter pro Kopf) z.B. durch Auszug

Sozialer Wohnungsbau Süchteln Friedrich-Ebert-Straße



Sozialer Wohnungsbau Speckerfeld 1975



der erwachsenen Kinder zu groß geworden war. Wer seinen Anspruch verloren hatte, in einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung zu leben, sollte ausziehen und auf dem freien Wohnungsmarkt etwas Passendes suchen – oder aber eine Fehlbelegerabgabe zahlen.

Am 22.12.1981 wurden das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) verabschiedet. Die Mittel flossen dem Land zu, das diese Mittel, so der Gesetzestext, „zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf oder für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte zu verwenden hat“.

### Rückblende 2000

Die Fehlbelegerabgabe, von den Politikern als Instrument zur Regulierung des Wohnungsmarktes eingeführt, hatte jedoch andere Auswirkungen als gedacht. Im Geschäftsbericht für das Jahr 2000 beschreibt die GWG die unerwünschten Nebenwirkungen: „Da drei von vier Wohnungen der GWG nach wie vor den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unterliegen, wandern zunehmend die finanziell gesunden Mieter ab, weil ihnen die aufgebürdete Fehlbelegerabgabe unangemessen hoch erscheint. An Stelle dieser Zusatzbelastung lassen sich inzwischen frei finanzierte Wohnungen weitaus günstiger mieten.“

Bei einer Wohnungssuche im Kreis Viersen, in Meerbusch oder in Krefeld hatte ein Mieter damals im Prinzip die freie Auswahl aus einem großen Wohnungsangebot, was für Wohnungsgesellschaften mit traditionell sozialer Ausrichtung kritische Folgen hatte. In der Mieterschaft der GWG konzentrierten sich zunehmend finanziell hoch belastete Haushalte, die durch Arbeitslosigkeit, Scheidungen und ähnliche Lebensumstände belastet waren.

Angesichts der zu beobachtenden Zunahme einer unausgewogenen Mieterstruktur mahnte die GWG bereits im Jahr 2000 Reformen im sozialen Wohnungsbau an, beispielsweise eine Reform des Wohnungsgeldes, den Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, die Einführung der Vergleichsmiete anstelle der bisherigen Kostenmiete sowie eine gleichwertige Förderung der Modernisierung des Wohnungsbestandes.

In Folge der paradoxen Situation auf dem Wohnungsmarkt, dass frei finanzierte Wohnungen oft preiswerter zu mieten waren als Sozialwohnungen, wurde die Fehlbelegungsabgabe in den meisten Bundesländern wieder abgeschafft, in NRW zum 1.1.2006. Ziel der Abschaffung war nicht zuletzt, für eine besser gemischte Struktur in den Wohnvierteln zu sorgen.

### Die aktuelle Lage

Wiederum fast 20 Jahre später sind bezahlbare Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt Mangelware. Das gilt insbesondere für die Mietergruppen der jungen Leute, der Rentnerhaushalte und Alleinstehenden. Am Beispiel der Stadt Meerbusch lässt sich die Situation sehr gut verdeutlichen.

Die Stadt Meerbusch hat im April 2017 ihr integriertes Stadtentwicklungskonzept „Meerbusch 2030“ in der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf 228 Seiten wurde hier grundlegend der Ist-Zustand analysiert und eine Vision für die Zukunft des Wohnens und Lebens in Meerbusch entwickelt.

Das Konzept stellte fest, dass die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Meerbusch seit langem rückläufig ist. Und wenn gebaut wurde, dann lag der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser über dem der Mehrfamilienhäuser, wobei die Bodenpreise gerade in den letzten Jahren noch einmal stark gestiegen sind.

Die Rahmenbedingungen für preiswerten Wohnraum sind also schwierig und durch die besondere

Sozialer Wohnungsbau Süchteln Höhenblick



Eingang Sozialer Wohnungsbau Süchteln Höhenblick

Lage zu Düsseldorf gekennzeichnet. Wie überall in Deutschland ist auch in Meerbusch der Bestand an Sozialwohnungen rückläufig, weil Wohnungen in großer Zahl aus der Bindung fallen, ohne dass entsprechender Ersatzwohnraum geschaffen wurde. So gab es im Jahr 2008 noch 1.242 Sozialwohnungen in Meerbusch, inzwischen sind es fast nur noch halb so viele.

Die Engpässe am Wohnungsmarkt betreffen aber nicht nur die Sozialwohnungen für einkommensschwache Haushalte. Es fehlen auch sogenannte preisgedämpfte Miet- und Eigentumswohnungen, da auch mittlere Einkommenschichten am hiesigen Wohnungsmarkt keinen adäquaten Wohnraum finden.

Ebenfalls fehlen ansprechende und alternative Wohnangebote für Senioren sowie für Menschen

mit Behinderung außerhalb stationärer und intensivpflegerischer Angebote. Vor allem bedarf es barrierearmer und -freier Wohnungen. Auch neue, gemeinschaftliche Wohnformen sind noch nicht hinreichend als „Marktnischen“ entwickelt worden.

Im Vorwort hat Meerbuschs Bürgermeisterin Angelika Mielke-Westerlage geschrieben: „Unsere Aufgabe ist es, Meerbusch dauerhaft so attraktiv zu halten, dass sich Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren gleichermaßen bei uns wohlfühlen.“

Dazu möchte die GWG ihren Beitrag leisten. Neubauvorhaben mit bezahlbaren Wohnungen in den Städten und Gemeinden sind eine der großen Aufgaben der Zukunft.

## Neubauvorhaben mit bezahlbaren Wohnungen

Neben den seit 2016 entstandenen Wohnhäusern für Flüchtlinge hat die GWG im abgelaufenen Geschäftsjahr den Bau von 232 zusätzlichen Wohneinheiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor allem für junge Familien und Rentner begonnen oder fertiggestellt.

