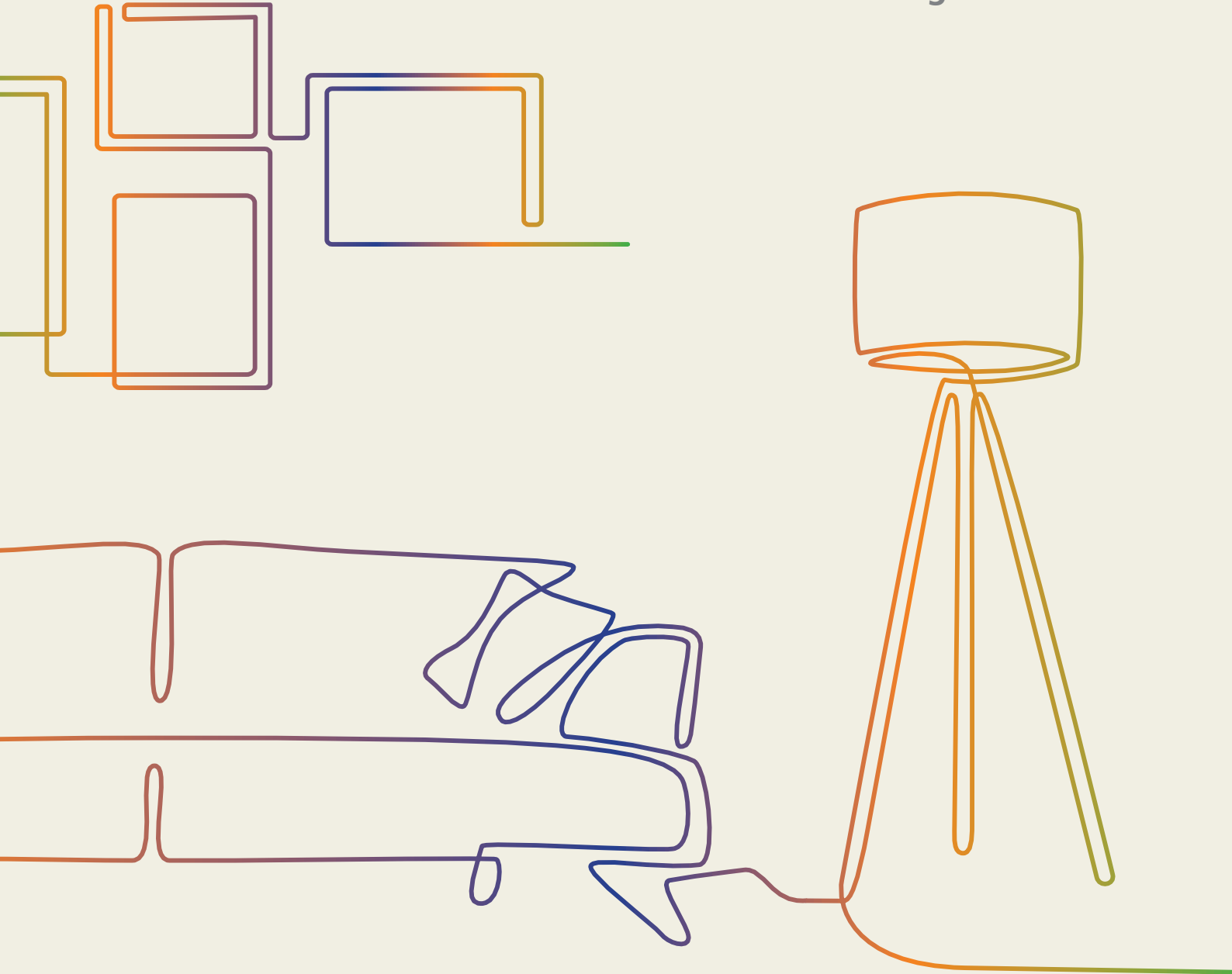


Gutes Wohnen garantiert.



# Auf einen Blick

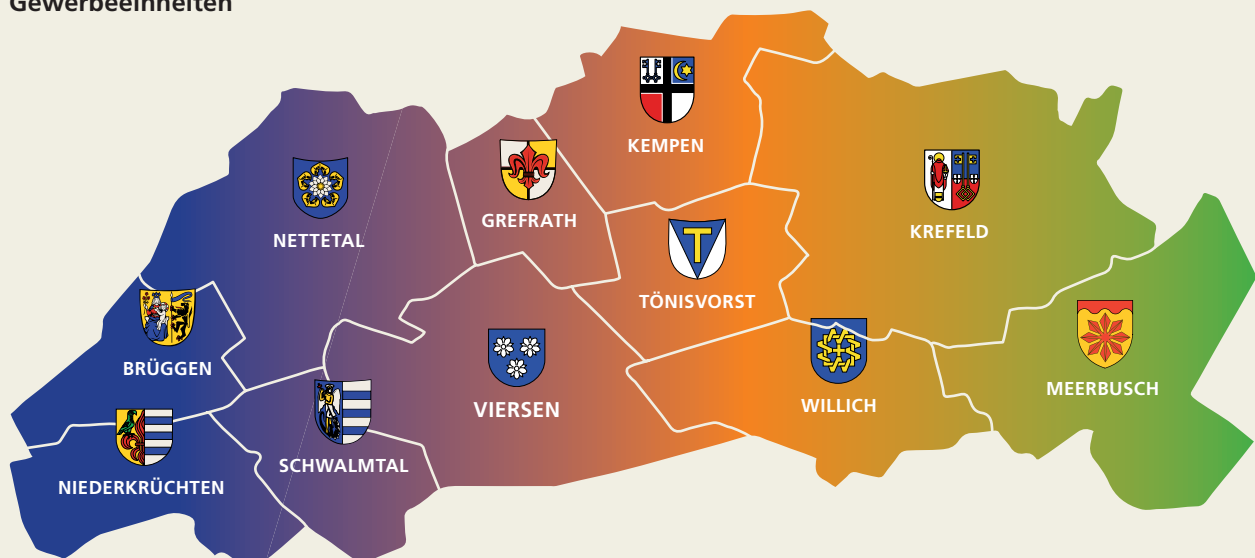
Gemeinde	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
Brüggen	181	2
Grefrath	218	–
Kempen	538	–
Krefeld	111	–
Meerbusch	791	–
Nettetal	815	4
Niederkrüchten	67	1
Schwalmtal	312	–
Tönisvorst	192	–
Viersen	802	1
Willich	740	5

