



# Geschäftsbericht 2019

# GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

## Inhalt

Das Geschäftsjahr 2019 im Überblick	03
Bericht über das Geschäftsjahr 2019	13
Lagebericht	14
Jahresabschluss 2019	24
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Anhang – Mitglieder	36
Anhang – Gewinnverwendung	37
Bericht des Aufsichtsrats	38
Bestätigungsvermerk	39

**Titelbild:**

Grundsteinlegung am 5. Dezember 2019 von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Uerdinger Straße 170–172 in Lank-Latum  
(von links): GWG-Aufsichtsrat Josef Heyes, GWG-Prokurist Falk Figgemeier, GWG-Aufsichtsratsvorsitzender Günter Werner, Architekt Martin Sulke,  
Vorstand Michael Aach, sein Vorgänger Diether Thelen sowie Meerbuschs Bürgermeisterin Angelika Mielke-Westerlage.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

**Das Geschäftsjahr 2019  
im Überblick**

# Überblick

## über das Geschäftsjahr 2019

### Bauoffensive 2015–2020

In den Sommermonaten des Jahres 2015 kamen Flüchtlinge zu Zehntausenden in unsere Städte und Gemeinden. Die erforderliche Integration in den regulären Wohnungsmarkt steigerte damals sprunghaft die Wohnungsnachfrage im ganzen Land.

Als Wohnungsgesellschaft mit langer gemeinnütziger Tradition nahmen wir die Herausforderung an und begannen bereits 2016 mit der Errichtung von Neubauten für Flüchtlingswohnungen z. B. in Brüggen, Lank, Waldniel und Schiefbahn.

Diese humanitäre Ausnahmesituation war jedoch nicht der einzige Grund für die Anspannung der Wohnungsmärkte in den vergangenen Jahren.

Die Zuwanderung von Arbeitssuchenden aus den süd- und osteuropäischen Ländern der EU verschärfte die Wohnungssituation in den Großstädten und in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen.

Auf diese dynamische Entwicklung waren weder die Politik noch die Wohnungswirtschaft ausreichend vorbereitet.

Der Wohnungsmangel gerade für junge Familien, für Seniorenhaushalte, Alleinstehende und „Normalverdiener“ trat nicht nur in prosperierenden Oberzentren wie Düsseldorf oder im sogenannten „Speckgürtel“ solcher Städte zutage, sondern auch in den ländlichen und weniger dicht besiedelten Regionen wie dem Kreis Viersen.

Noch im Geschäftsjahr 2014 hatten wohnungswirtschaftliche Studien für unser Geschäftsgebiet lediglich einen „leichten Anstieg der Haushalte“ und eine „leicht wachsende Nachfrage“ prognostiziert.

Im Geschäftsbericht 2014 konstatierte die GWG: „Auf Grund dieser Prognosen sieht das Unterneh-

men seine Bestandsgröße als insgesamt optimal an. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung wird daher im Bereich der Modernisierung gesetzt. Schwerpunkte im Neubauprogramm werden die Bereiche altersgerechtes Wohnen (Produkt: Service-Wohnen) sowie Wohnen für junge Familien (Produkt: Reiheneinfamilienhaus zur Miete) sein.“

Bereits ein Jahr später, im Geschäftsjahr 2015, rechnete die NRW.Bank in Untersuchungen zur Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 und in einer regionalen Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 für unsere Region „mit einem deutlichen Anstieg der Privathaushalte (5–10 %) bis 2020 und damit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum“.

Auch darüber hinaus sei mit einem Anwachsen der Privathaushalte bis 2040 zu rechnen. Der Zuwachs, so die NRW.Bank, resultiere dabei aus einem Absinken der 3- bis 4-Personen-Haushalte, während die kleineren Haushalte überproportional anwachsen würden.

Unter Hinzunahme der Zuwanderung von Flüchtlingen, ergebe sich daraus eine Wohnungsbaunachfrage von ca. 6–11 % bis zum Jahr 2020.

Diese Prognose ist, Stand heute, eingetreten.

Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer der NRW.Bank nennt einen akuten Mangel vor allem bei barrierefreien bzw. -armen Wohnungen ganz besonders unter 60 qm Wohnfläche.

Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sei es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden, zumal öffentlich geförderte Wohnungen nicht in ausreichender Zahl erstellt würden.

Seit 2015 hat die GWG darum ihren Investitionsschwerpunkt im Zuge einer „Bauoffensive“ verstärkt auf ein Neubauprogramm zur Schaffung



insbesondere von öffentlich gefördertem Wohnraum gesetzt.

Breite Schichten der Bevölkerung können so mit preisgünstigem Wohnraum versorgt werden. Dabei werden sowohl das altersgerechte Wohnen wie auch das Wohnen für junge Familien berücksichtigt.

Als derzeit völlig unberechenbarer Faktor sind die Folgen der Corona-Pandemie zu den ohnehin bestehenden Hindernissen eines schnellen Wohnungsneubaus hinzugekommen, als da sind: die bisher vorherrschende Auslastung der Bauwirtschaft sowie die mitunter langen Baugenehmigungsverfahren.

---

## Bauprojekte 2015–2020

Im Zuge der Bauoffensive sind während der letzten fünf Jahre über das gesamte Geschäftsgebiet verteilt 21 Bauprojekte mit insgesamt 302 Wohnungen fertiggestellt bzw. begonnen worden. Davon wurden 214 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

Bis zum Ende des Berichtsjahres (Stand: 31.12.2019) wurden insgesamt 173 Wohnungen bezugsfertig errichtet, wovon 134 an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet wurden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2020 rechnen wir mit der Fertigstellung von weiteren 117 Wohnungen in Kempen, Krefeld, Osterath, Büderich und St. Tönis, von denen 84 mit öffentlichen Geldern gefördert wurden. In Bau befinden sich Projekte in Lank, Vorst und Willich, die voraussichtlich 2021 bezugsfertig sein sollen. Der Baubeginn weiterer geplanter Bauvorhaben in diesem Jahr und den Folgejahren hängt von Verlauf und Auswirkungen der Corona-Pandemie ab.



Luftaufnahme Neubaugebiet Kempen, Heyerdrink

## Ausgewählte Neubauprojekte mit Baubeginn 2019

### Lank-Latum, Uerdinger Straße 170–172

Im Meerbuscher Ortsteil Lank-Latum entstehen an der Uerdinger Straße 170–172 zwei Mehrfamilienhäuser im Passivhausstandard mit jeweils sechs Wohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 67 und 116 qm.

Am 5. Dezember 2019 wurde der Grundstein gelegt. Mit der Fertigstellung rechnen wir nach etwa 14 Monaten Bauzeit.

Verantwortlich für die Planung ist das Krefelder Architekturbüro Sulke. Architekt Martin Sulke hat auf dem fast 85 Meter tiefen, insgesamt 2.561 qm großen Grundstück zwei quer hintereinander, leicht versetzt stehende Baukörper geplant.

Die beiden baugleichen, voll unterkellerten Häuser haben jeweils zwei Vollgeschosse und ein zurückspringendes Dachgeschoss. Für das Außenmauerwerk werden die in der Region üblichen Klinkerriemchen verwendet.

Das Dachgeschoss ist mit hellgrauen Platten verblendet. Die großzügigen Verglasungen bestehen aus einer zweifarbigen Konstruktion, außen grau innen weiß.