Allein im Stadtgebiet von Meerbusch seien hier als Beispiel genannt:

- der Bau eines Wohnhauses mit 22 Wohnungen in Lank am Eulengrund,
- der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 33 Wohnungen am Schackumer Bach in Buderich,
- der Neubau von 18 Wohnungen an der Uerdinger Straße in Lank,
- der Bau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 32 öffentlich geförderten Wohnungen an der Insterburger Straße in Osterath.

Einige Projekte aus dem gesamten Tätigkeitsbereich der GWG seien hier einzeln dargestellt:

### 32 öffentlich geförderte Wohnungen in Osterath, Insterburger Straße

Am 17. August 2017 wurde an der Insterburger Straße in Osterath in zentraler Lage der Grundstein für den ersten von zwei Neubauten gelegt. Hier entstehen zwölf Wohnungen. Sieben Wohnungen haben zwei Zimmer, Küche und Bad (ZKB) mit 55 qm Wohnfläche. Die fünf größeren Wohnungen mit 3 ZKB sind 75 qm groß.

Im Frühjahr 2018 wurde mit dem Bau des zweiten Wohnhauses für 20 Wohnungen begonnen. Die Wohnungen des zweiten Hauses sind zwischen 55 und 97 qm groß sind. Sechs Wohnungen haben 2 ZKB, zehn 3 ZKB und vier 4 ZKB. Durch die öffentliche Förderung wird die GWG die Wohnungen zu sehr günstigen Mietkonditionen für Meerbuscher Verhältnisse vermieten können.

Alle Wohnungen sind barrierefrei, zwei sogar rollstuhlgerecht, haben einen Balkon oder eine

Terrasse und sind über Aufzüge erschlossen. Zur Grünanlage gehört eine Kinderspielfläche; an den Häusern befinden sich überdachte, abschließbare Fahrradstellplätze.

Die Wärmeversorgung wird für beide Häuser über ein Blockheizkraftwerk erzeugt. Auf dem Dach wird zur Unterstützung eine Solarthermie-Anlage eingebaut. Mit der Fertigstellung der beiden Neubauten ist jeweils gut ein Jahr nach Baubeginn zu rechnen.

### 22 öffentlich geförderte Wohnungen in Schiefbahn, Rubensweg

Im Frühjahr 2018 fertiggestellt wird ein Wohnhaus mit elf Wohnungen am Rubensweg 9 in Willich-Schiefbahn. Bereits beim Richtfest am 20. Juli 2017 hatte Willichs Bürgermeister Josef Heyes erwähnt, dass der Flüchtlingszustrom in Willich stagniere und die rege Bautätigkeit in der Stadt das Wohnungsangebot für Flüchtlinge entspannt habe. Deswegen können die ursprünglich für Flüchtlinge vorgesehenen Wohnungen am Rubensweg nun als normale Sozialwohnungen vermietet werden.

Durch die Änderung gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Nutzung änderte sich nur wenig. Die Wohnungen waren von Beginn an so geplant, dass wie bei allen dieser speziell konzipierten Wohnhäuser für Flüchtlinge Aufzüge und Balkone schnell und ohne unverhältnismäßigen Aufwand nachgerüstet werden können.

Die weiteren Merkmale des Neubaus entsprechen in Größe und Ausstattung den Standards im sozialen Wohnungsbau:

- Sieben der elf Wohnungen haben zwei Zimmer und sind 50–63 qm groß.



*Insterburger Straße, Osterath*



*Rubensweg, Schiefbahn*

- Vier Wohnungen haben drei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 79 qm.
- Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 750 qm.
- Alle Wohneinheiten sind barrierefrei erschlossen.

In direkter Nachbarschaft wurde zeitversetzt mit dem zweiten Bauabschnitt für einen nahezu identischen Neubau begonnen. Die elf Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 30 und 70 qm auf und sind ebenfalls für Mieter mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen.



Sparkasse, Oedt

#### Neun Wohnungen über der Sparkasse in Oedt

Am 18. Oktober 2017 wurde auf der Baustelle des neuen Sparkassengebäudes im Herzen von Oedt das Richtfest gefeiert. Am Niedertor entsteht ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, in dem über der Sparkasse neun



Bahnstraße, Grefrath

Mietwohnungen Platz finden. Fünf der neun Wohnungen werden öffentlich gefördert. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar und verfügen jeweils über Loggien oder Dachterrassen. Zentral gelegen, haben die Ein- bis Drei-Zimmer-

Wohnungen Größen zwischen 35 und 75 qm. Mit der Fertigstellung ist in Kürze zu rechnen.

Bei einem Schmelbrand im Januar 2015 war das Sparkassengebäude in Oedt irreparabel geschädigt worden. Deswegen entschied sich die Sparkasse Krefeld für einen Neubau und legte damit ein ausdrückliches Bekenntnis zum Standort Oedt ab.

Wie seinerzeit in Schiefbahn bildeten die Sparkasse und die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG (GWG) eine Bauherrengemeinschaft.

#### Spatenstich für 59 Wohnungen in Kempen, Heyerdrink

Am 19. Dezember 2017 wurde der erste Spatenstich zur Errichtung des Bauvorhabens am Heyerdrink am Kempener Innenstadtring vorgenommen. Der Neubau bietet Raum für insgesamt 59 Wohnungen und eine Tiefgarage. 28 Wohneinheiten werden frei finanziert und 31 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Auf dem ehemaligen Tankstellengelände und den umliegenden Grünflächen am Heyerdrink entsteht eine Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern für Senioren und junge Familien. Im ersten Bauabschnitt des Neubaus wird ein Haus mit zehn Wohnungen errichtet, die frei finanziert werden. Die Errichtung der drei weiteren Häuser beginnt etwa acht Monate später. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist im April 2019 zu rechnen.