**4.767**

Wohneinheiten

**13**

Gewerbeeinheiten



# Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	07
Überblick über das Geschäftsjahr 2021	08
Lagebericht	21
Jahresabschluss	33
Anhang	37
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48



# Fokus auf energetische Sanierungen gerichtet



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

seit einiger Zeit, verstärkt seit Anfang 2022 haben sich nicht nur die Lebenshaltungskosten dramatisch erhöht. Auch kleinere und größere Unternehmen, die gesamte Wirtschaft leiden unter hohen Energiepreisen und wirtschaftlichen Folgeschäden. Auch die GWG.

Mit einiger Sorge beobachten wir die Entwicklung im Bausektor. So sind die Kosten für einen Neubau nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um rund 20 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit über 50 Jahren.

Mehr noch als die Lohnkosten haben sich vor allem die Preise für das Baumaterial erhöht. Außerdem gibt es durch weltweit gestörte Lieferketten das unkalkulierbare Risiko, dass Baustoffe wie Beton, Bauholz oder Stahl nicht termingerecht lieferbar sind.

Zu alledem haben sich die Baufinanzierungszinsen bei Banken und Sparkassen seit Beginn des vergangenen Jahres mehr als vervierfacht. Diese massiven Preissteigerungen im Neubaubereich lassen sich selbst durch die erfreulich verlässlichen Förderbedingungen in unserem Land Nordrhein-Westfalen nicht abfedern.

Die GWG hat auf die extremen Herausforderungen im Bausektor maßvoll und sehr verantwortungsbewusst reagiert. Zwar müssen noch nicht projektierte und bewilligte Bauvorhaben aus unserer Bauoffensive 2021–2025 zeitlich etwas gestreckt werden. Doch anders als einige andere Wohnungsunternehmen sieht die GWG keine Lösung darin, Neubauvorhaben vorerst generell auszusetzen oder gar zu streichen. Durch Streichungen oder Nichtstun lassen sich die drängenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht beheben.

Aus der herausfordernden Situation für Neubauvorhaben macht die GWG das Beste. Wir haben unseren Fokus deswegen verstärkt auf energetische Komplettanierungen im Wohnungsbestand gerichtet, weil die Gesamtbelastung hier besser steuerbar und kalkulierbar ist.

Angesichts der drängenden Fragen zur Zukunft der Energieversorgung und zum Klimawandel hat die energetische Sanierung der älteren Wohngebäude einen hohen Stellenwert erhalten. Deshalb hat die GWG für das laufende Geschäftsjahr 2023 im Geschäftsgebiet sechs Sanierungsvorhaben mit einem Kostenvolumen von rund 13 Mio. EUR ins Bauprogramm aufgenommen. Insgesamt 75 Wohnungen mit einer



Wohnfläche von etwa 5.200 qm werden energetisch saniert. Grundsätzlich gelten für alle Wohnungen, die im Rahmen des Förderprogramms des Landes NRW (RL Mod) modernisiert wurden, Mietpreis- und Belegungsbindungen. Das heißt: Bisher frei finanzierte Wohnungen werden umgewidmet in öffentlich geförderten Wohnraum, für den ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Das betrifft bei den Sanierungsvorhaben 66 der insgesamt 75 Wohneinheiten.

Die Umstellung alter Heizungsanlagen auf moderne Brennwerttechnik und Wärmepumpen, kombiniert mit dem Einbau neuer Fenster sowie der Dach- und Fassaden-dämmung, ist ein großer Beitrag zur Energieeinsparung und hilft der Mieterschaft, die steigenden Energiekosten bezahlbar zu halten.

  
**Michael Aach**  
Vorstand

  
**Dr. Andreas Coenen**  
Vorstand

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG



**Neubau  
Hunsbrückstraße 12  
in Kempen-St. Hubert**

# 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 Vorstands 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 2022 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 31.12.2022 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2023

Der Aufsichtsrat

**Günter Werner**  
Vorsitzender

# Überblick über das Geschäftsjahr 2022



## Bauprogramm 2021 – 2025

Nicht nur die Privathaushalte, sondern ebenso kleinere und größere Unternehmen, die gesamte Wirtschaft leiden in diesen Krisenzeiten unter hohen Energiepreisen und wirtschaftlichen Folgeschäden. Auch die GWG.

Mit einiger Sorge beobachten wir seit Jahresbeginn 2022 die Entwicklung im Bausektor. So sind die Kosten für einen Neubau nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um rund 20 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit über 50 Jahren.

Mehr noch als die Lohnkosten haben sich vor allem die Preise für das Baumaterial erhöht. Außerdem gibt es durch weltweit gestörte Lieferketten das unkalkulierbare Risiko, dass Baustoffe wie Beton, Bauholz oder Stahl nicht termingerecht lieferbar sind.

Zu alledem haben sich die Baufinanzierungszinsen bei Banken und Sparkassen seit Jahresbeginn 2022 mehr als vervierfacht. Diese massiven Preissteigerungen im Neubaubereich lassen sich selbst durch die erfreulich verlässlichen Förderbedingungen in unserem Land Nordrhein-Westfalen nicht abfedern.

Die GWG hat auf die extremen Herausforderungen im Bausektor maßvoll und sehr verantwortungsbewusst reagiert. Zwar müssen noch nicht projektierte und bewilligte Bauvorhaben aus unserer Bauoffensive 2021 – 2025 zeitlich etwas gestreckt werden. Doch anders als einige andere Wohnungsunternehmen sieht die GWG keine Lösung darin, Neubauvorhaben vorerst generell auszusetzen oder gar zu streichen. Durch Streichungen oder Nichtstun lassen sich die drängenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht beheben.