Der Zugang wie auch alle 12 Wohnungen selbst sind barrierefrei.

Der Großraum-Aufzug ist ausreichend für Fahrrad-Transporte in den Keller dimensioniert.

Im Erdgeschoss gibt es zudem jeweils eine 67 qm große Zwei-Zimmer-Wohnung, die rollstuhlgerecht ausgebaut wird.

Die größte Wohnung im Erdgeschoss verfügt über vier Zimmer, Küche und Bad und ist 116 qm groß. Im Obergeschoss sind Drei-Zimmer-Wohnungen mit je 89 qm und im Dachgeschoss Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je 75 qm untergebracht.

Die Heizenergieversorgung der Häuser erfolgt über eine Erdwärmepumpe mit Tiefensonden. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung sowie eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und erfüllen damit die Kriterien des Passivhausstandards. Über die Fußbodenheizung ist im Sommer auch eine Kühlung der Wohnungen möglich.

Insgesamt 18 Stellplätze werden eingerichtet, die alle überdacht sind. Die Carports erhalten zur Klimaverbesserung im Wohnumfeld eine Dachbegrünung.

Auch an Leerrohre für E-Ladestationen wird gedacht. Der Außenbereich wird gärtnerisch angelegt, die erdgeschossigen Wohnungen erhalten eine Terrasse.

Das Bauvorhaben ist frei finanziert und steht damit allen Wohnungssuchenden zur Verfügung. Der Mietpreis wird sich im ortsüblichen Rahmen bewegen.



Strassenansicht Uerdinger Straße, Lank-Latum



Gartenansicht Uerdinger Straße, Lank-Latum

## Vorst, Kuhstraße

Auch in den kleineren Städten des Kreisgebietes wird seit einiger Zeit über einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum geklagt. Vor diesem Hintergrund haben im Tönisvorster Stadtteil Vorst die Pfarrgemeinde St. Godehard und die GWG eine Bauherrengemeinschaft gebildet und errichten auf dem Kirchgrundstück an der Kuhstraße in Vorst 21 neue Wohnungen.

Im Oktober 2019 begannen die ersten Bauarbeiten. Fertiggestellt sein soll das gesamte Bauvorhaben im Frühjahr 2021.

Das Grundstück der Kirchengemeinde St. Godehard an der Kuhstraße ist 2.093 qm groß und derzeit mit dem Pfarrhaus, einer Doppelgarage und einem Schuppen bebaut.

Bei der Planung haben die Bauherrengemeinschaft und das Architektenbüro Kempen/Kleinheyer Wert darauf gelegt, die vorhandene Bausubstanz (Pfarrhaus) und die neuen Baukörper zu einem harmonischen Ensemble zu vereinen.

Der Neubau soll sich in Gestaltung und Materialwahl harmonisch ins Ortsbild einfügen. Maß der Dinge ist das benachbarte historische Gebäude Kuhstraße 9. Traufe und Firsthöhen werden übernommen.

Im Zuge der Baumaßnahme wird das alte Pfarrhaus umgebaut und künftig Platz für vier große, moderne 3-Zimmer-Wohnungen mit hoher Wohnqualität bieten. An das Pfarrhaus angebaut wird ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen.

Entlang der Kuhstraße entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohnungen und dem im Erdgeschoss untergebrachten Pfarrbüro.

17 der 21 Wohnungen sind 2-Zimmer-Wohnungen und eignen sich besonders für die stark nachgefragten kleinen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, vor allem auch für alleinstehende Senioren. Sieben sind öffentlich gefördert und für Mieter mit Wohnberechtigungsschein gedacht. 16 Wohnungen in den beiden neuen Baukörpern sind barrierefrei, eine Wohnung ist geeignet zur uneingeschränkten Nutzung mit dem Rollstuhl.

Die Wohnungsgrößen tendieren zwischen 99 qm (3-Zimmer-Wohnungen) und 46 qm mit unterschiedlichen Grundrissen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Von den 21 Einheiten verfügen 11 über ein Gäste-WC. Alle Wohnungen haben bodengleiche Duschen; 5 Wohnungen haben zusätzlich eine Badewanne.

Erschlossen werden die Wohnungen in den Neubauten durch einen Aufzug. Sieben Wohnungen sind zudem über ein Treppenhaus erreichbar, neun über eine Außentreppe und einen Laubengang.

Für die 21 Wohnungen werden 21 Stellplätze ausgewiesen. Zusätzlich werden für das Pfarrbüro drei Stellplätze eingerichtet, so dass auf dem Grundstück insgesamt 24 Stellplätze vorgehalten werden. Diese Stellplätze sind den Mietern bzw. den Mitarbeitern und Besuchern des Pfarrbüros vorbehalten und nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.



Bauabschnitt April 2020



Animation nach Fertigstellung im Jahr 2021

## Fakten und Besonderheiten ausgewählter Bauprojekte aus den Vorjahren

### Lank-Latum, Eulengrund 11

Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses am Eulengrund 11 im Meerbuscher Stadtteil Lank-Latum

Architekt: JEP Architekten Ergoecmen Backhaus, Düsseldorf

Wohneinheiten: 22 (davon 11 öffentlich gefördert)  
Baubeginn: 4.4.2016  
Bezugsfertig: 1.11.2017

Die Fassade besteht vorwiegend aus Klinkersteinen und passt sich der ortsüblichen Bebauung an. Nur die rückwärtigen Gauben sowie der zentrale Eingangsbereich der beiden Gebäudeteile erhalten Putz- bzw. Metallfassaden, um den Baukörper optisch zu gliedern.

Die Wohnanlage fügt sich mit einem leichten Knick harmonisch in die umgebende Bebauung ein. Im rückwärtigen Bereich sind über eine seitliche Zufahrt 29 Stellplätze angeordnet. In den Außenanlagen mit intensiver Begrünung befinden sich auch ein Kleinkinderspielplatz, ein Gartenhaus für Fahrräder und Geräte sowie ein Standort für die Müllentsorgung.

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



Animation nach Fertigstellung im Jahr 2021

### Kempen, Heyerdrink 2, 2a, 2b, 2c

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern für insgesamt 59 Mietwohnungen in zwei Bauabschnitten auf dem ehemaligen Tankstellengelände und den umliegenden Grünflächen im Innenbereich von Heyerdrink und Möhlenring in Kempen

Architekt: Udo Thelen, Kempen

1. Bauabschnitt (Heyerdrink 2c)
  - Wohneinheiten: 10 (frei finanziert)
  - Baubeginn: 22.12.2016
  - Bezugsfertig: 1.3.2019
2. Bauabschnitt (Heyerdrink 2–2b)
  - Wohneinheiten: 49 (davon 31 öffentlich gefördert)
  - Baubeginn: 10.12.2018
  - Bezugsfertig: 1.7.2020



Heyerdrink 1: bereits bezogen



Heyerdrink 2. Bauabschnitt: Baustand April 2020



Im ersten Bauabschnitt ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstanden, das zehn frei finanzierte Wohnungen für ältere Bewohner und Alleinstehende beherbergt. Die 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 54 qm und 77 qm groß.