Möglich wurde der Baubeginn, nachdem der Kreis Viersen der GWG den Förderbescheid über rund 3,6 Mio. Euro für den Teil der 31 öffentlich geförderten Wohnungen übergeben hatte. Insgesamt hat der Kreis in 2017 Förderbescheide über knapp 10,3 Mio. Euro bearbeitet. Mit dieser Summe kann der Bau von insgesamt 89 Sozialwohnungen im Kreisgebiet gefördert werden.

#### 18 öffentlich geförderte Wohnungen in Grefrath, Bahnstraße

Ganz aktuell ist das Bauvorhaben in Grefrath, Bahnstraße. In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Grefrath wird auf dem ehemaligen Grundstück der Gemeinde ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt über 1.200 qm errichtet. Am 29. März 2018 erfolgte die Grundsteinlegung. Mit der Bezugsfertigkeit ist im Sommer 2019 zu rechnen. Die Planung sieht sechs Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von gut 50 qm und zwölf Drei-Zimmer-Wohnungen mit mehr als 70 qm vor. Von Fläche und Zuschnitt her eignen sich die Wohnungen sowohl für junge Familien als auch für ältere Paare oder Alleinstehende. Durch die Fördermittel wird die GWG die Wohnungen zum Mietpreis von 5,05 Euro (Nettokaltmiete) vermieten können.

## Investitionen im Bestand

Neu zu bauen ist die eine Sache und wäre nur die Hälfte wert, wenn darüber der Wohnungsbestand vergessen würde. Deswegen investieren wir Jahr für Jahr beträchtliche Summen in Millionenhöhe in unsere Miethäuser und Wohnanlagen. Eines der größten Modernisierungsvorhaben der letzten Jahre umfasst die energetische Sanierung von 104 Wohnungen in der „Wohnanlage Höhenblick“ in Süchteln-Höhenstraße.

### Wohnanlage „Höhenblick“: Heizungen von Strom auf Gas umgerüstet

Von Ende Mai bis Anfang Oktober 2017 hat die GWG in der Wohnanlage „Höhenblick“ in Süchteln die Heizungsanlage sowie in Teilen die Elektroinstallationen erneuert. Pünktlich mit Beginn der Heizperiode konnten sich die Mieter über eine komfortable und vor allem kostengünstigere Gaszentralheizung freuen.

Dazu wurden in den insgesamt 104 Wohneinheiten die stromgespeisten Fußbodenheizungen stillgelegt, die noch aus den Baujahren 1975 bis 1981 stammten und damals als Inbegriff von Wohnkomfort galten. Die neue energetisch optimierte Heizanlage besteht aus zwei Brennwertkesseln und einem Blockheizkraftwerk und wurde in dem dafür neu erstellten Anbau an Haus Nr. 50 von der stw Stadtwerke Willich GmbH eingebaut.

Jede einzelne Wohnung hat nun sogenannte Heizungsübergabestationen mit Wärmemengenzählern, über die die verbrauchte Heizleistung direkt mit dem Wärmeversorger, der stw Stadtwerke Willich GmbH, abgerechnet wird. Die Heizkörper wurden unterhalb der Fenster montiert; die Verrohrung erfolgte hinter Sockelleisten.

Parallel dazu wurden die Elektrozähler, die elektrischen Zuleitungen zu den Wohnungen und die Elektro-Unterverteilungen innerhalb der Wohnungen saniert und erneuert. Derzeit wird das Warmwasser noch dezentral über Duschlauferhitzer erzeugt. Ein späterer Anschluss an die Wohnungsübergabestation ist bei einer Badsanierung möglich.

Die Umrüstung von Strom auf Gas hatte für die GWG neben den ökologischen auch wirtschaftliche Gründe. Obwohl die Wohnanlage an der Höhenstraße erst 2005 mit Ausnahme der Heizung mit großem Aufwand kernsaniert worden war, wurden zuletzt die Wohnungen wegen zu hoher Heizkosten immer wieder gekündigt. Für Elektroheizung und elektrische Warmwasseraufbereitung mussten die Mieter nahezu das Doppelte bezahlen als für Wohnungen mit Erdgasheizungen. Das konnten und wollten sich immer weniger leisten. In Süchteln registrierte die GWG schließlich einen ungewöhnlich hohen Leerstand von zehn Prozent der 104 Wohnungen.

Ziel der Sanierung war es, die Heizkosten aus Mietersicht um 1,80 Euro je qm und Monat zu reduzieren. Mieter einer 80-qm-Wohnung werden somit 1.728 Euro in einer Heizperiode einsparen können.



Süchteln, Höhenblick  
Eingangsbereiche 46 und 48



Heizzentrale Höhenblick, Süchteln





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

## Lagebericht zum 31.12.2017

### 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 2017 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 Konjunktur im **Euroraum** hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 % (ohne Deutschland: 11,3 %) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei 0 %, der Einlagensatz bei -0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.

Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 % auf 1,8 % zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

#### Daten Euro-Raum 2016; Prognosen 2017–2019

	2016	2017	2018	2019
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,8%	+2,2%	+2,0%	+1,8%
Verbraucherpreise	+0,2%	+1,5%	+1,4%	+1,6%
Arbeitslosenquote	10,0%	9,2%	8,6%	8,2%

(Quelle: IWF und Statistisches Bundesamt)

Der Aufschwung der **deutschen Wirtschaft** hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 % und im nächsten Jahr um 2 % zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 %).

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Für unser Unternehmen hat die o.g. Entwicklung des Arbeitsmarktes noch nicht zu negativen Auswirkungen geführt.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognose-

zeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den noch anhaltend niedrigen Zinsen profitieren.