Aus der herausfordernden Situation für Neubauvorhaben macht die GWG das Beste. Wir haben unseren Fokus deswegen verstärkt auf energetische Komplettanierungen im Wohnungsbestand gerichtet, weil die Gesamtbelastung hier besser steuerbar und kalkulierbar ist.

Als Wohnungsgesellschaft, die dem Gemeinnutz verpflichtet ist, versucht die GWG, wohnungspolitisch sinnvolle Anforderungen mit dem bautechnisch Möglichen ebenso in Einklang zu bringen wie mit der wohnungswirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten. Unsere Prämisse ist es, dass unsere Mieterschaft nach erfolgter Modernisierung vom erhöhten Wohnwert profitieren kann, ohne durch einen übermäßigen Anstieg der Wohnkosten belastet zu werden.

Bei uns gibt es keine „Schrottimmobilien“. Unser Selbstverständnis findet sich auch als Versprechen an unsere Mieterschaft: Die GWG steht für „Gutes Wohnen garantiert“.







**Schlüsselübergabe für das  
Mehrfamilienhaus  
Hunsbrückstraße 12 in St. Hubert**

**Schlüsselübergabe:  
Hunsbrückstraße 12 in St. Hubert**

Ende 2020 begannen an der Hunsbrückstraße 12 in Kempen-St. Hubert die Vorarbeiten für den Neubau eines zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen. Das Richtfest fand am 5. August 2021 statt. Im Sommer wurde das von der Bauabteilung der GWG geplante und realisierte Bauvorhaben fertiggestellt. Am 1. September 2022 konnte den Erstmieterrinnen und Mietern symbolisch der Hausschlüssel übergeben werden.

Die 20 Wohnungen weisen eine Wohnfläche von insgesamt rund 1.300 m<sup>2</sup> auf und sind frei finanziert. Die reinen Baukosten lagen bei rund 4 Mio. Euro. Die Innenausstattung ist sehr werthaltig. Die Bäder haben ebenerdige Duschen mit einer Glastrennwand. Die Wohnräume sind mit strapazierfähigen Böden in Holzoptik ausgelegt, gesäumt mit weißen Holzsockeln. Treppenhaus und Flure sind mit Natursteinboden gefliest. Jede Wohnung erhielt eine mit dem Türöffner gekoppelte Videogegensprechanlage.

Das Haus hat eine Aufzugsanlage, groß genug für Liegendtransporte, und großzügige Vorstellbalkone. Für die Autos der Mieter stehen 20 Stellplätze zur Verfügung. Dazu gibt es im Außenbereich einen großzügigen Fahrradschuppen einschließlich Müllplatz und Spielplatz.

Der Neubau wurde nach dem KfW-Effizienzhaus 55-Standard geplant und gebaut. Dabei steht die Zahl 55 für den prozentualen Energieverbrauch in Relation zu einem vergleichbaren Neubau. Für die Mieter schlägt sich die damit verbundene Energieeffizienz bzw. -ersparnis direkt im Geldbeutel nieder.

Beheizt wird das Gebäude über eine Luftwärmepumpe mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Alle Wohnungen sind mit einer Thermostat geführten Fußbodenheizung ausgestattet. Das verspricht im Winter niedrige Heizkosten und trotzdem warme Wohnungen.

### Schlüsselübergabe: Gerhart-Hauptmann-Straße 19–21 in Strümp

Nach rund zwei Jahren Bauzeit ist der Neubau der Wohnanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße 19–21 im Meerbuscher Stadtteil Strümp mit insgesamt 34 Wohnungen fertiggestellt. Die symbolische Schlüsselübergabe an die Mieterschaft erfolgte am 30. März 2023.

Baubeginn für die zwei Baukörper mit drei Vollgeschossen war im Februar 2021; das Richtfest wurde Ende September 2021 gefeiert. Architekt Norbert Rennen hat die beiden Häuser als Niedrigenergiehaus nach dem KfW-Effizienzhaus 55-Standard geplant. Als Wärmequelle für die einzelraumgeregelten Fußbodenheizungen und die Warmwasserbereitung ist für jedes Haus eine Wärmepumpe im Einsatz.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 1.869 m<sup>2</sup> entstanden Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 51 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie drei große Vier-Zimmer-Wohnungen mit 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier sogenannte „Singleappartements“ mit einer Größe von 28 m<sup>2</sup>.

In Abstimmung mit der Stadt Meerbusch wurden 24 Wohnungen auf den Förderwegen A und B öffentlich gefördert und 10 Wohnungen frei finanziert. Durch die verschiedenen Fördervoraussetzungen für den Wohnberechtigungsschein, aber auch durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden unterschiedliche Mietergruppen angesprochen. Die Kaltmieten sind für die geförderten Wohnungen im Rahmen der aktuellen Förderbedingungen mit 6,20 EUR für den Förderweg A bzw. 7,00 EUR für den Förderweg B und mit 11,50 EUR für die freifinanzierten Wohnungen angesetzt. Die Wohnungen sind vermietet und bezogen.



Fertiggestellt im Frühjahr 2023:  
Alle 34 Wohneinheiten an der  
Gerhart-Hauptmann-Straße 19+21  
sind vermietet.

Auf eine Unterkellerung wurde bewusst verzichtet; alle Nebenräume befinden sich auf den jeweiligen Etagen der Wohnungen. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen. Die schwellenfreien Wohnungen sind größtenteils nach Süden ausgerichtet. Die Bäder mit großzügigen gefliesten Duschen sind barrierearm.

Die Baukosten inklusive der Baunebenkosten werden mit rund 6 Mio. EUR veranschlagt.



**Bezogen:  
Anrather Straße 19/19a  
in Willich**

Seit Spätsommer 2021 ist in rund 16 Monaten Bauzeit an der Anrather Straße 19/19a in Willich ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen entstanden. Am 9. November 2021 wurde der Grundstein gelegt. Gut ein Jahr später war die Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgt. Zum Jahresbeginn 2023 konnten die Mieterinnen und Mieter einziehen.

Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sind zwischen 41 und 88 m<sup>2</sup> groß. Der Neubau wird nach dem KfW 55-Energiestandard errichtet. Das senkt die Energiekosten für die Mieterschaft beträchtlich. Elf der 19 Wohnungen unterliegen der öffentlichen Förderung.

Acht Wohnungen sind frei finanziert. Der Mietpreis der geförderten Wohnungen liegt pro Quadratmeter bei 6,40 €. Bei den frei finanzierten Wohnungen bewegt er sich bei 10,00 €.

Bei der Grundsteinlegung sagte Willichs Bürgermeister Christian Pakusch: „Es erfüllt mich mit besonderer Freude, dass elf Wohneinheiten dem sozial geförderten Wohnungsbau zuzuordnen sind. Diesen bezahlbaren Wohnraum benötigen wir dringend.“

Prägende gestalterische Elemente der Gebäude sind der großzügige Eingangsbereich, die geräumigen Balkone sowie das zurückspringende Staffelgeschoss mit Austritt auf eine Dachterrasse. Bodentiefe Fenster gliedern die Fassade und sorgen für viel Licht in den Wohnräumen.





Alle Wohnungen sind barrierefrei. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum.

Günter Werner, Aufsichtsratsvorsitzender der GWG, verwies bei der Grundsteinlegung auf die Besonderheit dieses Bauvorhabens: „Durch unsere Neubauaktivitäten der letzten Jahre sind wir personell allmählich an unsere Kapazitätsgrenzen gestoßen. Die eine Sache ist es, einen Neubau – wie es bei uns üblich ist – durch einen externen Architekten planen und als Bauherrnbetreuer begleiten zu lassen. Die andere Sache ist es, ein Projekt wie zuletzt

in St. Hubert an der Hunsbrückstraße in eigener Regie und mit eigenen Kräften von der Planung bis zur Umsetzung verantwortlich in den Händen zu halten. Weil wir zuletzt keine Kapazitäten mehr für zusätzliche Projekte frei hatten, haben wir für dieses Bauvorhaben einen Generalübernehmer gesucht und mit der Fairhome GmbH mit Sitz in Mönchengladbach gefunden.“

Die Fairhome GmbH, eine Tochterfirma der Dornieden Gruppe, hat das Projekt voll im Zeitplan bewältigt.



Anrather Straße 19/19a in Willich:  
Bodentiefe Fenster sorgen für  
viel Licht in den Wohnräumen.



**Kurz vor der Fertigstellung:  
Florianstraße 8  
in Elmpt**

**Erstbezug zum 01. August 2023 –  
der erste Bauabschnitt an der Florianstraße  
in Niederkrüchten-Elmpt**

In Anwesenheit der NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach fand Anfang Dezember 2021 die Grundsteinlegung für den Neubau des ersten von zwei Mehrfamilienhäusern an der Florianstraße in Elmpt statt. „Wer baut, baut auf die Zukunft. Wer Wohnungen baut, sichert die Zukunft von Menschen und damit auch die Zukunft der Gemeinde“, sagte die Ministerin damals. Die Baukosten werden sich insgesamt auf rund 8 Mio. EUR belaufen.

Im ersten Bauabschnitt entstehen 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.178 m<sup>2</sup>. 14 der 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert und erfordern einen Wohnberechtigungsschein. Ab dem 1. August 2023 werden die ersten Mieter einziehen.

Im zweiten Abschnitt entsteht seit Mai 2022 baugleich ein zweites Mehrfamilienhaus, in dem ebenfalls 14 der 18 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Zum Jahresende war der Rohbau fertiggestellt, so dass es 2023 mit Installationsarbeiten und Innenausbau weitergehen konnte. Bezugsfertig soll der zweite Bauabschnitt im zweiten Quartal 2024 sein.

Die Wohnungsgrößen liegen in beiden Häusern zwischen 42 und 92 m<sup>2</sup>. Zwei Ein-Raum-Wohnungen und zwei Vier-Raum-Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Die zehn Zwei-Raum- und vier Drei-Raum-Wohnungen verteilen sich auf die beiden Obergeschosse. Alle Wohnungen haben einen Balkon bzw. im Erdgeschoss eine Terrasse.

Das Bauvorhaben weist zwei Besonderheiten auf: 1. Unsere Bauabteilung unter Leitung von Falk Figge meier und seinem Stellvertreter Jörn Wehrmann hat dieses Projekt in eigener Regie geplant und wird es bis zur Fertigstellung betreuen. 2. Der Neubau wird als Niedrigenergiehaus nach dem KfW Standard „Effizienzhaus 55“ ausgeführt.

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit dekorativen, den Baukörper gliedernden Teilflächen aus Klinker-Riemchen. Die Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sind sehr gut isoliert. Eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und eine zentrale Warmwasserversorgung stellen einen sparsamen Energieverbrauch sicher.





Februar 2023: Die Baustelle bei der Grundsteinlegung

### Grundsteinlegung: Von-Schaesberg-Weg 43/43a in Brüggen

Ende 2022 begannen die Arbeiten zum Neubau zweier baugleicher Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen am Von-Schaesberg-Weg 43/43a in Brüggen. Die Grundsteinlegung fand am 13. Februar 2023 in Anwesenheit von Daniel Sieveke, Staatssekretär im NRW-Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, statt.

Das Bauvorhaben wurde von der Bauabteilung der GWG unter Leitung von Falk Figgemeier in eigener Regie als Niedrigenergiehaus nach dem KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ geplant. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 vorgesehen.

Von den insgesamt 16 Wohnungen sind elf öffentlich gefördert und fünf frei finanziert. Im Gebäude mit der Hausnummer 43 sind alle Wohnungen für Mieterinnen und Mieter mit dem Wohnberechtigungsschein A vorgesehen. Hier wird eine Kaltmiete von 5,90 EUR / m<sup>2</sup> angesetzt.

Im Zwillingshaus mit der Hausnummer 43a sind drei der acht Wohnungen öffentlich gefördert, eine für den Wohnberechtigungsschein A und zwei für den Wohnberechtigungsschein B mit einer Miete von 6,60 EUR / m<sup>2</sup>. Die weiteren fünf Wohnungen sind frei finanziert.

