



**DIGITALISIERUNG**

# Geschäftsbericht 2018



**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen AG**





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2018  
im Überblick

# Überblick

## über das Geschäftsjahr 2018

### Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Melden Sie sich bei **Meine GWG Kreis Viersen** an und nutzen Sie die Vorteile:

**INFORMATION**  
Sehen Sie jederzeit aktuelle Vertragsdaten und Dokumente online ein, ebenso aktuelle Nachrichten und Termine Ihres Immobilienunternehmens.

**SERVICE**  
Ändern Sie persönliche Daten und drucken Sie Formulare wie Mietbescheinigungen selbst aus, wann immer Sie es möchten oder benötigen.

**KOMMUNIKATION**  
Nehmen Sie rund um die Uhr Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und Wünsche.

Sie können **Meine GWG Kreis Viersen** entweder via App nutzen oder in Ihrem Internet-Browser aufrufen. Die Inhalte und Services von **Meine GWG Kreis Viersen** sind gleich, egal mit welchem Gerät (Smartphone, Tablet, Laptop etc.) Sie darauf zugreifen. Registrieren müssen Sie sich nur einmal – die Registrierung gilt gleichermaßen für App und Portal.

Suchwort: Meine GWG Kreis Viersen

Suchwort: Meine GWG Kreis Viersen

Suchwort: Meine GWG Kreis Viersen

<https://meinegwgiersen.gwg-kreis-viersen.de>

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Holland unter 02162 5780 588 oder an [meinegwgi@gwg-kreis-viersen.de](mailto:meinegwgi@gwg-kreis-viersen.de)

Die Digitalisierung hat längst Einzug gehalten in alle Lebensbereiche. Darunter versteht der Normalbürger in der Regel die Nutzung von Computern, Smartphones und anderen nützlichen IT-gestützten Geräten, die das Leben leichter, schneller und angenehmer machen.

In Unternehmen stellt sich die Einführung und Entwicklung der Digitalisierung als komplexer Prozess mit vielen Schnittstellen dar, die es aufeinander abzustimmen gilt.

Die GWG hat sich der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft seit Anfang der 2000er Jahre gewidmet und gehört damit unter den mittelgroßen deutschen Wohnungsunternehmen zu den Vorreitern.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 gab es den nächsten Meilenstein in diesem nie endenden Entwicklungsprozess.

### Seit Juli 2018: Mieterportal „Meine GWG Kreis Viersen“

Ende Juli 2018 erfolgte der Startschuss für das neue Mieterportal „Meine GWG Kreis Viersen“. Über 4.500 Kundenhaushalte erhielten auf postalischem Weg ihre persönliche Einladung und den persönlichen Zugangscode zum neuen Kundenportal. Damit war es ihnen möglich, rund um die Uhr in Kontakt zur GWG zu treten und bequem wichtige Informationen zu erhalten oder Meldungen abzusetzen.

Mittlerweile machen knapp 400 Nutzer von diesem Angebot Gebrauch. Für den Anfang sind wir mit dieser Nutzerquote sehr zufrieden. Genutzt wird das Online-Portal für Schadensmeldungen (47 %), allgemeine Mietangelegenheiten (40 %) und Beschwerden (13 %). Unter den Nutzern sind die stärkste Altersgruppe die 30- bis 60-Jährigen (70 %). Aber auch 20 % der App-Nutzer sind ältere Mieter über 60 Jahre.

Mit dem Mieterportal per App oder über das Internet erschließt sich im Kundenbeziehungsmanagement ein völlig neuer Kommunikationsweg. Die Mieter erhalten die Möglichkeit, allgemeine Informationen über das Mietverhältnis abzurufen und persönlich zu verwalten, verschiedenste Standardformulare und Bescheinigungen selbstständig zu erzeugen und auszudrucken und im Falle einer Meldung oder Mitteilung, diese bequem über ein spezielles Auswahlménü in kürzester Zeit abzusetzen.

Damit der Kunde immer auf dem neuesten Stand bleibt, bietet das Portal jederzeit auch eine Übersicht über alle aktiven Vorgänge. Durch persönliche Nachrichten werden die Kunden umgehend

informiert, sobald sich ein Status ändert oder eine neue Information vorliegt.

Auf mittlere Sicht streben wir für die Nutzung unseres Mieterportals ein Ziel von 20% aller unserer Mieter an.

### Frühere Meilensteine

2002 wurde der Internet-Auftritt der GWG einer vollständigen Erneuerung unterzogen. Der Aufbau der Websites wurde gegliedert nach allgemeinen Informationen über die GWG mit Ansprechpartnern, Adressen, Selbstverständnis des Unternehmens, einer Chronik und News sowie ständig aktualisierten Angeboten aus den beiden Geschäftsfeldern Bauen und Vermieten.

Im Januar 2003 hat die GWG die Internetlösung „Mareon“ in Betrieb genommen, ein Service-Portal der Aareon AG für Handwerksbetriebe, mit denen wir im Geschäftsgebiet zusammenarbeiten. Damit konnten alle Geschäftspartner eines Projektes online vernetzt werden, wodurch sich der Kernprozess der Handwerkerbeauftragung einfacher und zeitnah darstellen lässt, Abläufe vereinfachen und Kosten senken ließen. Die reibungslose Informationsbeschaffung und -verarbeitung stellte eine enge und effiziente Kooperation sicher unter den beteiligten Partnern wie Handwerker, Architekten, Zulieferer und Wohnungsunternehmen.

Ein Erfahrungsbericht nach einigen Jahren bestätigte die GWG in ihrem Vorhaben, durch die Automatisierung von Routine-Geschäftsvorgängen mehr Zeit für Mieterbetreuung und Kundenservice zu gewinnen. Die Abwicklung von Kleinrechnungen bis zur Höhe von 1.000 EUR im Bereich der Instandsetzung beispielsweise war bis dato einer der personalintensivsten Vorgänge in der Wohnungswirtschaft. Mit der Handwerkeranbindung des Serviceportals „Mareon“ konnten pro Rechnung zwischen zehn und fünfzehn Minuten gespart werden.

Das Prinzip war denkbar einfach. „Mareon“ lieferte eine Plattform, über die seither alle in diesem Prozess anfallenden Kommunikationsschritte direkt und papierlos ablaufen: die Darstellung des Schadens, die Beauftragung des Handwerkers, Informationen zur Ausführung und die anschließende Rechnungslegung. Zu Beginn wurde die Hand-

werkeranbindung auf die drei Gewerke Sanitär, Heizung und Elektro beschränkt. Nach der gelungenen Einführung wurden bald auch die Rechnungen automatisch gebucht.

Seit Jahren gibt es außerdem eine in „Mareon“ hinterlegte Einheitspreisliste für Kleinarbeiten, das die Kosten in der Verwaltung weiter dämpft. Eine periodische Ausschreibung und regionale Unterteilungen sorgen dafür, dass dabei möglichst viele Handwerksbetriebe zum Zug kommen und die Anfahrtszeiten optimiert werden. Schließlich macht es wenig Sinn, für den Austausch eines defekten Wasserhahns einmal quer durchs Geschäftsgebiet der GWG zu fahren.