Zudem hat sich im Bereich des Wohnungsbaus ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

Daten Deutschland 2015–2016; Prognosen 2017–2019		In Prozentpunkten				
	2015	2016	2017	2018	2019	
<b>Bruttoinlandsprodukt</b>	+1,7%	+1,9%	+1,9%	+2,0%	+1,8%	
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%	+1,0%	+0,9%	+0,8%	
Konsumausgaben des Staates	+0,5%	+0,7%	+0,3%	+0,3%	+0,3%	
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,1%	+0,1%	+0,3%	+0,2%	
Bauinvestitionen	+0,0%	+0,3%	+0,4%	+0,3%	+0,3%	

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2017 hat sich in Deutschland auch auf dem **Arbeitsmarkt** entsprechend niedergeschlagen. So betrug die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2017 noch 2.385.000, dies bedeutet gegenüber dem Dezember 2016 ein Rückgang um 183.000 Arbeitslose. Dementsprechend entwickelte sich auch die Arbeitslosenquote, die sich im Dezember 2017 gegenüber dem Dezember 2016 um 0,5 % auf 5,3 % reduzierte. Die Zahl der Erwerbstätigen im November 2017 ist um 901.000 auf 44.664.000 im Vergleich zum Dezember 2016 gestiegen.

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen am **Kapitalmarkt** für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr. 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		
	2016-12 %	2017-11 %	+/- %-Pkte.	2016-12 %	2017-11 %	+/- %-Pkte.	2016-12 %	2017-11 %	+/- %-Pkte.
Termin									
Volumen									
< 1 Mio. €	2,50	2,50	0,00	2,57	2,57	0,00	1,77	1,87	0,10
> 1 Mio. €	1,27	1,09	-0,18	1,64	1,32	-0,32	1,62	1,58	-0,04

Im Jahr 2017 wurden – ausgehend von einem sehr hohen Vorjahresniveau – am deutschen **Immobilienmarkt** 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 (die Zahlen für 2017 liegen für die folgenden Ausführungen noch nicht vor) rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 % mehr

als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 % und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 Euro/qm und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 Euro/qm). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungs-

räumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht.

Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 Euro/qm.

Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsflächen auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.

Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings im Wesentlichen kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.

Der insgesamt positive wirtschaftliche Hintergrund spiegelt sich auch im **Geschäftsverlauf unseres Unternehmens** im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung wieder. Die Gesamtleerstandsquote (einschließlich Leerstand wegen Modernisierung u. a.) beträgt 2,9 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (2,5 %) leicht gestiegen. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 2,1 %. Die Fluktuationsrate liegt mit 8,4 % niedriger als im Vorjahr (9,3 %).

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 397 (Vorjahr: T€ 2.100). Der planmäßige Gewinnrückgang ergibt sich aus der zusätzlich durchgeführten aufwandswirksamen

energetischen Sanierung eines Objektes in Viersen-Süchteln. Mit dem Gewinnvortrag i.H.v. T€ 599 ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 995. Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 403) auszuschütten und einen Betrag von T€ 500 in die Rücklagen einzustellen und den übrigen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Zum Stichtag 31.12.2017 verwaltete das Unternehmen 4.562 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.524). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.046 Wohneinheiten (Vorjahr 1.035) öffentlich gefördert gewesen. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 26 Gewerbeeinheiten sowie 1.836 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	721 WE
Nettetal	827 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	294 WE
Tönisvorst	150 WE
Viersen	802 WE
Willich	707 WE
	<b>4.562 WE</b>

Für Dritte wurden insgesamt 170 WE, 112 Gewerbeeinheiten, 688 Garagen/Stellplätze und 15 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2017 5,17 € pro qm (Vorjahr 5,11 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 131 WE (davon 94 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr

Mio. 2,0 € (Vorjahr Mio. 4,6 €) für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Der starke Rückgang um Mio. 2,6 € erklärt sich durch die besonders hohe Neubautätigkeit für das Anlagevermögen. Als wesentliche Maßnahmen sind die Vollmodernisierungen unserer Objekte in Meerbusch-Lank, Uerdinger Straße 62–66 und in Willich, Siedlerallee 60/62, Jahnplatz 1 und Buschstraße 69–73 zu nennen. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Heizungs-, Dach- und Balkonsanierungen. Darüber hinaus wurde – wie schon berichtet – ein Objekt in Viersen-Süchteln energetisch saniert, was sich ebenfalls aufwandswirksam ausgewirkt hat.

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ waren insgesamt Zugänge von Mio. 9,7 € zu bilanzieren. Hierin enthalten sind die o.a. Mio. 2,0 € für Modernisierungsmaßnahmen. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus der Position

„Anlagen im Bau“ in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ i.H. von Mio. € 2,8 betrafen diese Zugänge bei den in 2017 fertiggestellten Objekten im Wesentlichen die Maßnahmen Eulengrund 11 (T€ 4.750) und Uerdinger Straße 40 (T€ 2.865) in Meerbusch-Lank. Die Position „Anlagen im Bau“ stieg um Mio. € 4,5 auf Mio. € 10,6. Wesentliche Zugänge in diesem Bereich umfassten die Projekte Meerbusch, Insterburger Straße 1.BA (T€ 1.281); Waldniel, Heerstraße (T€ 990); Brüggen, Eichenweg (T€ 964); Willich, Rubensweg 1. BA (T€ 919) und Waldniel, Fischelner Weg (T€ 914).

Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit und der Marktsituation wurde im Geschäftsjahr auf die Ankäufe weitere Wohnanlagen verzichtet. Zur Refinanzierung der o.a. Maßnahmen wurden 2 Wohnungen in einem Zweifamilienhaus und ein unbebautes Grundstück veräußert.