Im zweiten Bauabschnitt wurde auf dem vorderen Bereich des Baugrundstücks direkt an der Straße Heyerdrick ein viergeschossiges Wohnhaus mit 20 Wohnungen errichtet, die sich bei Wohnflächen bis 90 qm vor allem für junge Familien eignen.

Dahinter sind in zweiter Reihe und damit in ruhiger Lage hinter den Häusern am Möhlenring zwei drei-

geschossige Häuser entstanden, deren Wohnungen von Größe und Zuschnitt her auf die Bedürfnisse älterer Mieter ausgerichtet sind. Alle Wohnungen haben Fußbodenheizung und sind mit einer individuell regulierbaren, sogenannten „kontrollierten Wohnraumraumlüftung“ ausgestattet. Die Aufzüge in allen vier Häusern sind als Liegendaufzüge dimensioniert, in denen im Notfall also auch Krankenbetten transportiert werden können.

Auf den Flachdächern wurden Photovoltaikanlagen installiert, was in Kombination mit dem Mieterstrommodell der Stadtwerke Kempen für eine Reduzierung der Energiekosten sorgt.

### **Büderich, Moerser Straße („Wohnen am Schackumer Bach“)**

Auf dem Areal des alten Bauhofs haben sich die GWG und der Bauverein Meerbusch eG die Errichtung von sechs dreigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 66 Wohnungen geteilt, von denen 59 mit Mitteln des Landes NRW öffentlich gefördert wurden.

Dahinter hat ein privater Investor in zweiter Reihe insgesamt vier ebenfalls dreigeschossige Gebäude mit 34 Wohneinheiten errichtet.

Architekt: JEP Architekten Ergoecmen Backhaus, Düsseldorf

Wohneinheiten (GWG-Anteil):

33 (öffentlich gefördert)

Baubeginn: 18.6.2018

Bezugsfertig: 1.5.2020

35 der insgesamt 66 Wohneinheiten 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.

Schlaf- und Ruhebereiche sind auf der Rückseite der Gebäude angeordnet.

Mit diesem Gemeinschaftsprojekt leisten 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.

Die Wohnanlage verspricht unter der Bezeichnung „Wohnen am Schackumer Bach“ eine gute Mischung in bester Wohnlage von Büderich.

Durch die Verwendung einer einheitlichen architektonischen Formensprache, als „Klassische Moderne“ bezeichnet, erscheint das Gesamtbauvorhaben wie aus einem Guss.



Moerser Straße in Büderich

### Osterrath, Insterburger Straße 18a–18c

Neubau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 32 öffentlich geförderten Wohnungen in zwei Bauabschnitten an der Insterburger Straße

Architekt: Martin Sulke, Krefeld

1. Bauabschnitt  
(Insterburger Straße 18a)
  - Wohneinheiten: 12 (öffentlich gefördert)
  - Baubeginn: 22.12.2016
  - Bezugfertig: 1.2.2019
2. Bauabschnitt  
(Insterburger Straße 18b–18c)
  - Wohneinheiten: 20 (öffentlich gefördert)
  - Baubeginn: 2.5.2018
  - Bezugfertig: 1.2.2020

Die Wohnhäuser haben zwei Vollgeschosse in Klinkersteinfassade und ein zurückspringendes Staffelgeschoss.

Alle Wohnungen sind barrierefrei (zwei sogar rollstuhlgerecht), haben einen Balkon oder eine Terrasse und sind über Aufzüge erschlossen.

Die Wärmeversorgung wird für beide Häuser über ein Blockheizkraftwerk erzeugt.

Auf dem Dach ist zur Unterstützung eine Photovoltaik-Anlage für Mieterstrom errichtet worden.



*Insterburger Straße 18a–18c in Osterrath*

### Schiefbahn, Rubensweg 7–9

Errichtung von zwei Wohnhäusern mit jeweils 11 Wohneinheiten am Rubensweg in Schiefbahn

Architekt: Norbert Rennen, Willich

1. Bauabschnitt  
(Rubensweg 9)
  - Wohneinheiten: 11 (öffentlich gefördert)
  - Baubeginn: 22.12.2016
  - Bezugfertig: 1.8.2018
2. Bauabschnitt  
(Rubensweg 7)
  - Wohneinheiten: 11 (öffentlich gefördert)
  - Baubeginn: 15.11.2017
  - Bezugfertig: 1.7.2019

Ursprünglich als Wohnungsangebot für Flüchtlinge war das Wohnhaus des ersten Bauabschnitts gedacht. Nach der Entspannung der Lage erfolgten eine Nutzungsänderung und damit der Ausbau des Gebäudes mit Aufzugsanlage und Balkonen für den normalen Wohnungsmarkt.

Sieben der elf Wohnungen haben zwei Zimmer und sind 50–63 qm groß. Vier Wohnungen haben drei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 79 qm.

Alle Wohneinheiten sind barrierefrei erschlossen. In direkter Nachbarschaft entstand im zweiten Bauabschnitt ein nahezu identischer Neubau.

Die elf Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 30 und 70 qm auf und sind ebenfalls an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet.



*Rubensweg 7–9 in Schiefbahn*

## Grefrath, Bahnstraße 62a

Bau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses auf dem ehemaligen Grundstück der Gemeinde mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen

Architekt: JEP Architekten Ergoecmen Backhaus, Düsseldorf

Wohneinheiten: 18 (öffentlich gefördert)

Baubeginn: 19.2.2018

Bezugsfertig: 1.7.2019

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Grefrath entstand ein optisch ansprechend gegliederter Baukörper in ortsüblicher Klinker- und Putzfassade, der sich harmonisch in die Umgebung einpasst.

Die Wohnungen sind hell und freundlich mit großzügigen Fenstern bis zum Boden. Die Planung sieht sechs Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von gut 50 qm und zwölf Drei-Zimmer-Wohnungen mit mehr als 70 qm vor. Von Fläche und Zuschnitt her eignen sich die Wohnungen sowohl für junge Familien als auch für ältere Paare oder Alleinstehende.

Die Wohnungen werden über ein mittiges Treppenhaus mit Aufzug erschlossen; die Türanlagen öffnen sich selbstständig. Alle Wohnungen sind barrierefrei.

Heizung und Warmwasseraufbereitung werden durch die Gemeindewerke Grefrath mit Nahwärme sichergestellt. Zu jeder Wohnung gehört ein Parkplatz. Auf Wunsch der Gemeinde wurden zusätzlich fünf Besucherparkplätze ausgewiesen.



Frontansicht



Rückansicht







**Bericht über das Geschäftsjahr 2019**

## Lagebericht zum 31.12.2019

### 1. Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens

#### 1.1 Gegenstand des Unternehmens

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 Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die so genannte 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.

#### 1.2 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. Geschäftsverlauf

#### 2.1 Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2019 war durch folgende wesentliche Rahmenbedingungen gekennzeichnet (die nachfolgenden Daten stammen aus einer entsprechenden Veröffentlichung des GdW Bundesverband):

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnete damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren.

Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,6 % höher als im Vorjahr (2017 = 2,5 %, 2018 = 1,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte. Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) liegen.

#### 2.2 Bestandsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2019 verwaltete das Unternehmen 4.642 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.583). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.110 Wohneinheiten (Vorjahr 1.108) öffentlich gefördert.

Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 25 Gewerbeeinheiten sowie 1.941 Garagen/Stellplätze.