### Was machen die anderen?

Eine im letzten Jahr veröffentlichte Umfrage des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, dem auch die GWG angehört, ergab pauschal: Die Wohnungsunternehmen in Deutschland haben die Chancen der Digitalisierung erkannt und planen, den Prozess der digitalen Transformation stärker zu forcieren als bisher. Die Herangehensweise, die strategische Ausrichtung und der Stand der Digitalisierung sind jedoch höchst unterschiedlich, wie die GdW-Auswertung zeigt.

Ihren Anfang hat die Digitalisierung bei den meisten Unternehmen im Rechnungswesen und Controlling genommen. Auch die Bereiche Vermietung und Unternehmensführung sind bereits stark digitalisiert. Immer mehr Unternehmen nutzen digitale Plattformen, jedes vierte Unternehmen setzt bereits Cloud Computing ein.

Die mit fortschreitender Digitalisierung notwendige Erhöhung des Datenschutzes stellt für die Unternehmen keine große Hürde dar. Schon 85 Prozent der Unternehmen, so auch die GWG, haben einen eigenen Datenschutzbeauftragten bestellt. Zudem behandeln drei Viertel der Unternehmen im Rahmen ihres Risikomanagements auch die Datensicherheit und haben Notfallpläne erstellt.

Die größten Chancen des Digitalisierungsprozesses liegen für die Unternehmen in der Effizienzsteigerung ihrer Kernprozesse sowie in der Steigerung ihrer Servicequalität. Monetäre Gewinne aus dem Neugeschäft oder aus neuen Geschäftsmodellen

stehen dagegen nicht im Mittelpunkt der Überlegungen. Die positiven Auswirkungen der Digitalisierung zielen darüber hinaus eher auf die Arbeit in den Unternehmen selbst. So sehen die Wohnungsunternehmen in den Daten eine bessere Planungsgrundlage und ein verbessertes Wissensmanagement. Darüber hinaus werden durch die Standardisierung von Prozessen Fehler minimiert und Ressourcen für komplexe Aufgaben freigesetzt. Die digitale Transformation zeigt sich als Change-Management-Aufgabe, die den kulturellen Wandel in den Unternehmen gestaltet.

Zur Anwendung konkreter digitaler Lösungen gibt ein Drittel der befragten Wohnungsunternehmen an, mit digitalen Mieterakten zu arbeiten. Jedes vierte bis fünfte Unternehmen hat die Verkehrs-sicherung sowie die Vermarktung von Wohnungen digitalisiert.

Für die Zukunft erwarten die Unternehmen in erster Linie ein Voranschreiten der digitalen Aus- und Auf-rüstung der Wohnung. Zudem wird sich aus Sicht der Umfrageteilnehmer die lokale Vernetzung zwischen Energieproduzenten und -verbrauchern im Quartier verstärken. Im Verkehrsbereich erwarten die Wohnungsunternehmen, dass die E-Mobilität künftig mit intelligenter und dezentraler Energie-versorgung – und dem Wohnquartier insgesamt – zusammenwächst.

### **Die Zukunft hat längst begonnen**

Im Jahr 2010 hat die GWG durch eine Kooperation mit dem Kabelnetzbetreiber Unitymedia die Hausverkabelung von rund 2.200 GWG-Wohnungen im Geschäftsgebiet modernisiert und mit einem digitalen Multimedia-Anschluss ausgerüstet. Ziel der Nachrüstung war es, die Wohnungen mit einer modernen und zukunftsfähigen Infrastruktur auszustatten, um unseren Mietern einen unkomplizierten,

preiswerten Zugang zu allen Kommunikationsme-dien zu ermöglichen. So wurden in allen modernisierten Wohnungen neue Anschlussdosen gesetzt. Neben dem Empfang des digitalen Fernsehens machte der nachgerüstete Multimedia-Anschluss den Weg frei für schnellen Internetzugang und für digitale Telefonie. Mieter können seither un-verschlüsselt bis zu 88 digitale TV Sender, inklusive frei verfügbarer HD Sender, sowie rund 70 digitale Radiosender empfangen.

Die individuelle Multimedia-Anlage gehört in allen Neubauvorhaben der GWG zur Standardausstattung einer Wohnung.

Als „Wohntrend 2035“ hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW in einer Studie auch die Digitalisierung des Vermietungsprozesses ausge-macht. Dabei soll die Vielzahl der Informationen und deren Verknüpfung helfen, die Wohnwünsche zukünftiger Mieter mit der für sie passenden Nach-barschaft zusammenzubringen. Die Organisation der Vermietung könnte damit einfacher werden, wovon Interessenten und Wohnungsunternehmen in glei-cher Weise profitieren.

Vieles andere von dem, was in der GdW-Studie noch als Zukunftsmusik aufgeführt wird, ist für die GWG längst Realität: die Onlinekommunikation mit den Mietern per App ebenso wie zielgruppenge-rechte Wohnformen (Wohnen mit Service, Single-Haushalte, Familien mit Kindern).

Die GWG betrachtet die vieldiskutierte Digitalisie-rung in der Wohnungswirtschaft nicht als Selbst-zweck, sondern als Mittel zum Zweck eines guten und bezahlbaren Wohnens. Mindestens genauso wichtig wie alle IT-gestützten Lösungen ist aus unserer Sicht der persönliche Kontakt zum Haus-meister vor Ort oder der Ansprechpartner in der GWG-Zentrale. Das wird so bleiben.

## Neubauvorhaben mit bezahlbaren Wohnungen

Untersuchungen der NRW.Bank zur Entwicklung der Privathaushalte bis zum Jahr 2040 und zur regionalen Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 prognostizieren für unsere Region einen deutlichen Anstieg der Privathaushalte bis 2020 um 5 bis 10% und damit eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Auch darüber hinaus ist mit einem Anwachsen der Privathaushalte bis 2040 zu rechnen. Der Zuwachs resultiert aus einem Absinken der Drei- und Vier-Personen-Haushalte, während kleinere Haushalte überproportional anwachsen werden.

Aufgrund dieser Prognosen hat die GWG ihre Bauaktivitäten zuletzt auf Neubauten insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen konzentriert, um breite Schichten der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum versorgen zu können.

Über die seit 2016 entstandenen Wohnhäuser für Flüchtlinge hinaus hat die GWG seither den Bau von rund 300 zusätzlichen Wohneinheiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor allem für junge Familien und Senioren projektiert, begonnen oder fertiggestellt. Lokale Schwerpunkte liegen in Meerbusch, Willich, Schwalmthal, Grefrath und in Kempen.

### 18 öffentlich geförderte Wohnungen an der Bahnstraße in Grefrath

Am 29. März 2018 erfolgte an der Bahnstraße 62a in Grefrath die Grundsteinlegung für den Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt über 1.200 qm. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus in ortsüblicher Klinker- und Putzfassade entsteht nach

den Plänen des Düsseldorfer Architekturbüros JEP Ergoecmen-Backhaus. Zum 1. Juli 2019 sind die Wohnungen bezugsfertig.

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 Paare oder Alleinstehende. Durch die Fördermittel wird die GWG die Wohnungen zum Mietpreis von 5,05 EUR (Kaltmiete) vermieten können.

Heizung und Warmwasseraufbereitung werden durch die Gemeindewerke Grefrath mit Nahwärme sichergestellt. Auch für eine ausreichende Zahl von Parkplätzen ist gesorgt. Zu jeder Wohnung gehört ein Parkplatz. Auf Wunsch der Gemeinde wurden zusätzlich fünf Besucherparkplätze ausgewiesen.