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2014–2017, einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen, in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	in	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	T€	179.978	169.705	163.430	159.504
Sachanlagevermögen	T€	169.976	158.884	150.591	148.775
Sachanlagenintensität	%	94,4	93,7	92,2	93,3
Investitionen in Sachanlagen	T€	15.803	12.894	6.246	7.415
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.706	4.551	4.334	4.108
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	36,4	36,8	37,0	36,1
Eigenkapital	T€	42.576	42.582	40.482	38.900
Eigenkapitalquote	%	23,7	25,1	24,8	24,4
Langfristiges Fremdkapital	T€	124.162	109.942	105.908	104.741
Finanzierungsquote	%	69,0	65,0	64,8	65,7
Jahresüberschuss	T€	397	2.100	1.985	1.466
Cash Earnings	T€	5.105	7.187	6.499	5.585
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	27.345	28.678	26.147	25.851
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,17	5,11	5,02	4,92
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,47	1,21	1,22	1,17
Fluktuationsquote	%	8,4	9,3	10,4	10,1
Marktbedingter Leerstand	%	2,1	1,9	1,8	1,9

### 1.3 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahr mit 33 Frauen und 22 Männern insgesamt 55 (Vorjahr 53) Mitarbeiter-/innen, darin enthalten sind 1 Handwerker und 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Immobilienkaufleute und Betriebswirte geprägt, im technischen Bereich sind es Techniker und Architekten.

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

Als Altersvorsorge sind alle Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Beitrag beträgt zurzeit 7,75 % (4,25 % Umlage und 3,5 % Sanierungsgeld) bis zur Beitragsbemessungsgrundlage der Rentenversicherung.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird es durch einen Rahmenvertrag mit der Sparkassen-Pensionskasse ermöglicht, eine zusätzliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung aufzubauen.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung betragen im Berichtsjahr T€ 25,6 (Vorjahr T€ 22,1).

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

	31.12.2017			Vorjahr		
	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€
<b>Vermögen</b>						
Immobilienvermögen	169.316	94,1	0	158.254	93,3	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	678	0,4	0	661	0,4	0
Finanzanlagen	698	0,4	0	715	0,4	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>170.692</b>	<b>94,9</b>	<b>0</b>	<b>159.630</b>	<b>94,1</b>	<b>0</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	935	0,5	0	1.041	0,6	0
Übrige Vorräte	7.596	4,2	7.596	7.493	4,4	7.493
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	378	0,2	368	376	0,2	366
Liquide Mittel	362	0,2	362	1.143	0,7	1.143
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	15	0,0	0	22	0,0	0
<b>Umlaufvermögen / RAP</b>	<b>9.286</b>	<b>5,1</b>	<b>8.326</b>	<b>10.075</b>	<b>5,9</b>	<b>9.002</b>
	<b>179.978</b>	<b>100,0</b>	<b>8.326</b>	<b>169.705</b>	<b>100,0</b>	<b>9.002</b>
<b>Kapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	16.254	9,0	0	16.254	9,6	0
Gewinnrücklagen	25.327	14,1	0	24.027	14,2	0
Bilanzgewinn	995	0,6	402	2.301	1,4	402
<b>Eigenkapital</b>	<b>42.576</b>	<b>23,7</b>	<b>402</b>	<b>42.582</b>	<b>25,1</b>	<b>402</b>
Rückstellungen	1.275	0,7	1.275	1.676	1,0	1.676
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	124.162	69,0	0	113.546	66,9	0
Kontokorrentverbindlichkeiten	302	0,2	302	0	0,0	0
Erhaltene Anzahlungen	9.132	5,1	9.132	8.930	5,3	8.930
Übrige Verbindlichkeiten	2.531	1,4	2.531	2.943	1,7	2.943
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	0	0,0	0	28	0,0	0
<b>Fremdkapital</b>	<b>137.402</b>	<b>76,3</b>	<b>13.240</b>	<b>127.123</b>	<b>74,9</b>	<b>13.549</b>
	<b>179.978</b>	<b>100,0</b>	<b>13.642</b>	<b>169.705</b>	<b>100,0</b>	<b>13.951</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,3 Mio. € auf 180,0 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen verursacht. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubautätigkeit im Geschäftsjahr 2017 hat sich die Position „Grundstücke mit Wohnbauten bzw. mit Geschäftsbauten“ um insgesamt 5,4 Mio. € erhöht. Der Anstieg bei den Anlagen im Bau belief sich auf 4,5 Mio. €. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Punkt 1.1.

Auf der Passivseite steht dem – aufgrund des bereits beschriebenen planmäßig geringen Jahresergebnisses – ein leichter Rückgang des Eigenkapitals um T€ 6 sowie eine Steigerung der Finanzverbindlichkeiten um 10,6 Mio. € gegenüber.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist zum Bilanzstichtag um 781 T€ auf 363 T€ gesunken. Der hohe Abfluss von liquiden Mitteln erklärt sich durch die umfangreiche Bautätigkeit.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 9,1 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 7,6 Mio. € um ca. 1,5 Mio. €. Bei den zukünftigen Abrechnungen und der damit verbundenen Anpassung der Vorauszahlungen wird entsprechend reagiert, um eine weitere Annäherung der Posten zu erreichen.

Die Eigenkapitalquote (nach Ausschüttung) ist von 24,9 % in 2016 auf 23,4 % in 2017 gesunken. Dies ergibt zum einem aus der hohen Bautätigkeit und der daraus resultierenden gestiegenen Aufnahme von Fremdkapital. Auf der anderen Seite steht das in diesem Jahr deutlich niedriger ausgefallene Jahresergebnis, welches in der aufwandswirksamen energetische Sanierung der Höhenstraße in Viersen-Süchteln begründet ist.

## 2.2 Finanzlage

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

	2017 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	397	2.100	-1.703
Abschreibungen auf das Anlagevermögens	4.718	4.564	154
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0	-119	119
Aktivierete Eigenleistungen	-775	-690	-85
<b>Cashflow</b>	<b>4.340</b>	<b>5.855</b>	<b>-1.515</b>
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-60	-877	817
Abnahme der Verkaufsgrundstücke abzüglich erhaltener Anzahlungen	106	288	-182
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-98	10	-108
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-401	176	-577
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-239	1.127	-1.366
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.648</b>	<b>6.579</b>	<b>-2.931</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen	-15.027	-12.226	-2.801
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	65	928	-863
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	17	118	-101
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	0	-1	1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.945</b>	<b>-11.181</b>	<b>-3.764</b>
Valutierung von Darlehen	14.281	7.554	6.727
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-3.665	-3.439	-226
Auszahlungen an Aktionäre	-402	-402	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>10.214</b>	<b>3.713</b>	<b>6.501</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.083</b>	<b>-889</b>	<b>-194</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.143	2.032	-889
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>60</b>	<b>1.143</b>	<b>-1.083</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ T€ 3.648) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+T€ 10.214) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (./ T€ 14.945) zu einem Finanzmittelverbrauch von T€ 1.083.