Der Zuschnitt der Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 35 und 77 m<sup>2</sup> ist ein Angebot für junge Familien, ältere Paare oder Alleinstehende gleichermaßen. Mit diesem Angebot kommt die GWG ihrer gemeinnützigen Tradition nach, bezahlbaren Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen.

In Zeiten ständig steigender Strom- und Gaspreise installiert die GWG eine für die Mieter verbrauchs- und damit kostengünstige Mieterstrom-Lösung aus Photovoltaik-Anlage, Luftwärmepumpe, Pufferspeicher und Stromspeicher. Diese energiesparende Technik zählt zu den energetischen Standards der GWG in allen Neubauprojekten.



Auch die Nachhaltigkeits-Standards der GWG werden bei diesem Vorhaben eingehalten: die Massivbauweise, die Verwendung ausschließlich mineralischer Dämmstoffe und Putze sowie die Lebenszyklusbetrachtung der Bauteile, die möglichst aus regionaler Produktion stammen. Die Firma Reuterbau aus Grevembroich wird das Bauvorhaben nach den Plänen der GWG-Bauabteilung umsetzen.

Unterschiede in der Ausstattung beider Baukörper ergeben sich aus der unterschiedlichen öffentlichen Förderung. Im Haus 43 gibt es zunächst keinen Aufzug, einen Fahrradkeller statt eines Fahrradschuppens sowie eine einfachere Innenausstattung. Beispielsweise sind die Rollläden hier manuell zu bedienen. In Haus 43a sind bessere Ausstattungsmerkmale vorhanden. Beispielsweise wird hier die Aufzugsanlage direkt mit hergestellt.



### Baufortschritt: Kindergarten in Oedt

Ende Juni 2022 gab die GWG als Bauherr auf der Baustelle Am Schwarzen Graben in Grefrath – Oedt das Startsignal zum Neubau eines Kindergartens. Sechs Monate später ist Dr. Rüdiger Schmitz, Geschäftsführer des mit Planung und Ausführung beauftragten Dülkener Ingenieurbüros Schmitz, zuversichtlich, dass der in Holzbauweise errichtete Neubau im Sommer 2023 fertig ist und die Kinder ihre Kita nach den Sommerferien in Besitz nehmen können.

Auf einer Grundstücksfläche von 4.400 m<sup>2</sup> entsteht ein eingeschossiges Gebäude, das eine Nutzfläche von 1.150 m<sup>2</sup> bietet. Die neue Kita bietet Platz für sechs Betreuungsgruppen. Zusätzlich entsteht ein Außengeräteraum.

Mitte November vergangenen Jahres wurde die Konstruktion aus tragenden Holzstützen errichtet. Etwas später als ursprünglich vorgesehen, da es zu einer Produktionsverzögerung durch einen Brand beim Hersteller der Holzkonstruktion kam.

### Fertig im Spätsommer 2023: Die neue Kita in Grefrath-Oedt bietet Platz für sechs Gruppen.

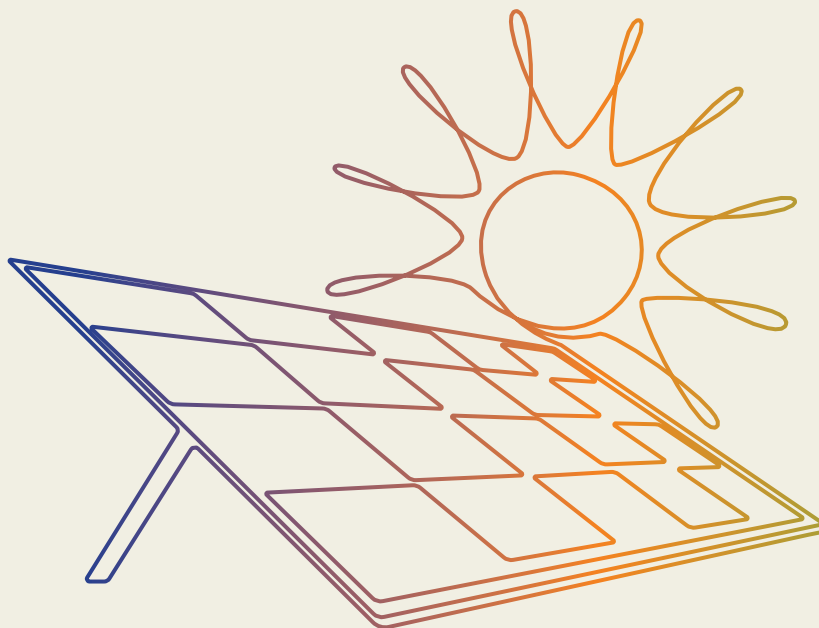
Der Neubau ist in Hybridbauweise konstruiert: Die Außenwände werden in Holzbrettschichtbauweise mit Wärmedämmverbundsystem errichtet; der Innenbereich wird mit Holz und Gipskarton verkleidet. Die Raumaufteilung ist mit der Konstruktion aus tragenden Holzstützen und nicht tragenden Gipskarton-Innenwänden flexibel variierbar.

Diese Baukonstruktion hat mehrere Vorteile: kürzere Bauzeiten, flexible (Nach)- Nutzung und nachhaltige Bauweise mit ökologischem Anspruch nach dem Cradle-to-Cradle-Konzept. Dabei werden nachwachsende Rohstoffe bevorzugt und die Recyclingfähigkeit der verwendeten Baustoffe von vornherein berücksichtigt. Auf dem geneigten Foliendach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Beheizung wird über eine Wärmepumpe vorgenommen.

Träger der Einrichtung wird das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Viersen, das im Kreis Viersen eine Reihe von Kindertageseinrichtungen betreibt. „Wir können sechs Gruppen anbieten“, sagte Kita-Leiterin Nadine Momers, „die neue Kindertagesstätte wird barrierefrei sein, nicht nur damit erfüllen wir das Prinzip der Inklusion.“ Außerdem rechnet man damit, dass viele Kinder mit Förderbedarf die Einrichtung besuchen werden. Rund 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden sich um das Wohl von bis zu 140 Kindern kümmern.