### Gemeinschaftsprojekt:

#### 66 Mietwohnungen in Büderich, Moerser Straße

Auf dem Areal des alten Bauhofs in Meerbusch-Büderich wurden am 27. September 2018 die Grundsteine gelegt für den Neubau von insgesamt 100 Wohneinheiten zwischen Moerser Straße und Am Pützhof. In hervorragender Wohnlage und wertiger Architektur entstehen entlang der Moerser Straße in zwei Bauteilen sechs dreigeschossige Wohngebäude. Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) und der Bauverein Meerbusch eG teilen sich den Bau von 66 Mietwohnungen und den erforderlichen Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen. Mit der Fertigstellung ist im Frühjahr 2020 zu rechnen.

59 dieser Wohnungen werden mit Mitteln des Landes NRW öffentlich gefördert; die restlichen sieben Mietwohnungen werden frei finanziert.

Bahnstraße, Grefrath



Moerser Straße, Büderich



Die Planung liegt in den Händen des Düsseldorfer Architekturbüros JEP Architekten Ergoecmen Backhaus. Dahinter baut ein privater Investor in zweiter Reihe insgesamt vier ebenfalls dreigeschossige Gebäude mit 34 Wohneinheiten.

GWG und Bauverein planen für ihre beiden Gebäudeteile Wohnungen in mittlerer Größe. 35 Einheiten sind kleiner als 62 qm, 31 Wohnungen größer als 62 qm. Alle Wohnungen und Gebäude sind barrierefrei. Schwellenfreiheit, Aufzüge sowie barrierefreie Duschen, wie sie die Förderrichtlinien des Landes NRW vorsehen, gehören zu den selbstverständlichen Ausstattungsmerkmalen. Die Kaltmiete für die öffentlichen geförderten Wohnungen wird bei 5,55 Euro pro Quadratmeter liegen.

Mit diesem Großprojekt wollen zwei gemeinnützig orientierte Unternehmen in der außergewöhnlichen Zusammenarbeit mit einem privaten Bauträger einen Beitrag zur Behebung des Wohnungsmangels und zur Steigerung der Attraktivität in der Stadt Meerbusch leisten. Die Wohnanlage verspricht unter der Bezeichnung „Wohnen am Schackumer Bach zwischen Rheinaue und Wald“ eine gute Mischung in bester Wohnlage von Büderich. Durch die Verwendung einer einheitlichen architektonischen Formensprache, als „Klassische Moderne“ bezeichnet, wird das Gesamtbauvorhaben wie aus einem Guss erscheinen.

### **Der erste Bauabschnitt von Kempen-Heyerdrink ist bezugsfertig**

Auf dem ehemaligen Tankstellengelände und den umliegenden Grünflächen im Innenbereich von Heyerdrink und Möhlenring entstehen derzeit vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 Mietwohnungen; Investitionsvolumen des Bauvorhabens: rund 13,5 Mio. EUR.

Als erstes Gebäude ist im vergangenen Jahr nach den Plänen des Kempener Architekten Udo Thelen ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstanden, das zehn frei finanzierte Wohnungen für ältere Bewohner und Alleinstehende beherbergt. Am 7. Februar 2019 wurden die Schlüssel an die überwiegend aus Kempen stammenden Mieter übergeben, die 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 54 qm und 77 qm beziehen.

Aktuell entstehen die drei anderen Mehrfamilienhäuser mit 49 Wohneinheiten, vor allem für junge Familien und Senioren, sowie einer Tiefgarage. Davon sind 31 Wohnungen öffentlich gefördert, also für Mieterinnen und Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein gedacht. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 vorgesehen. Miethöhen: 7,50 EUR bis 8,50 EUR/qm im frei finanzierten Wohnungsbau und 5,05 EUR/qm für die öffentlich geförderten Wohnungen.



*Lufibild Heyerdrink, Kempen*



*Erster Bauabschnitt Heyerdrink, Kempen*

## **Investitionen im Bestand**

### **Nachträglicher Einbau einer Aufzugsanlage in Kempen-Hagelkreuz**

Seit dem Frühjahr 2018 hat die GWG in Kempen-Hagelkreuz im Mehrfamilienhaus an der Hammarskjöldstraße 7, das aus dem Baujahr 1970

stammt, nachträglich einen Aufzug eingebaut. Am 22. August 2018 wurde der Aufzug in Betrieb genommen, der den Bewohnern der acht Wohnungen den Aufstieg bis hin zur 3. Etage erleichtert.

Im Anschluss wurden im Rahmen einer weiteren Maßnahme die Bäder saniert und barrierearm ausgestattet.



Auf Anregung der Bürgerinitiative Quartiersentwicklung im Hagelkreuz hatte die GWG in ihren Wohnungsbestand investiert, um hier das Wohnen für die Mieter noch komfortabler und damit attraktiver zu gestalten.

Erste Gespräche und Planungen hierzu hatten bereits im Frühjahr 2015 begonnen. Die Initiative Quartiersentwicklung Hagelkreuz konnte die GWG seinerzeit als Kooperationspartner gewinnen.

### **Mehrfamilienhaus an der Leipziger Straße in St. Tönis saniert**

Seit Dezember 2017 hat die GWG in St. Tönis das Mehrfamilienhaus an der Leipziger Straße 70 grundlegend saniert. In diesem Zusammenhang wurde das Haus mit insgesamt rund 1.000 qm Wohnfläche nachträglich mit Balkonen und einem Aufzug ausgestattet.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sind die 14 Wohnungen mit Größen zwischen 37 qm und 110 qm seit Frühjahr 2019 bezugsfertig.

Die Vermietung erfolgte ab 1. März 2019 für zunächst 5 Jahre an die Stadt Tönisvorst, die die freie Belegungsmöglichkeit erhält. Das Investitionsvolumen für die Komplettsanierung betrug insgesamt 1,7 Mio. EUR.



Auch die beiden GWG-eigenen Häuser im Ortskern an der Rue de Sées 13 und 17 werden vom dritten Quartal 2019 an unter energetischen Gesichtspunkten komplett saniert.

Das Haus Nummer 13 mit sieben Wohnungen zwischen 46 qm und 68 qm erhält außerdem nachträglich einen Aufzug. Das Haus Nummer 17 wird fünf Wohnungen zwischen 49 qm und 102 qm erhalten. Das Wohnhaus Ludwig-Jahn-Straße 6 mit vier Wohnungen will die GWG veräußern; es gibt bereits Kaufinteressenten.

Im Jahr 2016 hatte die GWG die vier Häuser in St. Tönis von der Gelderner Pfarre St. Maria Magdalena zu marktüblichen Kaufpreisen erworben.

Die Pfarre ihrerseits hatte die Objekte von einem Gemeindemitglied geerbt. Wegen der seinerzeit prognostizierten Flüchtlingszahlen war ursprünglich in Absprache mit der Stadt Tönisvorst beabsichtigt, das Haus an der Leipziger Straße abzureißen und einen Neubau mit Wohnungen für Flüchtlinge zu errichten. Weil der Bedarf an Flüchtlingswohnungen in der Zwischenzeit sich als nicht so groß und die Bausubstanz der Häuser als gut herausstellte, plante die GWG um und beschloss eine Kernsanierung sowie die Belegung durch die Stadt.