Der Rückgang des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beruht im Wesentlichen auf dem deutlich gesunkenen Jahresergebnis, welches wie bereits beschrieben auf energetische Sanierung der Höhenstraße in Viersen-Süchteln zurückzuführen ist.

Der Rückgang des Cashflow im Bereich der Investitionstätigkeit um T€ 3.764 resultiert aus den stark gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen sowie der geringeren Verkaufstätigkeit.

Der im Vorjahr ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von T€ 3.713 erhöht sich, bedingt durch die umfangreiche Bautätigkeit und der daraus resultierenden erhöhten Aufnahme von Finanzkrediten, um T€ 6.501 auf T€ 10.214. Insgesamt führen diese Veränderungen der einzelnen Cash-

flowpositionen zu einem Absinken des Finanzmittelfonds am Ende der Periode um T€ 1.083 auf T€ 60.

Die Bilanz zum 31.12.2017 enthält mit T€ 170.717 langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 8.959 enthält im Wesentlichen abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 166.336 langfristige sowie T€ 13.340 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2017 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2018 gesichert.

### 2.3 Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2017 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

Ertragslage	2017		2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	27.339	95,5	27.368	93,3	-29
andere aktivierte Eigenleistungen	775	2,7	690	2,4	85
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>28.114</b>	<b>98,2</b>	<b>28.058</b>	<b>95,7</b>	<b>56</b>
Sonstige Betriebserträge	501	1,8	1.266	4,3	-765
<b>Betriebsleistung</b>	<b>28.615</b>	<b>100,0</b>	<b>29.324</b>	<b>100,0</b>	<b>-709</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.896	48,6	13.482	46,0	414
Personalaufwand	3.782	13,2	3.583	12,2	199
Abschreibungen	4.718	16,5	4.564	15,6	154
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.692	5,9	1.681	5,7	11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.332	11,6	3.205	10,9	127
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	766	2,7	756	2,6	10
Betriebsaufwand	<b>28.186</b>	<b>98,5</b>	<b>27.271</b>	<b>93,0</b>	<b>915</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>429</b>	<b>1,5</b>	<b>2.053</b>	<b>7,0</b>	<b>-1.624</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>64</b>		<b>93</b>		<b>-29</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>86</b>		<b>136</b>		<b>-50</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>579</b>		<b>2.282</b>		<b>-1.703</b>
Ertragsteuern	182		182		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>397</b>		<b>2.100</b>		<b>-1.703</b>

Die um T€ 709 niedriger ausgefallene Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der um T€ 673 gestiegenen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und dem Ergebnis des im Vorjahr erfolgten Verkaufs der Bauträgermaßnahme Bonnenring in Willich, welche dementsprechend im Geschäftsjahr 2017 entfällt und sich somit nicht mehr erfolgswirksam auf die Betriebsleistung auswirkt.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und Auflösungen von Rückstellungen.

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

### 3. Risikobericht

#### 3.1 Risikomanagement

Im Rahmen des Risikomanagements überwacht das Unternehmen derzeit 48 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 Wesentliche Risiken

##### 3.2.1 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 124,5 Mio. € zu sehen. Es handelt sich dabei in der Regel um von Dritten gewährte grundschuldlich 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 Finanzie-

rungsinstrumenten (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.

##### 3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in NRW ist geprägt von einem alterungsbedingten Geburtendefizit, welches seit 2011 durch Zuwanderungsgewinne ausgeglichen wird. Laut einer Prognose des Institut der Wirtschaft wird die Bevölkerung in NRW bis 2025 um 0,9% wachsen. Der Altersquotient (Verhältnis der über 65-Jährigen zur erwerbsfähigen Bevölkerung) wird bis zum Jahr 2035 von 29% auf 46% ansteigen.

Mit einer deutlichen Zunahme der Privathaushalte ist bis 2040 zu rechnen (vgl. Ziff. 5. Prognosebericht Abs. 1).

##### 3.2.3 Baukosten – Baupreisindex

Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt herausgegeben und spiegelt die Entwicklung der Preise für Neubau und Instandhaltung von Wohngebäuden wieder. Ausgehend vom Basisjahr 2010 hat sich der Baupreisindex wie folgt entwickelt:

Quartal	Index
I/2017	115,4
II/2017	116,4
III/2017	117,2
IV/2017	118,0

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland stiegen im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4%. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit 10 Jahren.

#### 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.

#### 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 Personenhaus-

halte, 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 wie bisher seinen Investitionsschwerpunkt auf das Neubauprogramm, insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums, um breite Schichten der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum versorgen zu können. Hierunter werden ebenfalls das altersgerechte Wohnen sowie das Wohnen für junge Familien berücksichtigt.

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.

Aufgrund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung prognostizieren wir unsere finanziellen Leistungsindikatoren für das kommende Geschäftsjahr wie folgt:

Kennzahlen	in	2018
Bilanzsumme	T€	189.880
Sachanlagevermögen	T€	179.880
Sachanlagenintensität	%	94,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	14.970
Planmäßige Abschreibungen	T€	5.070
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	36,7
Eigenkapital	T€	43.500
Eigenkapitalquote	%	22,9
Langfristiges Fremdkapital	T€	133.760
Finanzierungsquote	%	70,4
Jahresüberschuss	T€	1.200
Umsatzerlöse	T€	27.385

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.