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

	<b>31.12. 2019</b>	<b>31.12. 2018</b>	<b>Veränderung</b>
Brüggen	181 WE	180 WE	+ 1
Geldern	46 WE	46 WE	
Grefrath	219 WE	201 WE	+ 18
Kempen	489 WE	479 WE	+ 10
Krefeld	111 WE	115 WE	- 4
Meerbusch	727 WE	721 WE	+ 6
Nettetal	823 WE	823 WE	
Niederkrüchten	42 WE	42 WE	
Schwalmtal	312 WE	312 WE	
Tönisvorst	167 WE	150 WE	+ 17
Viersen	802 WE	802 WE	
Willich	723 WE	712 WE	+ 11
	<b>4.642 WE</b>	<b>4.583 WE</b>	<b>+ 59</b>

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das unbebaute Grundstück Gerhart-Hauptmann-Straße (1.312 T€) in Meerbusch-Strümp gekauft. Darüber hinaus wurde das bebaute Grundstück Rheinstraße (650 T€) in Viersen Süchteln gekauft. Das technisch abgenutzte Bestandsgebäude ist zum Abriss vorgesehen. Zur Bestandsarrondierung wurden das 3-Parteienhaus Rue de Sées 11 (230 T€) in Tönisvorst-St.Tönis und das 1-Parteienhaus Stiegstraße 24 (285 T€) in Brüggen-Bracht gekauft. In Krefeld-Oppum wurden 3 Wohnungen (WEG) im Objekt Hauptstraße 6 (215 T€) gekauft.

Im Geschäftsjahr wurden im Bereich der Althausverkäufe insgesamt 3 Häuser mit 10 Wohnungen sowie 2 Garagen veräußert. Darüber hinaus wurden 2 unbebaute Grundstücke und 1 Teilfläche aus dem Anlagevermögen veräußert sowie 3 Grundstücke und 2 Teilflächen aus dem Umlaufvermögen.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte der geplante Abriss der Althäuser Hülsdonkstraße 76–82 in Willich.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden insgesamt 179 Wohneinheiten, 118 Gewerbeeinheiten,

692 Garagen/Stellplätze und 17 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

### 2.3 Neubautätigkeit

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden Zugänge von 3,6 Mio. € für Neubauten bilanziert. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus dem Posten „Anlagen im Bau“ in den Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ i.H.v. von 9,8 Mio. € betrafen diese Zugänge bei den in 2019 fertiggestellten Objekten die Maßnahmen Bahnstraße (3,5 Mio. €) in Grefrath, Heyerdrink 1. BA (2,3 Mio. €) in Kempen, Insterburger Straße 1. BA (2,6 Mio. €) in Meerbusch-Osterath, Rubensweg (2,3 Mio. €) in Willich-Schiefbahn sowie Leipziger Straße (2,6 Mio. €) in Tönisvorst-St. Tönis.

Der Posten „Anlagen im Bau“ verzeichnete Zugänge i.H.v. 11,9 Mio. €. Wesentliche Zugänge in diesem Bereich umfassten die Projekte Heyerdrink 2. BA (4,2 Mio. €) in Kempen, Moerser Straße (3,8 Mio. €) in Meerbusch-Büderich und Insterburger Straße 2. BA (2,3 Mio. €) in Meerbusch-Osterath.

### 2.4 Modernisierung/Instandhaltung

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 2,2 Mio. € (Vorjahr 653 T€) für Modernisierung in die Bauten des Anlagevermögens investiert.

Als wesentliche Maßnahmen sind hier die Komplettsanierungen der Häuser Niederstraße 37 und 39 in Willich-Schiefbahn sowie die energetische Sanierung der Häuser Kamperlingsweg 19 bis 29 in Kempen zu nennen. Darüber hinaus wurden an den Häusern Mertensweg 20 und 22 in Willich-Anrath erstmalig Aufzüge angebaut. Des Weiteren wurde mit der Komplettsanierung der Häuser Bahnstraße 64, 64 a in Grefrath, Eichendorffstraße 42–46 in Meerbusch-Lank, Lindenstraße 19, 21, 23 in Meerbusch-Osterrath und An Pantaleon 32, 33, 34 in Viersen-Süchteln begonnen. Diese vier Maßnahmen werden mit öffentlichen Mitteln (RL. Mod.) des Landes NRW gefördert.

Im Bereich der Großinstandhaltung wurden unter anderem Dach-, Aufzugs-, Elektro- und Balkonsanierungen durchgeführt sowie Zuwegungen und Hauseingänge hergerichtet.

## 2.5 Vermietung

Die Gesamtleerstandsquote des Wohnungsbestandes beträgt 3,0 % (139 WE) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (2,5 %, 113 WE) leicht gestiegen. Dies begründet sich durch die Zunahme von geplanten Leerständen wegen Sanierung oder Abriss. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 1,4 % (63 WE) und damit 0,1 %-Punkte höher als im Vorjahr.

Die Fluktuationsquote liegt bei 8,1 % (Vorjahr 9,2 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen

für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, Wohnungsgröße/-schnitt, Wohnortwechsel und Umzug ins Alten-/Pflegeheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug zum Stichtag 31.12.2019 5,39 € pro qm (Vorjahr 5,27 € pro qm). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie Anpassungen von Wiedervermietungs-mieten.

## 3. Darstellung der Lage

### 3.1 Vermögenslage

	31.12.2019			Vorjahr			Ver- ände- rung T€
	gesamt T€	%	davon kurz- fristig T€	gesamt T€	%	davon kurz- fristig T€	
<b>Vermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	0	11	0,0	0	-5
Immobilienvermögen	194.953	94,1	0	178.957	94,1	0	15.996
Übrige Sachanlagen	648	0,3	0	604	0,3	0	44
Finanzanlagen	582	0,3	0	676	0,4	0	-94
<b>Anlagevermögen</b>	<b>196.189</b>	<b>94,7</b>	<b>0</b>	<b>180.248</b>	<b>94,8</b>	<b>0</b>	<b>15.941</b>
Verkaufsgrundstücke	886	0,4	0	954	0,5	0	-68
Übrige Vorräte	7.903	3,8	7.903	7.615	4,0	7.615	288
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	565	0,3	565	538	0,3	538	27
Flüssige Mittel	1.610	0,8	1.610	860	0,5	860	750
Rechnungsabgrenzungsposten	15	0,0	0	10	0,0	0	5
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	29	0,0	0	0	0,0	0	29
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>11.008</b>	<b>5,3</b>	<b>10.078</b>	<b>9.977</b>	<b>5,2</b>	<b>9.013</b>	<b>1.031</b>
	<b>207.197</b>	<b>100,0</b>	<b>10.078</b>	<b>190.225</b>	<b>100,0</b>	<b>9.013</b>	<b>16.972</b>
<b>Kapital</b>							
Gezeichnetes Kapital	16.254	7,8	0	16.254	8,5	0	0
Gewinnrücklagen	27.827	13,4	0	25.827	13,6	0	2.000
Bilanzgewinn	3.600	1,7	402	2.774	1,5	402	826
<b>Eigenkapital</b>	<b>47.681</b>	<b>23,0</b>	<b>402</b>	<b>44.855</b>	<b>23,6</b>	<b>402</b>	<b>2.826</b>
Rückstellungen	1.169	0,6	1.169	1.775	0,9	1.775	-606
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	142.222	68,6	0	129.480	68,1	0	12.742
Erhaltene Anzahlungen	9.284	4,5	9.284	9.145	4,8	9.145	139
Übrige Verbindlichkeiten	3.689	1,8	3.689	3.221	1,7	3.221	468
Rechnungsabgrenzungsposten	3.152	1,5	0	1.749	0,9	0	1.403
<b>Fremdkapital/RAP</b>	<b>159.516</b>	<b>77,0</b>	<b>14.142</b>	<b>145.370</b>	<b>76,4</b>	<b>14.141</b>	<b>14.146</b>
	<b>207.197</b>	<b>100,0</b>	<b>14.544</b>	<b>190.225</b>	<b>100,0</b>	<b>14.543</b>	<b>16.972</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 17,0 Mio. € auf 207,2 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen verursacht. Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit sowie der Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ um insgesamt 11,9 Mio. €