### **Nachträglicher Aufzug für Mehrfamilienhaus in Anrath-Mertensweg**

Auf Anregung der Mieter hat die GWG im Oktober 2018 begonnen, das Mehrfamilienhaus am Mertensweg 22 in Anrath nachträglich mit einer Aufzuganlage auszustatten. Mit einer „Jungfernfahrt“ wurde der in Eigenregie geplante und erstellte Aufzug am 14. Februar 2019 in Betrieb genommen. In das „Zwillingshaus“ am Mertensweg 20 soll noch in diesem Jahr ebenfalls ein Aufzug nachträglich eingebaut werden.

Beide Mehrfamilienhäuser stammen aus dem Baujahr 1971 und haben jeweils 18 Wohnungen, die über Laubengänge erschlossen sind. Mit den an die Laubengänge angebauten Aufzügen werden dann alle Wohnungen und der Keller barrierefrei zugänglich sein. Damit wird dem Mieterwunsch entsprochen, die Häuser attraktiver sowie familien-, behinderten- und seniorenfreundlicher zu machen.





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2018

## Lagebericht zum 31.12.2018

### 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 sogenannte 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 2018 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet (die nachfolgenden Daten und Analysen stammen i. W. aus einer entsprechenden Veröffentlichung des VdW Rheinland Westfalen):

Im **Euroraum** schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sogenannte Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 % und in 2020 1,6 % betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 % gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich an.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei 0 %, der Einlagensatz bei -0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.

Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1 %, könnten sich aber zukünftig wieder stärker durch die Finanzpolitik der einzelnen Länder dynamisieren. Die Finanzierungskosten für Unternehmen am Kapitalmarkt haben sich in den vergangenen Monaten kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die EZB hat angekündigt, den Leitzins nicht vor Ende des Sommers 2019 zu erhöhen. Es wird angenommen, dass die EZB auf Grund der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage mittelfristig aus der unkonventionellen Geldpolitik aussteigt und sich der Leitzins schrittweise erhöht. Bis Ende 2020 werden seitens der Wirtschaftsforschungsinstitute drei weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten erwartet. Damit würde der Hauptfinanzierungssatz bis Ende 2020 wieder bei 0,75 % liegen.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Insbesondere günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen verbunden mit Minder Ausgaben führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltslage, insbesondere Deutschland und die Niederlande verzeichneten hohe Überschüsse. Insgesamt wird die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018–2020) voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein. Der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo wird sich vor dem Hintergrund beschriebener Mehreinnahmen und nochmals leicht rückläufiger Zinsausgaben in 2018 um -0,7 % und dann bei -0,9 % und -1,0 % verringern.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Die italienische Regierung hat expansive

finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

#### Daten Euro-Raum 2017; Prognosen 2018–2020

	2017	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+2,5%	+2,0%	+1,8%	+1,6%
Verbraucherpreise	+1,5%	+1,7%	+1,8%	+1,8%
Arbeitslosenquote	8,6%	8,2%	7,8%	7,5%

(Quelle: IWF und Statistisches Bundesamt)

Der Aufschwung der **deutschen** Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.

Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 % zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,4 % gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,1 % Die Überaus-

lastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

Der Staat wird im gesamten Prognosezeitraum von deutlichen Finanzierungsüberschüssen profitieren. Der strukturelle Finanzierungssaldo beträgt 2018 rund 43 Mrd. Euro. In den kommenden Jahren wird er etwa bei der Hälfte liegen. Der Bruttoschuldenstand soll bis 2020 auf 55 % im Vergleich zum BIP sinken.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.

Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich ergeben, wenn die öffentliche Hand die Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt. Aufwärtsrisiken können sich ergeben, wenn derzeitig beobachtbare Kapazitäts- und Lieferengpässe überwunden werden können.

#### Daten Deutschland 2017; Prognosen 2018–2020

	In Prozentpunkten			
	2017	2018	2019	2020
<b>Bruttoinlandsprodukt</b>	+2,2 %	+1,7 %	+1,4 %	+1,1 %
Private Konsumausgaben	+0,9 %	+0,8 %	+1,0 %	+0,8 %
Konsumausgaben des Staates	+0,3 %	+0,2 %	+0,4 %	+0,3 %
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2 %	+0,3 %	+0,2 %	+0,3 %
Bauinvestitionen	+0,3 %	+0,3 %	+0,3 %	+0,3 %

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2018 hat sich in Deutschland auch auf

dem **Arbeitsmarkt** entsprechend niedergeschlagen. So betrug die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2018 noch 2.210.000, dies bedeutet gegenüber dem Dezember 2017 ein Rückgang um 175.000 Arbeitslose. Dementsprechend entwickelte sich auch die Arbeitslosenquote, die sich im Dezember 2018 gegenüber dem Dezember 2017 um 0,4% auf 4,9% reduzierte. Die Zahl der Erwerbstätigen im November 2018 ist um 452.000 auf 45.116.000 im Vergleich zum Dezember 2017 gestiegen.

Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2017-12 %	2018-11 %	+/- %-Pkte.	2017-12 %	2018-11 %	+/- %-Pkte.	2017-12 %	2018-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. €	2,45	2,05	-0,40	2,55	2,46	-0,09	1,82	1,91	0,09
> 1 Mio. €	1,15	0,97	-0,18	1,51	1,80	0,29	1,63	1,63	0,00

Im Jahr 2018 wurden am deutschen **Immobilienmarkt** 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 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 2017 mit einem Anstieg von über 16% gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 Euro/qm und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 Euro/qm). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6% gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot

der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht.

Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5% auf durchschnittlich 7,99 Euro/qm.

Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8% an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+6,3%). Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/qm vorauszahlen und damit nur 4 Cent/qm mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen

Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/qm gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/qm.

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 2,5 % (113 WE) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (2,9 %) leicht gesunken. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 1,3 % (58 WE). Die Fluktuationsrate liegt mit 9,2 % unwesentlich höher als im Vorjahr (8,4 %).

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von 2.681 T€. Mit dem Gewinnvortrag i. H. v. 92 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2.774 T€. Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 402) auszuschütten, einen Betrag von T€ 2.000 in die Rücklagen einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.3 verwiesen.

Zum Stichtag 31.12.2018 verwaltete das Unternehmen 4.583 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.562). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.108 Wohneinheiten (Vorjahr 1.046) öffentlich gefördert. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 25 Gewerbeeinheiten sowie 1.882 Garagen/Stellplätze.

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

Brüggen	180 WE
Geldern	46 WE
Grefrath	201 WE
Kempen	479 WE
Krefeld	115 WE
Meerbusch	721 WE
Nettetal	823 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	312 WE
Tönisvorst	150 WE
Viersen	802 WE
Willich	712 WE
	<b>4.583 WE</b>

Für Dritte wurden insgesamt 171 WE, 115 Gewerbeeinheiten, 686 Garagen/Stellplätze und 16 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug zum Stichtag 31.12.2018 5,27 € (Vorjahr 5,17 € pro qm).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 653 T€ (Vorjahr 2,0 Mio. €) für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Der Rückgang um 1,3 Mio. € erklärt sich durch die anhaltend hohe Neubautätigkeit für das Anlagevermögen. Als wesentliche Maßnahmen ist die erstmalige Errichtung von Aufzügen an unseren Objekten in Kempen, Hammarskjöldstraße 7 und Willich, Mertensweg 22 zu nennen. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Aufzugs-, Fenster- und Hauseingangssanierungen.