Viersen, den 22. März 2018

Der Vorstand: Dipl.-Kfm. Diether Thelen  
Dipl.-Kfm. Michael Aach  
Dr. Andreas Coenen



## Jahresabschluss 2017

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 HGB erfolgt.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2017		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		19.050,39	31.079,23
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.992.139,38		143.638.551,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.721.327,18		6.715.705,74
Grundstücke ohne Bauten	2.129.704,79		1.331.741,72
Technische Anlagen und Maschinen	74.121,40		90.048,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	585.369,77		540.188,19
Anlagen im Bau	10.605.554,36		6.146.114,86
Bauvorbereitungskosten	<u>867.895,67</u>	169.976.112,55	421.345,33
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.000,00		166.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Sonstige Ausleihungen	<u>91.663,50</u>	<u>697.497,48</u>	<u>109.315,07</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>170.692.660,42</b>	<b>159.629.924,35</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	555.243,42		666.915,07
Bauvorbereitungskosten	60.648,03		57.313,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	319.493,87		317.103,15
Unfertige Leistungen	7.595.143,92		7.492.645,62
Andere Vorräte	<u>475,50</u>	8.531.004,74	475,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	38.457,48		38.298,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.000,75		27.900,75
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.965,39		5.022,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	105.999,95		144.252,51
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>145.837,68</u>	378.261,25	159.986,41
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		361.494,16	1.142.480,33
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	11.505,91		16.060,37
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.174,92</u>	<u>14.680,83</u>	<u>6.144,93</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>179.978.101,40</u></b>	<b><u>169.704.523,56</u></b>

Passivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2017		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		16.254.000,00	16.254.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.127.000,00		8.127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.200.000,00		10.100.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>7.000.000,00</u>	25.327.000,00	5.800.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>		598.797,27	201.698,27
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>396.551,58</u>	<u>2.099.579,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>42.576.348,85</b>	<b>42.582.277,27</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	363.956,92		363.956,92
Sonstige Rückstellungen	<u>911.496,11</u>	1.275.453,03	1.312.191,39
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.782.157,83		111.575.334,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.681.915,64		1.970.723,29
Erhaltene Anzahlungen	9.131.947,78		8.929.484,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	522.582,95		468.646,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.710.164,62		2.001.509,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.901,07		125.799,26
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>256.629,63</u>	136.126.299,52	<u>346.318,88</u>
davon aus Steuern: 247.552,87 €			(332.301,27)
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	28.282,45
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>179.978.101,40</u></b>	<b><u>169.704.523,56</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.865.682,05		26.202.651,13
b) aus Verkauf von Grundstücken	128.850,00		2.189.096,32
c) aus Betreuungstätigkeit	171.356,67		171.901,98
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>178.714,58</u>	27.344.603,30	114.294,50
Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-5.838,97	-1.310.002,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		775.171,70	689.936,30
Sonstige betriebliche Erträge		587.494,87	1.433.957,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.782.244,92		12.592.792,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.099,80		888.813,86
c) Aufwendungen für andere Lieferung und Leistungen	<u>95.030,38</u>	<u>13.896.375,10</u>	<u>0,00</u>
<b>Rohergebnis</b>		14.805.055,80	16.010.228,39
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.031.280,22		2.885.723,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>750.906,56</u>	3.782.186,78	697.850,27
davon für Altersversorgung: 227.862,88 €			(204.503,79)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.717.755,65	4.564.141,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.692.449,21	1.712.751,74
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		58.858,79	82.831,32
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.619,73		7.928,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>683,71</u>	5.303,44	2.102,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.331.996,71	3.204.552,64
Steuern vom Einkommen		<u>182.055,99</u>	<u>181.978,46</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.162.773,69	2.856.092,30
Sonstige Steuern		<u>766.222,11</u>	<u>756.513,30</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		396.551,58	2.099.579,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>598.797,27</u>	<u>201.698,27</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><b>995.348,85</b></u>	<u><b>2.301.277,27</b></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 unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 gegliedert.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden – unverändert gegenüber dem Vorjahr – 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 2017 sind als 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 5,0 % 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 sowie Bauleistungen für Dritte 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	
Wertpapiere des Anlagevermögens	x	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	x	
RAP – Geldbeschaffungskosten	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 (31.12.2017: T€ 431). 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€ 27 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€ 9, 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 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen kumuliert 01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. mit Abgängen	Änderungen i. Zshg. mit Umbuchungen			Abschreibungen kumuliert 31.12.
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	510.457,17	0,00	0,00	0,00	510.457,17	479.377,94	12.028,84	0,00	0,00	491.406,78	19.050,39	31.079,23
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.569.427,16	6.803.592,74	18.312,54	2.999.051,66	239.353.759,02	85.930.875,73	4.292.453,56	12.977,32	151.267,67	90.361.619,64	148.992.139,38	143.638.551,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.973.950,73	288.429,47	0,00	0,00	12.262.380,20	5.258.244,99	282.808,03	0,00	0,00	5.541.053,02	6.721.327,18	6.715.705,74
Grundstücke ohne Bauten	1.331.741,72	1.672.606,16	0,00	-874.643,09	2.129.704,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.704,79	1.331.741,72
Technische Anlagen und Maschinen	166.436,24	0,00	0,00	0,00	166.436,24	76.387,44	15.927,40	0,00	0,00	92.314,84	74.121,40	90.048,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.779.849,11	159.719,40	1.176,05	0,00	1.938.392,46	1.239.660,92	114.537,82	1.176,05	0,00	1.353.022,69	585.369,77	540.188,19
Anlagen im Bau	6.297.382,53	6.389.897,44	0,00	917.326,05 -2.999.051,66	10.605.554,36	151.267,67	0,00	0,00	-151.267,67	0,00	10.605.554,36	6.146.114,86
Bauvorbereitungskosten	421.345,33	489.233,30	0,00	-42.682,96	867.895,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	867.895,67	421.345,33
	251.540.132,82	15.803.478,51	19.488,59	3.916.377,71 -3.916.377,71	267.324.122,74	92.656.436,75	4.705.726,81	14.153,37	0,00	97.348.010,19	169.976.112,55	158.883.696,07
<b>Finanzanlagen</b>												
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
Sonstige Ausleihungen	109.315,07	0,00	17.651,57	0,00	91.663,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.663,50	109.315,07
	1.510.509,08	0,00	17.651,57	0,00	1.492.857,51	795.360,03	0,00	0,00	0,00	795.360,03	697.497,48	715.149,05
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>253.561.099,07</b>	<b>15.803.478,51</b>	<b>37.140,16</b>	<b>3.916.377,71 -3.916.377,71</b>	<b>269.327.437,42</b>	<b>93.931.174,72</b>	<b>4.717.755,65</b>	<b>14.153,37</b>	<b>0,00</b>	<b>98.634.777,00</b>	<b>170.692.660,42</b>	<b>159.629.924,35</b>