## 2023: Energetische Komplettanierung in älteren Wohngebäuden

Angesichts der drängenden Fragen zur Zukunft der Energieversorgung und zum Klimawandel hat die energetische Sanierung unserer älteren Wohngebäude noch einmal einen höheren Stellenwert erhalten. Deswegen haben wir für 2023 sechs Sanierungsvorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund 13 Mio. EUR in unser Bauprogramm aufgenommen. In Breyell, Hinsbeck, Grefrath, Vorst und Lank werden 75 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 5.200 m<sup>2</sup> grundlegend energetisch saniert.

Die Umstellung alter Heizungsanlagen auf moderne Brennwerttechnik und Wärmepumpen, kombiniert mit dem Einbau neuer Fenster sowie der Dach- und Fassadendämmung, ist unser Beitrag zur Energieeinsparung und hilft unserer Mieterschaft, die steigenden Energiekosten bezahlbar zu halten.

Grundsätzlich gelten für alle Wohnungen, die im Rahmen des Förderprogramms des Landes NRW (RL Mod) modernisiert wurden, Mietpreis- und Belegungsbindungen. Das heißt: Bisher frei finanzierte Wohnungen werden umgewidmet in öffentlich geförderten Wohnraum, für den beim Neu-Bezug ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Das trifft bei den folgenden Sanierungsvorhaben auf 66 der insgesamt 75 Wohneinheiten zu.

### Meerbusch-Lank Eichendorffstraße 29 – 33

Die energetische Sanierung umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen und wird von einem Generalunternehmer vorgenommen. Der Baubeginn ist im Mai dieses Jahres erfolgt.

Folgende Einzelmaßnahmen sind geplant: Dämmung der Fassade durch ein Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung aller Fenster durch Kunststofffenster mit 3-fach Glas, Erneuerung der Hauseingangstür, der Wohnungseingangstüren und der Treppenhausfenster, Errichtung neuer Vorstellbalkone sowie in diesem Zusammenhang die Installation eines Aufzugs für das Haus 31, Erneuerung der Heizung mit Installation einer Luftwärmepumpe, Sanierung der Bäder mit barrierefreier Dusche sowie Erneuerung der Außenanlage einschließlich Platz für die Mülltonnen und eines modernen Fahrradunterstands.





### Netetal-Breyell Paul-Therstappen-Straße 98+99

Die Sanierung umfasst 15 Wohnungen und wird im bewohnten Zustand vorgenommen. Allerdings stehen vier Wohnungen leer und werden für die Sanierung frei gehalten. Die Baugenehmigung ist erfolgt. Für Planung und Durchführung verantwortlich ist das Dülkener Ingenieurbüro Schmitz. Der Baubeginn ist im April erfolgt.

Folgende Einzelmaßnahmen werden umgesetzt: Erneuerung der Bäder mit barrierefreien Duschen, neue Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe und dezentralen Durchlauferhitzern, neue Fenster mit 3-fach Verglasung, Erneuerung der Treppenhausfenster einschließlich Rückbau der vorhandenen Glasbausteine, Erneuerung der Haustür einschließlich Einbau einer Gegensprechanlage, Verkleidung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke, Abbruch der alten Balkone und Aufbau neuer Vorstellbalkone, neue Fahrradgarage mit barrierefreiem Zugang, sowie neuer Mülltonnenabstellplatz mit barrierefreiem Zugang. Außerdem erhalten die Hauseingänge eine barrierefreie Zuwegung.



### Netetal-Hinsbeck Schloßstraße 52–58

Die Sanierung betrifft 16 Wohnungen und wird im bewohnten Zustand vorgenommen. Kein Leerstand. Sanierungsbeginn wird voraussichtlich im dritten oder vierten Quartal 2023 sein. Die Baugenehmigung liegt bereits vor.

Folgende Einzelmaßnahmen sind geplant: Erneuerung der Bäder mit barrierefreien Duschen, Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Heizkörper (Luftwärmepumpe mit bivalentem Speicher und Solaranlage), Erneuerung der Dachhaut, Erneuerung der Fenster mit 3-fach Verglasung, der Treppenhausfenster einschließlich Rückbau der vorhandenen Glasbausteine und Erneuerung der Haustüre einschließlich Einbau einer Gegensprechanlage, Verkleidung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke, Wohnraumerweiterung im Bereich der alten Loggien, neue Vorstellbalkone. Außerdem: Neue Fahrradgarage mit barrierefreiem Zugang, neuer Mülltonnenabstellplatz mit barrierefreiem Zugang sowie die Hauseingänge erhalten eine barrierefreie Zuwegung.





### Grefrath Heudonk 27–29

Die energetische Komplettanierung der zwei Wohngebäude mit 18 Wohnungen wird im Laufe des Jahres 2023 im bewohnten Zustand vorgenommen. Nach der Modernisierung wird der Effizienzhaus-70-Standard erreicht. Das bedeutet für die Nutzung, dass der Energiebedarf für Wärme vom gelben in den grünen Bereich entwickelt wird. Um das zu erreichen, werden die alten Wohnungsheizungen durch eine zentrale Anlage mit der Nutzung von Solar- und Fernwärme ersetzt und außerdem die Fassaden gedämmt. Alle Wohnungen erhalten ein modernisiertes, barrierefreies Badezimmer und einen neuen barrierefreien Vorstellbalkon.



### Tönisvorst-Vorst Dellstr. 5–7

Die zwei Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohnungen werden in einem von der KfW geförderten Modellvorhaben nach der Sanierung die Standards eines Energieeffizienzhauses 40 EE erfüllen. Das Effizienzhaus 40 EE zeichnet sich dadurch aus, dass erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 Prozent des Energiebedarfs erbringen, der für die Wärme- und Kälteversorgung nötig ist. Für Neubauten ist das künftig der Mindeststandard, für Häuser im Bestand derzeit noch die Ausnahme.