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ waren insgesamt Zugänge von 4,7 Mio. € zu bilanzieren. Hierin enthalten sind die o. a. 653 T€ für Modernisierungsmaßnahmen sowie Nachaktivierungen i. H. v. 823 T€ für im Vorjahr fertiggestellte Neubauprojekte. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus der Position „Anlagen im Bau“ in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ i. H. v. von 6,7 Mio. €, betrafen diese Zugänge bei den in 2018 fertiggestellten Objekten die Maßnahmen Eichenweg 9 (2,1 Mio. €) in Brüggen, Niedertor 6, 6a (1,9 Mio. €) in Grefrath-Oedt, Rubensweg 9 (2,3 Mio. €) in Willich-Schiefbahn sowie Heerstraße 5 (2,2 Mio. €) und Fischelner Weg (1,4 Mio. €) in Schwalmtal-Waldniel.

Die Position „Anlagen im Bau“ verzeichnete Zugänge i. H. v. 9,1 Mio. €. Wesentliche Zugänge in diesem Bereich umfassten die Projekte Heyerdrink 1. BA (1.682 T€) in Kempen, Leipziger Straße 70 (1.587 T€) in Tönisvorst-St. Tönis, Bahnstraße 64 (1.539 T€) in Grefrath, Moerser Straße 119 (1.195 T€) in Meerbusch-Büderich und Rubensweg 7 (1.084 T€) in Willich-Schiefbahn.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die unbebauten Grundstücke Kuhstraße (316 T€) in Tönisvorst und Anrather Straße (486 T€) in Willich gekauft. Darüber hinaus erfolgte der Abriss der

Althäuser Hunsbrückstraße 16 und 18 in Kempen-St. Hubert. Zur Refinanzierung der o. a. Maßnahmen wurden 8 Häuser mit 16 Wohnungen veräußert.

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2015–2018, in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	in	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	T€	190.225	179.978	169.705	163.430
Sachanlagevermögen	T€	179.561	169.976	158.884	150.591
Sachanlagenintensität	%	94,4	94,4	93,7	92,2
Investitionen in Sachanlagen	T€	15.038	15.803	12.894	6.246
Planmäßige Abschreibungen	T€	4.943	4.706	4.551	4.334
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	36,3	36,4	36,8	37,0
Eigenkapital	T€	44.855	42.576	42.582	40.482
Eigenkapitalquote	%	23,6	23,7	25,1	24,8
Langfristiges Fremdkapital	T€	129.480	124.162	109.942	105.908
Finanzierungsquote	%	68,1	69,0	64,8	64,8
Jahresüberschuss	T€	2.681	397	2.100	1.985
Umsatzerlöse	T€	27.994	27.345	28.678	26.147
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,27	5,17	5,11	5,02
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,15	1,41	1,21	1,22
Fluktuationsquote	%	9,2	8,4	9,3	10,4
Marktbedingter Leerstand	%	1,3	2,1	1,9	1,8

## 1.3 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahrs mit 34 Frauen und 20 Männern insgesamt 54 (Vorjahr 55) Mitarbeiter/-innen, darin enthalten sind 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 Beitragssatz beträgt zurzeit 7,75 % (4,25 % Umlage und 3,5 % Sanierungsgeld) bis zur

Beitragsbemessungsgrundlage der gesetzlichen 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 35,4 T€ (Vorjahr 25,6 T€).

Die Hausmeistertätigkeiten sowie die Tätigkeiten des sogenannte 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 ein Handwerker im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages bei der GWG Dienstleistungs-GmbH tätig.



## 1.4 Berichtserstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft ist dieser Verpflichtung, auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Preisbildung bei der Wohnraumvermietung, stets nachgekommen.

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.2018			Vorjahr		
	T€	gesamt	davon kurzfristig T€	T€	gesamt	davon kurzfristig T€
<b>Vermögen</b>						
Immobilienvermögen	178.957	94,1	0	169.316	94,1	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	615	0,3	0	678	0,4	0
Finanzanlagen	676	0,4	0	698	0,4	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>180.248</b>	<b>94,8</b>	<b>0</b>	<b>170.692</b>	<b>94,8</b>	<b>0</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	954	0,5	0	935	0,5	0
Übrige Vorräte	7.615	4,0	7.615	7.596	4,2	7.596
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	538	0,3	538	378	0,2	368
Liquide Mittel	860	0,5	860	362	0,2	362
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	10	0,0	0	15	0,0	0
<b>Umlaufvermögen / RAP</b>	<b>9.977</b>	<b>5,2</b>	<b>9.013</b>	<b>9.286</b>	<b>5,2</b>	<b>8.326</b>
	<b>190.225</b>	<b>100,0</b>	<b>9.013</b>	<b>179.978</b>	<b>100,0</b>	<b>8.326</b>
<b>Kapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	16.254	8,5	0	16.254	9,0	0
Gewinnrücklagen	25.827	13,6	0	25.327	14,1	0
Bilanzgewinn	2.774	1,5	402	995	0,6	402
<b>Eigenkapital</b>	<b>44.855</b>	<b>23,6</b>	<b>402</b>	<b>42.576</b>	<b>23,7</b>	<b>402</b>
Rückstellungen	1.775	0,9	1.775	1.275	0,7	1.275
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	129.480	68,1	0	124.162	69,0	0
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	0,0	0	302	0,2	302
Erhaltene Anzahlungen	9.145	4,8	9.145	9.132	5,1	9.132
Übrige Verbindlichkeiten	3.221	1,7	3.221	2.531	1,4	2.531
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	1.749	0,9	0	0	0,0	0
<b>Fremdkapital</b>	<b>145.370</b>	<b>76,4</b>	<b>14.141</b>	<b>137.402</b>	<b>76,3</b>	<b>13.240</b>
	<b>190.225</b>	<b>100,0</b>	<b>14.543</b>	<b>179.978</b>	<b>100,0</b>	<b>13.642</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,2 Mio. € auf 190,2 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen verursacht. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubautätigkeit im Geschäftsjahr 2018 hat sich die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ um insgesamt 6,7 Mio. € erhöht. Der Anstieg bei den Anlagen im Bau belief sich auf 4,4 Mio. €. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Punkt 1.1.

Auf der Passivseite steht eine Erhöhung des Eigenkapitals (aus Thesaurierung) um 2,3 Mio. € gegenüber sowie eine Steigerung der Finanzverbindlichkeiten um 5,3 Mio. € und der Rechnungs-

abgrenzungsposten um 1,7 Mio. €. Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten erstmalig die Tilgungsnachlässe für öffentliche Förderdarlehen, die anhand der Förderdauer sukzessive ertragswirksam aufgelöst werden.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist zum Bilanzstichtag um 498 T€ auf 860 T€ gestiegen.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 9.145 T€ umfassen die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten überstiegen die unfertigen Leistungen (Bestand an abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten) mit 7.615 € um 1.530 T€. Bei den zukünftigen Abrechnungen und der damit verbundenen

Anpassung der Vorauszahlungen wird entsprechend reagiert, um eine weitere Annäherung der Positionen zu erreichen.

Die Eigenkapitalquote (nach Ausschüttung) bleibt – entgegen des hohen Jahresüberschusses

des Geschäftsjahres 2018 – mit 23,4% im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Dies resultiert aus der hohen Neubautätigkeit und der damit korrespondierenden Aufnahme von Fremdkapital.