erhöht. Der Anstieg bei den Anlagen im Bau belief sich auf 3,0 Mio. €. Bei dem Immobilienvermögen stehen den Investitionen von insgesamt 21,3 Mio. € Abgänge von 116 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 5,2 Mio. € gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Jahresüberschusses von



3,2 Mio. €, dem eine Ausschüttung von 0,4 Mio. € gegenüberstand, um 2,8 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 23,0 % im Vergleich zum Vorjahr mit 23,6 %.

Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 12,7 Mio. € auf 142,2 Mio. € gestiegen. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 18,7 Mio. € im Rahmen der Bautätigkeit und den planmäßigen

Tilgungen von 4,1 Mio. €, Rückzahlungen von 0,3 Mio. € sowie Tilgungsnachlässen aus öffentlichem Mitteln i.H.v. 1,5 Mio. € verbunden.

Der Rechnungsabgrenzungsposten ist um 1,4 Mio. € auf 3,2 Mio. € gestiegen und enthält die Tilgungsnachlässe für öffentliche Förderdarlehen, die anhand der Förderdauer sukzessive ertragswirksam aufgelöst werden.

### 3.2 Finanzlage

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

	<b>2019</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	3.229	2.681	548
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.305	5.084	221
Aktivierete Eigenleistungen	-1.188	-912	-276
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-131	-236	105
<b>Cashflow</b>	<b>7.215</b>	<b>6.617</b>	<b>598</b>
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-822	-826	4
Ab-/Zunahme der Verkaufsgrundstücke	68	-19	87
Zunahme sonstiger Aktiva	-350	-119	-231
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-606	500	-1.106
Zunahme sonstiger Passiva	607	923	-316
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.112</b>	<b>7.076</b>	<b>-964</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-20.267	-14.126	-6.141
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	937	1.147	-210
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	94	22	72
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.236</b>	<b>-12.957</b>	<b>-6.279</b>
Valutierung von Darlehen	18.662	11.660	7.002
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.114	-4.010	-104
Rückzahlung von Darlehen	-272	-567	295
Auszahlungen an Aktionäre	-402	-402	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.874</b>	<b>6.681</b>	<b>7.193</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>750</b>	<b>800</b>	<b>-50</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	860	60	800
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.610</b>	<b>860</b>	<b>750</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (6.112 T€) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (13.874 T€) und einem

negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (19.236 T€) zu einer Zunahme der Finanzmittel um 750 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2019 enthält mit 197.119 T€ mittel- und langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von 10.078 T€ enthält im Wesentlichen abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 192.653 langfristige sowie T€ 14.544 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2019 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2020 jederzeit gegeben.

### 3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage	2019		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	28.983	91,0	27.994	92,1	989
Bestandsveränderungen	221	0,7	20	0,1	201
Aktivierete Eigenleistungen	1.188	3,7	912	3,0	276
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>30.392</b>	<b>95,4</b>	<b>28.926</b>	<b>95,2</b>	<b>1.466</b>
Sonstige Betriebserträge	1.479	4,6	1.461	4,8	18
<b>Betriebsleistung</b>	<b>31.871</b>	<b>100,0</b>	<b>30.387</b>	<b>100,0</b>	<b>1.484</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.127	44,3	13.132	43,2	995
Personalaufwand	3.984	12,5	3.829	12,6	155
Abschreibungen (planmäßig)	5.301	16,6	4.951	16,3	350
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.591	5,0	1.742	5,8	-151
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.014	9,5	3.227	10,6	-213
Sonstige gewinnunabhängige Steuern	801	2,5	766	2,5	35
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>28.818</b>	<b>90,4</b>	<b>27.647</b>	<b>91,0</b>	<b>1.171</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.053</b>	<b>9,6</b>	<b>2.740</b>	<b>9,0</b>	<b>313</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>72</b>		<b>63</b>		<b>9</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>104</b>		<b>60</b>		<b>44</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>3.229</b>		<b>2.863</b>		<b>366</b>
Ertragsteuern	0		182		-182
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.229</b>		<b>2.681</b>		<b>548</b>

Die Betriebsleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.484 T€ auf 31.871 T€ gestiegen. Im Bereich der Umsatzerlöse resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus den um 724 T€ gestiegenen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung bzw. aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken i.H.v. 348 T€. Der Anstieg bei den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Sollmieten um 690 T€.

Die Eigenleistungen sind aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit um 276 T€ gestiegen und entfallen mit 515 T€ auf Wohnbauten und mit 673 T€ auf Anlagen im Bau.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind um 1.171 T€ auf 28.818 T€ gestiegen. Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultiert der Anstieg im Wesentlichen

durch die um 725 T€ höheren Aufwendungen für Instandhaltung. Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit in das Immobilienvermögen um 350 T€ gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind trotz hoher Neuvaluierungen um 213 T€ gesunken. Dies begründet sich im Wesentlichen in der Prolongation von Darlehen.

Das Betriebsergebnis hat sich durch die um 1.484 T€ verbesserte Betriebsleistung und gleichzeitig um 1.171 T€ gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung um 313 T€ auf 3.053 T€ verbessert.

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

Das neutrale Ergebnis umfasst hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie Abrisskosten von Althäusern.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von 3.229 T€. Mit dem Gewinnvortrag i.H.v. 371 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 3.600 T€. Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (402 T€) auszuschütten, einen Betrag von T€ 2.900 in die Rücklagen einzustellen und den Restbetrag von 298 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

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

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2018 und 2019 in der folgenden Tabelle dargestellt:

Kennzahlen	in	2019	2018
Bilanzsumme	T€	207.197	190.225
Sachanlagevermögen	T€	195.601	179.561
Sachanlagenintensität	%	94,4	94,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	21.455	15.038
Planmäßige Abschreibungen	T€	5.301	4.943
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	35,4	36,3
Eigenkapital	T€	47.681	44.855
Eigenkapitalquote	%	23,0	23,6
Langfristiges Fremdkapital	T€	142.222	129.480
Finanzierungsquote	%	68,6	68,1
Jahresüberschuss	T€	3.229	2.681
Umsatzerlöse	T€	28.983	27.994
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,39	5,27
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,30	1,15
Fluktuationsquote	%	8,1	9,2
Marktbedingter Leerstand	%	1,4	1,3

### 3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahrs mit 36 Frauen und 22 Männern insgesamt 58 (Vorjahr 54) Mitarbeiter/-innen, darin enthalten sind 5 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 Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird es durch einen Rahmenvertrag mit der Sparkassen-Pensionskasse ermöglicht, eine zusätzliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung aufzubauen.