Erreicht wird das Effizienzziel durch den Einbau einer Fußbodenheizung in Kombination mit der Installation einer Luft-Wasser-Heizungswärmepumpenanlage, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einer Photovoltaikanlage. Diese Arbeiten können nur im unbewohnten Zustand vorgenommen werden.

Die Mieter erhalten technische Hilfen zur Energieeinsparung. Einzelne Räume können spannungsfrei geschaltet werden, sobald hier keine Energie benötigt wird. Damit werden Stand-by-Geräte wie Fernsehen, Musikanlagen etc. komplett abgeschaltet. Für die gesamte Heizungs-

und Elektroanlage wird ein Monitoring aufgebaut. Daten vom aktuellen Stromverbrauch werden den Mietern in den Wohnungen angezeigt und können auch eine Prognose für den weiteren Energiebedarf aufs Jahr liefern.

Die Modernisierungsqualität „Effizienzhaus Innovation 40 EE“ bedeutet für die Nutzung, dass der Energiebedarf für Wärme vom orangen sogar in den besten grünen Bereich entwickelt wird.

Alle Wohnungen werden mit einem modernisierten barrierefreien Badezimmer und einem neuen barrierefreien Vorstellbalkon ausgestattet.

Insgesamt 4 der 6 Wohnungen werden öffentlich gefördert.

Der Baubeginn erfolgte im Februar dieses Jahres. Die Planung liegt in den Händen des Architekturbüros Sulke+Strümpel aus Krefeld.



Tag der Architektur

# Lagebericht

Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens	22
Geschäftsverlauf	22
Darstellung der Lage	25
Risikobericht	29
Prognose- und Chancenbericht	30
Erklärung zur Unternehmensführung	31



# Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens

## Gegenstand des Unternehmens

Das im Jahre 1901 als Aktiengesellschaft gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Viersen. Wesentliche Anteilseigner sind der Kreis Viersen 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 und Meerbusch.

## Berichterstattung 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, unter Berücksichtigung einer angemessenen Preisbildung bei der Wohnraumvermietung, stets nachgekommen.

# Geschäftsverlauf

## Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 war durch die folgenden wesentlichen Rahmenbedingungen gekennzeichnet (die nachfolgenden Daten stammen aus einer entsprechenden Veröffentlichung des GdW Bundesverband):

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschneitten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern

drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession. Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsen Industrieproduktion und Bau.

346 Mrd. € betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau 62 % mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92 % auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87 %, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32 %. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.

Der unerwartete Stopp der KFW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin- und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

### Bestandsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2022 verwaltete das Unternehmen 4.767 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.791). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.193 Wohneinheiten (Vorjahr 1.231) öffentlich gefördert. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 13 Gewerbeeinheiten sowie 2.053 Garagen/Stellplätze.

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

## 4.767 eigene Wohneinheiten

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das zur Bebauung mit Wohnungen vorgesehene Grundstück Heerstraße (344 T€) in Schwalmthal angekauft.

Die Gesellschaft hat den gesamten Bestand in Geldern mit 46 WE verkauft, mit dem Ziel, sich stärker auf das Hauptgeschäftsgebiet im Kreis Viersen und in der Stadt Meerbusch konzentrieren zu können. Im Bereich der Althausverkäufe wurden 2 Häuser mit 3 WE in Krefeld sowie 1 Haus mit 6 WE in Kempen verkauft. Darüber hinaus wurden 6 unbebaute Grundstücke in Willich verkauft.

Im Geschäftsjahr erfolgte der Abriss der Bestandsgebäude Schaager Straße 7–13 und Johann-Peters-Straße 2–8 in Nettetal mit 8 WE. Auf dem Grundstück ist der Bau neuer Wohnungen geplant.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden insgesamt 176 Wohneinheiten, 110 Gewerbeeinheiten, 700 Garagen/Stellplätze und 19 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Brüggen	181 WE	181 WE	
Geldern	0 WE	46 WE	- 46
Grefrath	218 WE	218 WE	
Kempen	538 WE	524 WE	+ 14
Krefeld	111 WE	114 WE	- 3
Meerbusch	791 WE	791 WE	
Nettetal	815 WE	823 WE	- 8
Niederkrüchten	67 WE	67 WE	
Schwalmtal	312 WE	312 WE	
Tönisvorst	192 WE	192 WE	
Viersen	802 WE	802 WE	
Willich	740 WE	721 WE	+ 19
	<b>4.767 WE</b>	<b>4.791 WE</b>	<b>- 24</b>

### Neubautätigkeit

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden Zugänge von 4,9 Mio. € für die in 2022 fertiggestellten Neubauten bilanziert. Bei diesen handelt es sich (unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus dem Posten „Anlagen im Bau“) um die Hunsbrückstraße 12 (3,7 Mio. €) in Kempen-St. Hubert mit 20 WE sowie die Anrather Straße 19, 19a (5,2 Mio. €) in Willich mit 19 WE, davon 11 öffentlich gefördert. Beide Häuser wurden nach dem Standard KfW 55 gebaut und helfen somit, den Ausstoß von CO<sub>2</sub> zu reduzieren.

## 39 WE fertiggestellt, davon 11 öffentlich gefördert

Die Bilanzposition „Anlagen im Bau“ verzeichnete Zugänge i.H.v. 9,0 Mio. €. Diese Zugänge umfassten die Projekte Von-Schaesberg-Weg 43, 43a (0,5 Mio. €) in Brüggel, Gerhart-Hauptmann-Straße 19, 21 (2,7 Mio. €) in Meerbusch-Strümp, Dr.-Lindemann-Straße 31, 33 (0,4 Mio. €) in Niederkrüchten, Florianstraße 8 (1,9 Mio. €) und Florianstraße 6 (1,6 Mio. €) in Niederkrüchten-Elmpt sowie die Kita Mühlengasse (1,9 Mio. €) in Grefrath-Oedt. Alle im Bau befindlichen Häuser werden den Standard KfW 55 erreichen.

### Modernisierung / Instandhaltung

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 2,5 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €) für Modernisierung in die Bauten des Anlagevermögens investiert.