## 2.2 Finanzlage

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

	2018 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	2.681	397	2.284
Abschreibungen auf das Anlagevermögens	5.084	4.718	366
Aktivierete Eigenleistungen	-912	-775	-137
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-236	0	-236
<b>Cashflow</b>	<b>6.617</b>	<b>4.340</b>	<b>2.277</b>
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-826	-60	-766
Zu-/Abnahme der Verkaufsgrundstücke abzüglich erhaltener Anzahlungen	-19	106	-125
Zunahme sonstiger Aktiva	-119	-98	-21
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	500	-401	901
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	923	-239	1.162
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.076</b>	<b>3.648</b>	<b>3.428</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Anlagen	-14.126	-15.028	902
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.147	65	1.082
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	22	18	4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.957</b>	<b>-14.945</b>	<b>1.988</b>
Valutierung von Darlehen	11.660	14.281	-2.621
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.010	-3.665	-345
Rückzahlung von Darlehen	-567	0	-567
Auszahlungen an Aktionäre	-402	-402	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.681</b>	<b>10.214</b>	<b>-3.533</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	800	-1.083	1.883
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	60	1.143	-1.083
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>860</b>	<b>60</b>	<b>800</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ 7.076 T€) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+ 6.681 T€) und einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (- 12.957 T€) zu einer Zunahme der Finanzmittel um 800 T€.

Die Zunahme des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beruht im Wesentlichen auf dem um 2.284 T€ deutlich gestiegenen Jahresergebnis, welches sich nach der in 2017 aufwandswirksamen energetischen Sanierung des Objekts Höhenstraße in Viersen-Süchteln wieder auf dem üblichen Niveau befindet.

Die Verbesserung des Cashflow im Bereich der Investitionstätigkeit um 1.988 T€ ergibt sich zum einen aus den um 902 T€ leicht gesunkenen Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und zum anderen aus dem um 1.082 T€ gestiegenen Einzahlungen aus dem Verkauf von Althäusern.

Der im Vorjahr ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 10.214 T€ fällt um 3.533 T€ auf 6.681 T€. Das resultiert ausschließlich aus der um 2.621 T€ geringeren Valutierung von Darlehen, einer um 345 T€ leicht erhöhten planmäßigen Tilgung von Darlehen sowie einer außerplanmäßigen Ablösung von Darlehen i. H. v. 567 T€. Dabei handelt es sich um die Ablösung der öffentlichen Fördermittel des Wohnungsbestandes in Geldern.

Insgesamt führen diese Veränderungen der einzelnen Cashflowpositionen zu einer Erhöhung

des Finanzmittelfonds am Ende der Periode um 800 T€ auf 860 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2018 enthält mit 180.258 T€ langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen in Höhe von 9.967 T€ enthält im Wesentlichen abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 175.682 langfristige sowie T€ 14.543 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2018 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2019 jederzeit gesichert.

### 2.3 Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2018 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

Ertragslage	2018		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	28.014	92,2	27.339	95,5	675
andere aktivierte Eigenleistungen	912	3,0	775	2,7	137
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>28.926</b>	<b>95,2</b>	<b>28.114</b>	<b>98,3</b>	<b>812</b>
Sonstige Betriebserträge	1.461	4,8	501	1,7	960
<b>Betriebsleistung</b>	<b>30.387</b>	<b>100,0</b>	<b>28.615</b>	<b>100,0</b>	<b>1.772</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.132	43,2	13.896	48,6	-764
Personalaufwand	3.829	12,6	3.782	13,2	47
Abschreibungen	4.951	16,3	4.718	16,5	233
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.742	5,8	1.692	5,9	50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.227	10,6	3.332	11,6	-105
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	766	2,5	766	2,7	0
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>27.647</b>	<b>91,0</b>	<b>28.186</b>	<b>98,5</b>	<b>-539</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.740</b>	<b>9,0</b>	<b>429</b>	<b>1,5</b>	<b>2.311</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>63</b>		<b>64</b>		<b>-1</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>60</b>		<b>86</b>		<b>-26</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2.863</b>		<b>579</b>		<b>2.284</b>
Ertragsteuern	182		182		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.681</b>		<b>397</b>		<b>2.284</b>

Die Betriebsleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.772 T€ auf 30.387 T€ angestiegen. Im Bereich der Umsatzerlöse resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus den um 513 T€ gestiegenen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung und zum anderen aus den höheren sonstigen Betriebserträgen. Darin enthalten sind hauptsächlich die Erträge aus dem Althausverkauf i.H.v. 892 T€ (Vorjahr 60 T€) und Erträge aus der Erstattung von Versicherungen i.H.v. 335 T€ (Vorjahr 210 T€).

Darüber hinaus haben sich die Aufwendungen für die Instandhaltung im Bereich der bezogenen Lieferungen und Leistungen um 862 T€ reduziert. Das resultiert im Wesentlichen aus den in 2017 planmäßig höheren Aufwendungen für die Instandhaltung, aufgrund der energetischen Sanierung der Höhenstraße in Viersen-Süchteln.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis enthält im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung von der GWG Dienstleistungs-GmbH.

Das neutrale Ergebnis umfasst hauptsächlich Erträge aus Tilgungsnachlässen und der Auflösung von Rückstellungen sowie Aufwendungen aus der außerplanmäßigen Abschreibung von Bauvorbereitungskosten und Verlusten aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens.

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 stark gefährdende 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 129,5 Mio. € zu sehen. Es handelt sich hierbei 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 relativ niedrigen und stabilen Zinssituation auch weiterhin als gering angesehen. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Kontrolle des Kreditportfolios.

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 keine Finanzierungsrisiken bestehen.

### 3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in NRW ist geprägt von einem alterungsbedingten Geburtendefizit, welches seit 2011 durch Zuwanderungsgewinne ausgeglichen wird. Der lang erwartete Bevölkerungsrückgang in NRW bleibt dadurch bis 2035 aus. Laut einer Prognose des Institut der Wirtschaft wird die Bevölkerung in NRW bis 2035 um 0,5 % wachsen. Der Altersquotient (Verhältnis der über 67-Jährigen zur erwerbsfähigen Bevölkerung) wird bis zum Jahr 2035 von 29,8 % auf 44,9 % ansteigen.

Auf Grund der Untersuchungen der NRW.BANK (Entwicklung Privathaushalte bis 2040, Basisindikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung) ist für unseren regionalen Tätigkeitsbereich mit einem deutlichen Anstieg der Privathaushalte (5-10 %) bis 2040 und damit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

Der Zuwachs resultiert dabei aus einem Absinken der drei und vier Personenhaushalte, während die kleineren Haushalte überproportional anwachsen werden. Bis 2030 werden die Haushalte mit einer Person um 7,5 % und Haushalte mit zwei Personen um 9,6 % ansteigen, während die Haushalte mit drei Personen um 5,6 % und Haushalt mit vier und mehr Personen um 6,1 % abnehmen werden.

Darüber hinaus stellt die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK fest, dass die Haushalte mit Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den nächsten Jahren um 4,2 % steigen werden. Die Haushalte mit Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII im Bereich der Altersgrundsicherung/Erwerbsminderung werden um 7,6 % ansteigen, während die übrigen Haushalte mit Bedarfsgemeinschaften (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt) um 17,6 % steigen werden.