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von 7.500.113,54 € 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.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Gezeichnetes Kapital  
Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 28.08.2013 um 8.127.000,00 € aus Gesellschaftsmitteln auf 16.254.000,00 € erhöht. Das Grundkapital ist unverändert in 15.480 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.
- Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklagen €	Bauerneuerungsrücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	8.127.000,00	10.100.000,00	5.800.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	100.000,00	1.200.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.127.000,00	10.200.000,00	7.000.000,00

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

Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	345.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	95.542,15 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten für verkaufte Eigenheime	52.201,33 €
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	192.685,68 €
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	65.000,00 €
Rückstellung für Jahresurlaub	102.876,05 €

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	47.141,16 (i. Vj.: 61.421,19)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	58.858,79 (i. Vj.: 82.831,32)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.901,07 (i. Vj.: 125.799,26)	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		davon Restlaufzeit		davon		gesichert	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	über 1 Jahr €	über 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.782.157,83	4.223.257,80	[ 3.315.829,98 ]	118.558.900,03	[ 108.259.504,15 ]	16.283.362,44	102.265.537,59	122.782.157,83	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.681.915,64	253.671,20	[ 288.272,72 ]	1.428.244,44	[ 1.682.450,57 ]	854.497,45	573.746,99	1.681.915,64	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.131.947,78	9.131.947,78	[ 8.929.484,37 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	522.582,95	522.582,95	[ 468.646,36 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.710.164,62	1.710.164,62	[ 2.001.509,24 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.901,07	40.901,07	[ 125.799,26 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	256.629,63	256.629,63	[ 346.318,88 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>136.126.299,52</b>	<b>16.139.155,05</b>	<b>[ 15.475.860,81 ]</b>	<b>119.987.144,47</b>	<b>[ 109.941.954,72 ]</b>	<b>17.137.859,89</b>	<b>102.839.284,58</b>	<b>124.464.073,47</b>	

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	60 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Forderungen	138 T€
Auflösung der sonstigen Rückstellungen	<u>71 T€</u>
	<u>269 T€</u>

## D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2017 nicht. Es besteht eine unbeschränkte Bürgschaft zur Absicherung der Geschäftsbeziehung der GWG Dienstleistungs-GmbH mit der Sparkasse Krefeld.
- Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf T€ 338.
- Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 1.393.476,49 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 8.859,86 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2017 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 59 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 31.12.2017 T€ 105. Der Jahresüberschuss 2017 der VIT GmbH beträgt T€ 1,1.
- 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:

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Angestellte	28,00	7,75
Technische Mitarbeiter	9,25	1,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>5,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>42,25</u>	<u>8,75</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 1 (§ 55 Abs. 1 Satzung der RZVK) an. Die RZVK hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung nach Maßgabe der Satzung und des Tarifvertrages vom 1. März 2002 (ATV-K) zu gewähren. Gemäß § 1 Satz 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2017 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2018 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 2018 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 2017 221 T€.

9. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder/Verwaltungsbeirat wurden keine gewährt.
10. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.
11. Vorstand:
- |  |   |  |
|--|---|--|
| Diether Thelen,<br>Dipl.-Kfm., Krefeld | Dr. Andreas Coenen,<br>Landrat, Viersen | Michael Aach,<br>Dipl.-Kfm., Viersen (ab 01.01.2018) |
|--|---|--|

## 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
Fischer, Peter	Kempen	Bereichsleiter Verwaltung
Fuchs, Sabine	Venlo	Bauzeichnerin
Fruhen, Luise	Tönisvorst	Apothekerin
Heyes, Josef	Willich	Bürgermeister
Simun, Darko	Ratingen	Teamleiter/Objektverwalter
Smolenaers, Hans	Viersen	Geschäftsführer

### Der Verwaltungsbeirat besteht aus den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den 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. Mit Bekanntgabe im Bundesanzeiger vom 30.08.2017 haben wir nach § 20 Abs. 6, Satz 1 AktG darüber informiert, dass unsere Aktionäre Sparkasse Krefeld und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH jeweils mehr als den vierten Teil der Aktien an unserem Unternehmen besitzen (anzeigepflichtige Beteiligung nach § 10 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 AktG).
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€ 37 für andere Bestätigungsleistungen auf 1 T€ und für Steuerberatung auf T€ 24.
16. Nachtragsbericht  
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2017 sind nicht eingetreten.

**E. Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 995.348,85 aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

(1) Dividende von € 26,00 je dividendenberechtigter Stückaktie	402.480,00 €
(2) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	500.000,00 €
(3) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00 €
(4) Gewinnvortrag	<u>92.868,85 €</u>
(5) Bilanzgewinn	<u>995.348,85 €</u>

Viersen, den 22.03.2018

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Diether Thelen

Dipl.-Kfm. Michael Aach

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 2017 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 31.12.2017 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2018

Der Aufsichtsrat  
Günter Werner  
- Vorsitzender -

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 23. März 2018

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