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

#### **4. Risikobericht**

##### **4.1 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.

##### **4.2 Wesentliche Risiken**

###### **4.2.1 Finanzinstrumente**

Als Finanzierungsinstrumente im Bereich unseres Unternehmens sind zu nennen: auf der Aktivseite Finanzanlagen und Forderungen sowie auf der Passivseite Verbindlichkeiten. Weitere Finanzinstru-

mente (Termingeschäfte, Optionen, Derivate oder ähnliches) werden nicht eingesetzt.

Als wesentliches Finanzinstrument sind hierbei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 142,2 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.

###### **4.2.2 Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerung von NRW wird laut einer Statistik des Landesbetrieb IT.NRW von 17,91 Millionen Menschen bis zum Jahr 2040 um 0,9 % auf rund 18,08 Millionen ansteigen. Dabei wurde prognostiziert, dass in 119 der insgesamt 373 kreisangehörigen Städten und Gemeinden die Einwohnerzahl steigen wird, während in 254 Städten und Gemeinden mit einem Rückgang der Bevölkerung gerechnet wird.

Das statistische Bundesamt rechnet damit, dass sich die Alterung der Bevölkerung trotz der hohen Nettozuwanderung und der gestiegenen Geburtenzahlen weiter verstärken wird.



Es wird bundesweit bis zum Jahr 2035 mit einem Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung um rund 4 bis 6 Millionen auf 45,8 bis 47,4 Millionen gerechnet. Die Zahl der Menschen ab 67 Jahren wird bis 2039 um weitere 5 bis 6 Millionen auf 21 Millionen anwachsen.

Für den Kreis Viersen prognostiziert IT.NRW einen Rückgang der Bevölkerung bis 2040 um 3,0 %. Während in allen Kommunen des Kreises die Bevölkerung sinkt, wird mit einem Anstieg der Bevölkerung in Willich um 5,3 % gerechnet. Im Kreis wird die Altersgruppe unter 19 Jahren um 7,5 % und die Altersgruppe 19 bis 65 Jahre um 18,2 % sinken. Die Gruppe der über 65-Jährigen wird im gleichen Zeitraum um 42,9 % steigen. Bei den Kommunen Schwalmatal (78,1 %), Niederkrüchten (67,8 %) und Willich (65,1 %) wird ein besonders hoher Anstieg der über 65-Jährigen prognostiziert. In den Kommunen Viersen (16,5 %) und Grefrath (24,8 %) wird mit einem vergleichsweise niedriger Anstieg gerechnet.

Für die Stadt Meerbusch wird ein Anstieg der Bevölkerung bis 2040 um 2,3 % prognostiziert. Die Altersgruppe unter 19 Jahren wird laut dem Bericht um 11,7 % steigen, während die Altersgruppe 19 bis 65 um 16,2 % sinken wird. Die Altersgruppe über 65 wird voraussichtlich um 44,2 % steigen.

Für das Land NRW wird mit der Zunahme der privaten Haushalte bis 2045 um 3,0 % gerechnet. Für den Kreis Viersen wird eine Entwicklung zwischen minus 3,0 % bis plus 3,0 % erwartet, während für die Stadt Meerbusch eine Zunahme von 3,0 % bis 7,0 % prognostiziert wird.

#### 4.2.3 Wohnungsmarktentwicklung

Die NRW.BANK berichtet im Wohnungsmarktbarometer 2019, dass die Anspannung für Mieter auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten weiter zugenommen hat. Dabei gelten barrierefreie/-arme Wohnungen unter 60qm sowie die unteren und öffentlich geförderten Wohnungssegmente als am stärksten betroffen. Als Hauptgrund wird hierfür die Zuwanderung von Arbeitssuchenden aus dem Osten, Süden und Südosten der EU genannt. Auch die Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt steigerte die Wohnungsnachfrage. Es wird davon ausgegangen, dass die

Lage auf dem Wohnungsmarkt auch in den nächsten ein bis zwei Jahren auf einem ähnlich hohen Anspannungsniveau bleiben wird. Mittelfristig wird mit einer leichten Entspannung in allen Segmenten gerechnet. Der Bericht nennt als größte Hindernisse für den Wohnungsbau die Auslastung der Bauwirtschaft, unzureichend verfügbare Baugrundstücke, die Baulandpreise sowie die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen.

#### 4.2.4 Baukosten – Baupreisindex

Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt herausgegeben und spiegelt die Entwicklung der Preise für Neubau und Instandhaltung von Wohngebäuden wider.

Ausgehend vom Basisjahr 2015 hat sich der Baupreisindex wie folgt entwickelt:

Quartal	Index
I/2019	113,4
II/2019	114,3
III/2019	115,1
IV/2019	115,7

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland stiegen im November 2019 gegenüber November 2018 um 3,8 %. Damit fiel der Anstieg leichter aus als im vorherigen Betrachtungszeitraum (4,8 %).

Die Preise stiegen dabei im Einzelnen bei Rohbauarbeiten um 3,8 %, Betonarbeiten um 3,3 %, Maurerarbeiten 3,5 %, Erdarbeiten um 5,2 %, Zimmer-/Holzarbeiten um 2,5 %, Dachdeckungs-/Dachabdichtungsarbeiten um 4,1 %, Heizanlagen/zentralen Wassererwärmungsanlagen um 4,0 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen um 4,9 %, Metallbauarbeiten um 4,3 % und Wärmedämm-Verbundsysteme um 4,2 % an.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 %.

#### 4.2.5 Grundstücksbeschaffung – Entwicklung der Baulandpreise

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind gemäß Grundstücksmarktbericht in allen Kommunen im

Jahr 2019 um 5 % bis 10 % angestiegen. Im Stadtteil Brüggen sogar um 15 %. Lediglich im Stadtteil Dülken sind die Baulandpreise auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

#### 4.2.6 Auswirkung des Coronavirus

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

### 5. Prognose- und Chancenbericht

Das Unternehmen wird auch weiterhin – entsprechend der Bevölkerungs- und Marktentwicklung (vgl. Ziff. 4.2.2 und 4.2.3) – seinen Investitionsschwerpunkt auf das Neubauprogramm legen.

Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, wird die seit dem Jahr 2015 erhöhte Bautätigkeit insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fortgesetzt.

Breite Schichten der Bevölkerung werden so mit preisgünstigem Wohnraum versorgt. Dabei werden sowohl das altersgerechte Wohnen als 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.

Für das Jahr 2020 rechnet das Unternehmen mit der Fertigstellung von insgesamt 117 Wohnungen in Kempen, Krefeld, Meerbusch und Tönisvorst, von denen 84 öffentlich gefördert sind.

Im Jahr 2021 werden voraussichtlich weitere 32 Wohnungen in Meerbusch, Tönisvorst und Willich fertiggestellt werden. Darüber hinaus befinden sich aktuell weitere konkrete Neubaumaßnahmen in Planung, welche voraussichtlich in 2020 und 2021 begonnen werden können. Diese liegen in Kempen, Meerbusch, Nettetal, Niederkrüchten, Schwalmthal, Viersen und Willich.