### 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 2015 hat sich der Baupreisindex wie folgt entwickelt:

Quartal	Index
I / 2018	108,2
II / 2018	109,2
III / 2018	110,6
IV / 2018	111,5

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland stiegen im November 2018 gegenüber November 2017 um 4,8 %. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit 2007.

Die Preis stiegen dabei im Einzelnen bei Rohbauarbeiten um 5,7 %, Betonarbeiten um 6,1 %, Maurerarbeiten 5,7 %, Erdarbeiten um 7,6 %, Zimmer-/Holzarbeiten um 4,6 %, Dachdeckungs-/Dachabdichtungsarbeiten um 4,1 %, Heizanlagen/zentralen Wassererwärmungsanlagen 3,7 % und Wärmedämm-Verbundsysteme um 4,0 % an.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 %.

### 3.2.4 Grundstücksbeschaffung – Entwicklung der Baulandpreise

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind gemäß Grundstücksmarktbericht im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 % gestiegen. Das ist der stärkste Anstieg seit 2001. In den Gemeinden Niederkrüchten und Schwalmtal sind die Preise im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. In den übrigen Gemeinden ergaben sich Preisänderungen von 3 % bis 5 %. Die Baulandpreise in den Städten blieben stabil, es ergaben sich in einzelnen Stadtteilen Anpassungen von 2,5 % bis 5 %.

## 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. Prognose- und Chancenbericht

Das Unternehmen wird auch weiterhin – entsprechend der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Ziff. 3.2.2 Bevölkerungsentwicklung) – seinen Investitionsschwerpunkt auf das Neubauprogramm legen. Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, wird die Bautätigkeit insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums fortgesetzt. Breite Schichten der Bevölkerung werden so mit preisgünstigem Wohnraum versorgt. Dabei werden sowohl das altersgerechte Wohnen, wie auch das Wohnen für junge Familien berücksichtigt. Das Unternehmen wird auch im freifinanzierten Wohnungsbau tätig sein, um die entsprechend Zielgruppen mit ausreichendem Wohnraum versorgen zu können.

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.

Das Unternehmen wird hierbei in Zukunft einen Schwerpunkt auf das Förderprogramm des Landes NRW (Modernisierungsrichtlinie RL Mod) setzen, bei dem Modernisierungen öffentlich gefördert werden. Dadurch wird zukunftsfähiger und bezahlbarer Wohnraum im Bestand für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung geschaffen.

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

Kennzahlen	in	2019
Bilanzsumme	T€	200.120
Sachanlagevermögen	T€	189.450
Sachanlagenintensität	%	94,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	15.090
Planmäßige Abschreibungen	T€	5.200
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	36,3
Eigenkapital	T€	45.950
Eigenkapitalquote	%	23,0
Langfristiges Fremdkapital	T€	137.150
Finanzierungsquote	%	68,5
Jahresüberschuss	T€	1.497
Umsatzerlöse	T€	27.994

Viersen, den 28. März 2019

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



## **Jahresabschluss 2018**

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 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2018		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.141,10	19.050,39
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	155.655.474,63		148.992.139,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.510.963,78		6.721.327,18
Grundstücke ohne Bauten	1.259.294,46		2.129.704,79
Technische Anlagen und Maschinen	58.194,00		74.121,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	546.227,85		585.369,77
Anlagen im Bau	14.984.166,10		10.605.554,36
Bauvorbereitungskosten	<u>546.540,61</u>	179.560.861,43	867.895,67
<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>70.019,86</u>	<u>675.853,84</u>	<u>91.663,50</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>180.247.856,37</b>	<b>170.692.660,42</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	572.797,96		555.243,42
Bauvorbereitungskosten	62.035,45		60.648,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	319.493,87		319.493,87
Unfertige Leistungen	7.613.875,15		7.595.143,92
Andere Vorräte	<u>475,50</u>	8.568.677,93	475,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	35.047,54		38.457,48
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.000,75		10.000,75
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	193.243,05		77.965,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	119.680,05		105.999,95
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>180.062,18</u>	538.033,57	145.837,68
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		860.281,10	361.494,16
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	7.224,52		11.505,91
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.222,52</u>	<u>10.447,04</u>	<u>3.174,92</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>190.225.296,01</u></b>	<b><u>179.978.101,40</u></b>

Passivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2018		
	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		10.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>7.500.000,00</u>	25.827.000,00	7.000.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>		92.868,85	598.797,27
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>2.680.975,81</u>	<u>396.551,58</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.854.844,66</b>	<b>42.576.348,85</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	545.935,38		363.956,92
Sonstige Rückstellungen	<u>1.229.452,61</u>	1.775.387,99	911.496,11
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.051.878,57		122.782.157,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.428.048,02		1.681.915,64
Erhaltene Anzahlungen	9.144.890,95		9.131.947,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	573.940,96		522.582,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.408.400,19		1.710.164,62
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	80.634,91		40.901,07
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>157.653,16</u>	141.845.446,76	<u>256.629,63</u>
davon aus Steuern: 145.406,85 €			(247.552,87)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 63,70 €			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.749.616,60	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>190.225.296,01</u></b>	<b><u>179.978.101,40</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.378.631,48		26.865.682,05
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		128.850,00
c) aus Betreuungstätigkeit	164.435,78		171.356,67
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>451.140,28</u>	27.994.207,54	178.714,58
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		20.118,65	-5.838,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		911.822,89	775.171,70
Sonstige betriebliche Erträge		1.774.927,08	587.494,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.953.70,82		13.782.244,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.517,42		19.099,80
c) Aufwendungen für andere Lieferung und Leistungen	<u>176.285,70</u>	<u>13.131.583,94</u>	<u>95.030,38</u>
<b>Rohergebnis</b>		17.569.492,22	14.805.055,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.087.883,22		3.031.280,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>741.420,68</u>	3.829.303,90	750.906,56
davon für Altersversorgung: 221.559,49 €			(227.862,88)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.084.297,65	4.717.755,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.863.314,82	1.692.449,21
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		57.318,03	58.858,79
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.402,57		4.619,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.263,64</u>	5.666,21	683,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.226.485,97	3.331.996,71
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>181.978,46</u>	<u>182.055,99</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		3.447.095,66	1.162.773,69
Sonstige Steuern		<u>766.119,85</u>	<u>766.222,11</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		2.680.975,81	396.551,58
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>92.868,85</u>	<u>598.797,27</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><b>2.773.844,66</b></u>	<u><b>995.348,85</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 2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 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 2018 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. Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € liegen, im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

### **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 in den Herstellungskosten 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**

Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

### **Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel**

Sie sind grundsätzlich zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen berücksichtigt.

## **AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden auf die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen bzw. der Zinsbindungsfrist abgeschrieben. Der weitere Ausweis bezieht sich auf eine im Voraus gezahlte Verlagsrechnung.

### **Aktive latente Steuern**

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	

Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

## 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 einer Rückdeckungsversicherung (31.12.2018: T€ 41). Die Rückdeckungsversicherung ist dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen. Die Bewertung erfolgte entsprechend § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB. Aufwendungen und Erträge von jeweils T€ 8 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.

## PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Hierunter werden Tilgungsnachlässe (T€ 1.541) sowie Förderzuschüsse (T€ 208) ausgewiesen. Die Auflösung der Tilgungsnachlässe erfolgt entsprechend der Belegungsbindung der mit öffentlichen Darlehen finanzierten Wohnungen über 20 Jahre, die Auflösung der Förderzuschüsse entsprechend der Dauer des Belegungsrechtes der Wohnungen durch den Zuschussgeber (10 Jahre).

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen kumuliert 01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg. mit Abgängen			Abschreibungen kumuliert 31.12.
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	510.457,17	0,00	0,00	0,00	510.457,17	491.406,78	7.909,29	0,00	499.316,07	11.141,10	19.050,39
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	239.353.759,02	4.719.963,61	500.261,33	6.757.820,61 0,00	250.331.281,91	90.361.619,64	4.525.250,05	211.062,41	94.675.807,28	155.655.474,63	148.992.139,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.262.380,20	49.722,28	0,00	922,80	12.313.025,28	5.541.053,02	261.008,48	0,00	5.802.061,50	6.510.963,78	6.721.327,18
Grundstücke ohne Bauten	2.139.056,93 **	802.212,50	16,67	-1.672.606,16	1.268.646,60	9.352,14 **	0,00	0,00	9.352,14	1.259.294,46	2.129.704,79
Technische Anlagen und Maschinen	166.436,24	0,00	0,00	0,00	166.436,24	92.314,84	15.927,40	0,00	108.242,24	58.194,00	74.121,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.938.392,46	134.197,01	76.779,90	0,00	1.995.809,57	1.353.022,69	140.921,49	44.362,46	1.449.581,72	546.227,85	585.369,77
Anlagen im Bau	10.605.554,36	9.084.861,33	0,00	2.026.815,10 -6.733.064,69	14.984.166,10	0,00	0,00	0,00	0,00	14.984.166,10	10.605.554,36
Bauvorbereitungskosten	867.895,67	247.210,80	0,00	-435.284,92 *	679.821,55	0,00	133.280,94	0,00	133.280,94	546.540,61	867.895,67
	267.333.474,88	15.038.167,53	577.057,90	8.785.558,51 -8.840.955,77 *	281.739.187,25	97.357.362,33	5.076.388,36	255.424,87	102.178.325,82	179.560.861,43	169.976.112,55
<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	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	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	89.833,98	89.833,98
Sonstige Ausleihungen	91.663,50	0,00	21.643,64	0,00	70.019,86	0,00	0,00	0,00	0,00	70.019,86	91.663,50
	1.492.857,51	0,00	21.643,64	0,00	1.471.213,87	795.360,03	0,00	0,00	795.360,03	675.853,84	697.497,48
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>269.336.789,56</b>	<b>15.038.167,53</b>	<b>598.701,54</b>	<b>8.785.558,51 -8.840.955,77 *</b>	<b>283.720.858,29</b>	<b>98.644.129,14</b>	<b>5.084.297,65</b>	<b>255.424,87</b>	<b>103.473.001,92</b>	<b>180.247.856,37</b>	<b>170.692.660,42</b>

\*Umbuchung von 55.397,26 € auf Unfertige Leistungen zwecks Abrechnung mit Beteiligten, \*\*Korrektur der Vorjahreswerte um 9.352,14 €

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von 7.607.875,15 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht (Vorjahr: T€ 10).
- 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	10.200.000,00	7.000.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	500.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.127.000,00	10.200.000,00	7.500.000,00



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

Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für	
Instandhaltung	648.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	127.451,93 €
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	197.352,72 €
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	65.000,00 €
Rückstellung für Jahresurlaub	106.522,51 €

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	62.362,02 (i. Vj.: 47.141,16) 57.318,03 (i. Vj.: 58.858,79)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	80.634,91 (i. Vj.: 40.901,07)	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	128.051.878,57	4.169.189,91	[ 4.223.257,80 ]	123.882.688,66	[ 118.558.900,03 ]	17.079.479,46	106.803.209,20	128.051.878,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.428.048,02	235.746,16	[ 253.671,20 ]	1.192.301,86	[ 1.428.244,44 ]	729.006,51	463.295,35	1.428.048,02	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.144.890,95	9.144.890,95	[ 9.131.947,78 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	573.940,96	573.940,96	[ 522.582,95 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.408.400,19	2.408.400,19	[ 1.710.164,62 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	80.634,91	80.634,91	[ 40.901,07 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	157.653,16	157.653,16	[ 256.629,63 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	141.845.446,76	16.770.456,24	[ 16.139.155,05 ]	125.074.990,52	[ 119.987.144,47 ]	17.808.485,97	107.266.504,55	129.479.926,59	

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	907 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Forderungen	106 T€
Auflösung der sonstigen Rückstellungen	71 T€
	<u>1.084 T€</u>

Im Berichtsjahr sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 133 bei den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens vorgenommen worden.

Ferner sind Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 81 entstanden.

## D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2018 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 sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf T€ 4.612.
- Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 1.640.908,26 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 953,30 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2018 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2018 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 57 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 31.12.2018 T€ 108. Der Jahresüberschuss 2018 der VIT GmbH beträgt T€ 3.
- Zur Abgeltungssteuer gem. § 38 KStG wird nicht vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, die EK 02-Bestände mit einer pauschalen Abgeltungssteuer von 3 % einmalig abzuführen. Es wird die bisherige Regelung weitergeführt.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	27,50	8,00
Technische Mitarbeiter	8,50	1,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	4,25	0,00
	<u>40,25</u>	<u>9,50</u>

7. Für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 444. Diese wurden mit Ansprüchen aus Wertpapieren in gleicher Höhe, die dem Zugriff der übrigen Gläubigern entzogen sind, verrechnet.
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 2018 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 2019 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 2018 222 T€.

9. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder/Verwaltungsbeirat wurden keine gewährt.
10. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.
11. Vorstand:  
Diether Thelen, Dipl.-Kfm., Krefeld, bis 30.06.2018  
Dr. Andreas Coenen, Landrat, Viersen  
Michael Aach, Dipl.-Kfm., Viersen, ab 01.01.2018

## 12. Mitglieder des Aufsichtsrats/Verwaltungsbeirats

Werner, Günter - Vorsitzender -	Nettetal	Beamter i. R.
Birnbrich, Lothar - stellvertretender Vorsitzender -	Krefeld	stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Fischer, Peter	Kempfen	Bereichsleiter Verwaltung
Fruhen, Luise	Tönisvorst	Apothekerin
Heyes, Josef	Willich	Bürgermeister
Smolenaers, Hans	Viersen	Geschäftsführer
Buten, Bettina	Mönchengladbach	wohnungswirtschaftliche Assistentin
Fuchs, Sabine	Venlo – Niederlande	Bauzeichnerin
Simun, Darko	Ratingen	Teamleiter/Objektverwalter

### 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	Kempfen	Bürgermeister
Wagner, Christian	Nettetal	Bürgermeister
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister
Wistuba, Irene	Kempfen	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€ 35, für andere Bestätigungsleistungen auf 1 T€ und für Steuerberatung auf T€ 13.
16. Nachtragsbericht  
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2018 sind nicht eingetreten.

#### **E. Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 2.773.844,66 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	2.000.000,00 €
(3) Gewinnvortrag	<u>371.364,66 €</u>
(4) Bilanzgewinn	<u>2.773.844,66 €</u>

Viersen, den 28.03.2019

Der Vorstand

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 2018 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 31.12.2018 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2019

Der Aufsichtsrat  
Günter Werner  
- Vorsitzender -

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f Abs.4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 29. März 2019

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Bispink  
Wirtschaftsprüfer





**GWG**

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