Die in den letzten Jahren auf Grundlage eines Portfoliomanagements kontinuierlich durchgeführte Modernisierung wird – unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in unserem Tätigkeitsgebiet – auch weiterhin konsequent fortgesetzt und bietet somit zukünftige Ertragspotenziale. Dies umfasst Komplettanierungen, erstmaliger Einbau von Aufzügen und energetische Sanierungen.

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

In der ersten Bauphase werden im Jahr 2020 insgesamt 60 Wohnungen in Grefrath, Meerbusch und Viersen mit dem Programm RL-Mod. modernisiert. Bis 2022 werden weitere 43 Wohnungen folgen.

Aufgrund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung prognostizieren wir folgende wesentliche Posten:

	<b>Plan 2020</b>
	<b>T€</b>
Umsatzerlöse aus Sollmieten	20.785
Instandhaltungsaufwendungen	4.700
Personalaufwand	4.100
Abschreibung	5.500
Zinsaufwendungen	2.840
Jahresüberschuss	<u>1.968</u>

## 6. Erklärung zur Unternehmensführung

Die GWG AG unterliegt als sogenanntes drittel-paritätisch 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.

Viersen, den 26. März 2020

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

## **Jahresabschluss 2019**

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 Kreis Viersen AG

**Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019**

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



Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.841,09	11.141,10
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.532.721,10		155.655.474,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.280.835,76		6.510.963,78
Grundstücke ohne Bauten	2.691.231,11		1.259.294,46
Technische Anlagen und Maschinen	43.935,66		58.194,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	604.200,60		546.227,85
Anlagen im Bau	17.966.169,19		14.984.166,10
Bauvorbereitungskosten	463.293,25		546.540,61
Geleistete Anzahlungen	<u>18.296,74</u>	195.600.683,41	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.000,00		166.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		89.833,98
Sonstige Ausleihungen	<u>66.072,03</u>	<u>582.072,03</u>	<u>70.019,86</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>196.188.596,53</b>	<b>180.247.856,37</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	554.482,77		572.797,96
Bauvorbereitungskosten	53.495,79		62.035,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	278.409,45		319.493,87
Unfertige Leistungen	7.902.594,62		7.613.875,15
Andere Vorräte	<u>475,50</u>	8.789.458,13	475,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	34.376,55		35.047,54
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.906,39		10.000,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.980,16		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	169.008,12		193.243,05
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	114.298,10		119.680,05
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>239.147,75</u>	565.717,07	180.062,18
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.609.658,66	860.281,10
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	3.961,55		7.224,52
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10.920,17</u>	14.881,72	3.222,52
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<u>28.721,78</u>	<u>0,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>207.197.033,89</u></b>	<b><u>190.225.296,01</u></b>

Passivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	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>9.500.000,00</u>	27.827.000,00	7.500.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>		371.364,66	92.868,85
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>3.229.007,54</u>	<u>2.680.975,81</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>47.681.372,20</b>	<b>44.854.844,66</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	181.978,46		545.935,38
Sonstige Rückstellungen	<u>986.587,68</u>	1.168.566,14	1.229.452,61
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.030.103,94		128.051.878,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.192.093,66		1.428.048,02
Erhaltene Anzahlungen	9.284.200,04		9.144.890,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	594.623,53		573.940,96
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.896,08		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.773.559,00		2.408.400,19
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.159,84		80.634,91
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>266.667,02</u>	155.195.303,11	157.653,16
davon aus Steuern: 251.520,16€			(145.406,85)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 500,00€			(63,70)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		3.151.792,44	1.749.616,60
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>207.197.033,89</u></b>	<b><u>190.225.296,01</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.102.951,29		27.378.631,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	347.855,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	203.553,71		164.435,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>328.356,54</u>	28.982.716,54	451.140,28
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		220.791,60	20.118,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.188.101,44	911.822,89
Sonstige betriebliche Erträge		1.666.419,68	1.774.927,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.904.392,14		12.953.780,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.109,80		1.517,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>200.043,76</u>	<u>14.127.545,70</u>	<u>176.285,70</u>
<b>Rohergebnis</b>		17.930.483,56	17.569.492,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.207.521,52		3.087.883,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>776.575,24</u>	3.984.096,76	741.420,68
davon für Altersversorgung: 229.876,48 €			(221.559,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		5.305.000,27	5.084.297,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.669.617,18	1.863.314,82
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		49.781,44	57.318,03
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21.200,22		4.402,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>783,57</u>	21.983,79	1.263,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.013.931,71	3.226.485,97
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>181.978,46</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		4.029.602,87	3.447.095,66
Sonstige Steuern		<u>800.595,33</u>	<u>766.119,85</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		3.229.007,54	2.680.975,81
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>371.364,66</u>	<u>92.868,85</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>3.600.372,20</u></b>	<b><u>2.773.844,66</u></b>

## ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft 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 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 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 2019 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. Seit 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 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.

### **Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**

Die Gesellschaft hat mit einem Vorstandsmitglied eine Vereinbarung über eine betriebliche Altersversorgung geschlossen. Die Höhe der Altersversorgungsverpflichtung ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,71 % entsprechend § 253 Abs. 2. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Bei der Ermittlung wurde kein Renten- und Gehaltstrend sowie keine Fluktuation berücksichtig.



sichtigt. Die Pensionsverpflichtung beläuft sich am 31. Dezember 2019 auf T€ 31. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 6. Zur Sicherung der Verpflichtung wurde eine Rückdeckungsversicherung, die dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen ist, abgeschlossen. Ihr Zeitwert beläuft sich am 31. Dezember 2019 auf T€ 60. Aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtung mit dem Zeitwert des Deckungsvermögens gemäß § 246 Abs. 2 HGB ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von T€ 29. Er wird in der Bilanz als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

### AKTIVE LATENTE STEUERN

Zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei der in der Tabelle aufgeführten Bilanzposten nennenswerte 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	
Anlagen im Bau		x
Grundstücke ohne Bauten (UV)	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.

### 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€ 2.965) sowie Förderzuschüsse (T€ 187) 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 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	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	499.316,07	5.300,01	0,00	504.616,08	5.841,09	11.141,10
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	250.331.281,91	7.027.111,40	104.006,37	9.773.601,70 * 0,00	267.027.988,64	94.675.807,28	4.889.941,40	70.481,14	99.495.267,54	167.532.721,10	155.655.474,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.313.025,28	32.000,00	0,00	0,00	12.345.025,28	5.802.061,50	262.128,02	0,00	6.064.189,52	6.280.835,76	6.510.963,78
Grundstücke ohne Bauten	1.268.646,60	2.098.160,34	81.867,53	-584.356,16	2.700.583,25	9.352,14	0,00	0,00	9.352,14	2.691.231,11	1.259.294,46
Technische Anlagen und Maschinen	166.436,24	1.691,31	0,00	0,00	168.127,55	108.242,24	15.949,65	0,00	124.191,89	43.935,66	58.194,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.995.809,57	185.753,94	129.092,78	0,00	2.052.470,73	1.449.581,72	127.781,19	129.092,78	1.448.270,13	604.200,60	546.227,85
Anlagen im Bau	14.984.166,10	11.893.233,67	0,00	-9.773.590,30 862.359,72	17.966.169,19	0,00	0,00	0,00	0,00	17.966.169,19	14.984.166,10
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	679.821,55 0,00	198.656,20 18.296,74	0,00 0,00	-278.003,56 0,00	600.474,19 18.296,74	133.280,94 0,00	3.900,00 0,00	0,00 0,00	137.180,94 0,00	463.293,25 18.296,74	546.540,61 0,00
	281.739.187,25	21.454.903,60	314.966,68	10.635.961,42 * -10.635.950,02	302.879.135,57	102.178.325,82	5.299.700,26	199.573,92	107.278.452,16	195.600.683,41	179.560.861,43
<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	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98
Sonstige Ausleihungen	70.019,86	0,00	3.947,83	0,00	66.072,03	0,00	0,00	0,00	0,00	66.072,03	70.019,86
	1.471.213,87	0,00	93.781,81	0,00	1.377.432,06	795.360,03	0,00	0,00	795.360,03	582.072,03	675.853,84
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>283.720.858,29</b>	<b>21.454.903,60</b>	<b>408.748,49</b>	<b>10.635.961,42 * -10.635.950,02</b>	<b>304.767.024,80</b>	<b>103.473.001,92</b>	<b>5.305.000,27</b>	<b>199.573,92</b>	<b>108.578.428,27</b>	<b>196.188.596,53</b>	<b>180.247.856,37</b>

\*Umfasst eine Umbuchung von 11,40 € von Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (UV)

- Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von 7.892.124,03 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie auch im Vorjahr – nicht.
- Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Gezeichnetes Kapital  
Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 28.08.2013 um 8.127.000,00 € aus Gesellschaftsmitteln auf 16.254.000,00 € erhöht. Das Grundkapital ist unverändert in 15.480 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.
- Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungsrücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	8.127.000,00	10.200.000,00	7.500.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	2.000.000,00
Bestand am Ende des Jahres	8.127.000,00	10.200.000,00	9.500.000,00

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

Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für	
Instandhaltung	302.400,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	199.864,79 €
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	225.233,64 €
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	66.000,00 €
Rückstellung für Jahresurlaub	118.177,30 €

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:

	<b>Bilanzausweis</b> €	<b>Mitzugehörigkeit</b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.516,66 (i. Vj.: 62.362,02) 49.781,44 (i. Vj.: 57.318,03)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.159,84 (i. Vj.: 80.634,91)	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	141.030.103,94	4.506.174,91	[ 4.169.189,91 ]	136.523.929,03	[ 123.882.688,66 ]	18.547.864,02	117.976.065,01	141.030.103,94	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.192.093,66	233.518,44	[ 235.746,16 ]	958.575,22	[ 1.192.301,86 ]	575.275,65	383.299,57	1.192.093,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.284.200,04	9.284.200,04	[ 9.144.890,95 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	594.623,53	594.623,53	[ 573.940,96 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.896,08	7.896,08	[ 0,00 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.773.559,00	2.773.559,00	[ 2.408.400,19 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.159,84	46.159,84	[ 80.634,91 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	266.667,02	266.667,02	[ 157.653,16 ]	0,00	[ 0,00 ]	0,00	0,00	0,00	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>155.195.303,11</b>	<b>17.712.798,86</b>	<b>[ 16.770.456,24 ]</b>	<b>137.482.504,25</b>	<b>[ 125.074.990,52 ]</b>	<b>19.123.139,67</b>	<b>118.359.364,58</b>	<b>142.222.197,60</b>	

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	835 T€
Auflösung von Wertberichtigungen und Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Mietforderungen	111 T€
Auflösung von Rückstellungen	<u>167 T€</u>
	<u>1.113 €</u>

Im Berichtsjahr sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 4 bei den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens vorgenommen worden.

Ferner sind Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 13 entstanden.

## D. Sonstige Angaben

- Als Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs.7 HGB besteht eine unbeschränkte Bürgschaft zur Absicherung der Geschäftsbeziehung der GWG Dienstleistungs-GmbH (verbundenes Unternehmen) mit der Sparkasse Krefeld. Gegenwertig ist mit einer Inanspruchnahme der Bürgschaft aufgrund der seitens der GWG Dienstleistungs-GmbH erzielten Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) nicht zu rechnen.
- Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf T€ 10.397.
- Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 1.855.386,03 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 10.463,27 vor.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2019 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2019 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 50 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 31.12.2019 T€ 109. Der Jahresüberschuss 2019 der VIT GmbH beträgt T€ 1.
- Zur Abgeltungssteuer gem. § 38 KStG wurde nicht vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, die EK 02-Bestände mit einer pauschalen Abgeltungssteuer von 3 % einmalig abzuführen. Bis zum Jahr 2019 wurde die bisherige Regelung weitergeführt.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Angestellte	27,75	9,75
Technische Mitarbeiter	8,25	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>4,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>40,00</u>	<u>11,75</u>

7. Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband I (§ 55 Abs. 1 Satzung der RZVK) an. Die RZVK hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung nach Maßgabe der Satzung und des Tarifvertrages vom 1. März 2002 (ATV-K) zu gewähren. Gemäß § 1 Satz 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2019 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2020 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 2020 unverändert auf 3,5 %. Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betragen im Jahr 2019 230 T€.

8. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder/Verwaltungsbeirat wurden keine gewährt.
9. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.
10. Vorstand:  
Michael Aach, Dipl.-Kfm., Viersen  
Dr. Andreas Coenen, Landrat, Viersen



### 11. Mitglieder des Aufsichtsrats/Verwaltungsbeirats

Werner, Günter – Vorsitzender –	Nettetal	Beamter i. R.
Birnbrich, Lothar – stellvertretender Vorsitzender –	Krefeld	stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Fischer, Peter	Kempen	Bereichsleiter Verwaltung
Fruhen, Luise	Tönisvorst	Apothekerin
Heyes, Josef	Willich	Bürgermeister
Smolenaers, Hans	Viersen	Geschäftsführer
Buten, Bettina	Mönchengladbach	wohnungswirtschaftliche Assistentin
Fuchs, Sabine	Willich	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	Kempen	Bürgermeister
Wagner, Christian	Nettetal	Bürgermeister
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister
Wüstuba, Irene	Kempen	Rentnerin

12. 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).
13. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen  
Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.
14. Gesamthonorare des Abschlussprüfers  
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 36 und für Steuerberatung auf T€ 8.
15. Nachtragsbericht  
Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietauffälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

## E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 3.600.372,20 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	2.900.000,00 €
(3) Gewinnvortrag	<u>297.892,20 €</u>
(4) Bilanzgewinn	<u>3.600.372,20 €</u>

Viersen, den 26. März 2020

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 2019 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 31.12.2019 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2020

Der Aufsichtsrat  
Günter Werner  
– Vorsitzender –

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt 1.2 des Lageberichts enthaltene Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung sowie die in Abschnitt 6. des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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 im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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, 27. März 2020

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Bispink  
Wirtschaftsprüfer





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Willy-Brandt-Ring 17 · 41747 Viersen · Tel. 0 21 62/57 80-0  
[www.gwg-kreis-viersen.de](http://www.gwg-kreis-viersen.de) · [info@gwg-kreis-viersen.de](mailto:info@gwg-kreis-viersen.de)