Die Zugänge umfassten im Wesentlichen die energetische Komplettsanierung der Häuser Doomerstraße 1–3 in Willich-Anrath (Fertigstellung in 2022) sowie Kamperlingsweg 11–17 (Fertigstellung in 2023) in Kempen. Durch die energetische Sanierung wird der CO<sub>2</sub>-Verbrauch der Häuser deutlich gesenkt. Darüber hinaus wurden bei den Häusern Boisheimer Straße 2–4 in Nettetal-Schaag sowie An der Wae 7–13 in Niederkrüchten-Elmpt leerstehende Gewerbeeinheiten zu Wohnungen umgebaut.

Im Bereich der Großinstandhaltung wurden insbesondere Dach-, Fenster-, Aufzugs-, und Balkonsanierungen durchgeführt.

### Vermietung

Die Gesamtleerstandsquote des Bestandes beträgt 2,6 % (124 WE) und ist im Vergleich zum Vorjahr (2,6 %, 127 WE) unverändert. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 0,9 % (45 WE) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (1,1 %, 52 WE) leicht gesunken.

Die Fluktuationsquote liegt bei 6,5 % (Vorjahr 6,8 %) des Bestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, Wohnungsgröße/-schnitt, Wohnortwechsel sowie Umzug ins Alten-/Pflegeheim.

## 5,74 € Durchschnittsmiete

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 5,74 € pro qm (Vorjahr 5,54 € pro qm). Wesentliche Gründe für die Erhöhung der Nettokaltmiete liegen in der Fertigstellung neuer Wohnungen und der angemessenen Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie vereinbarter Stafelmieten. Darüber hinaus wirkte sich der Verkauf des gesamten Objektbestandes in Geldern aufgrund einer unterdurchschnittlichen Kaltmiete ebenfalls erhöhend auf die Kennzahl aus.



# Darstellung der Lage

## Vermögenslage

	31.12.2022				Vorjahr		Veränderung
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€
<b>Vermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	172	0,1	0	82	0,0	0	90
Immobilienvermögen	232.480	87,1	0	225.503	94,5	0	6.977
Übrige Sachanlagen	583	0,2	0	558	0,2	0	25
Finanzanlagen	560	0,2	0	554	0,2	0	6
<b>Anlagevermögen</b>	<b>233.795</b>	<b>87,6</b>	<b>0</b>	<b>226.697</b>	<b>94,9</b>	<b>0</b>	<b>7.098</b>
Verkaufsgrundstücke	219	0,1	0	608	0,3	0	-389
Übrige Vorräte	9.555	3,6	9.555	9.124	3,8	9.124	431
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	779	0,3	779	508	0,2	508	271
Flüssige Mittel	22.386	8,4	22.386	1.821	0,8	1.821	20.565
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0	0	6	0,0	0	4
Aktiver Unterschiedsbetrag							
Vermögensverrechnung	0	0,0	0	48	0,0	0	-48
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>32.949</b>	<b>12,4</b>	<b>32.720</b>	<b>12.115</b>	<b>5,1</b>	<b>11.453</b>	<b>20.834</b>
	<b>266.744</b>	<b>100,0</b>	<b>32.720</b>	<b>238.812</b>	<b>100,0</b>	<b>11.453</b>	<b>27.932</b>
<b>Kapital</b>							
Gezeichnetes Kapital	32.508	12,2	0	16.254	6,8	0	16.254
Kapitalrücklage	3.870	1,4	0	0	0,0	0	3.870
Gewinnrücklagen	35.879	13,5	0	33.427	14,0	0	2.452
Bilanzgewinn	4.980	1,9	805	2.798	1,2	402	2.182
<b>Eigenkapital</b>	<b>77.237</b>	<b>29,0</b>	<b>805</b>	<b>52.479</b>	<b>22,0</b>	<b>402</b>	<b>24.758</b>
Rückstellungen	1.468	0,6	1.367	1.119	0,5	1.024	349
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	166.837	62,5	0	164.029	68,7	0	2.808
Erhaltene Anzahlungen	10.441	3,9	10.441	10.107	4,2	10.107	334
Übrige Verbindlichkeiten	3.779	1,4	3.779	4.123	1,7	4.123	-344
Rechnungsabgrenzungsposten	6.982	2,6	0	6.955	2,9	0	27
<b>Fremdkapital/RAP</b>	<b>189.507</b>	<b>71,0</b>	<b>15.587</b>	<b>186.333</b>	<b>78,0</b>	<b>15.254</b>	<b>3.174</b>
	<b>266.744</b>	<b>100,0</b>	<b>16.392</b>	<b>238.812</b>	<b>100,0</b>	<b>15.656</b>	<b>27.932</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 27,9 Mio. € auf 266,7 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg insbesondere durch die im Geschäftsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung i.H.v. 20,1 Mio. € bedingt und erhöhte den Bestand der flüssigen Mitteln. Ebenfalls gestiegen ist das Immobilienvermögen. Aufgrund der Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2022 hat sich das Immobilienvermögen

der Gesellschaft nach erfolgter planmäßiger Abschreibung um insgesamt 7,0 Mio. € erhöht.

Auf der Passivseite führte die Kapitalerhöhung im Bereich des Eigenkapitals zu einen Anstieg des gezeichneten Kapitals auf 32,5 Mio. € und zu der Bildung einer Kapitalrücklage von 3,9 Mio. € (Aufgeld). Es wurden 15.480 neue Stückaktien zu einem Betrag von jeweils

1.300 € ausgegeben, mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1.050 € und einem Aufgeld von 250 €. Darüber hinaus erhöhten sich im Bereich des Eigenkapitals die Gewinnrücklagen um 2,5 Mio. €. Dies resultierte zum einen aus der Zuführung zur gesetzlichen Rücklage i.H.v. 0,3 Mio. €. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung müssen 5% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden, bis diese 50 % des Grundkapitals erreicht hat. Darüber hinaus wurden 2,2 Mio. € des Bilanzgewinns zum 31.12.2021 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der hohe Jahresüberschuss führte im Vergleich zum Vorjahr zu einer Erhöhung des Bilanzgewinns zum 31.12.2022 um 2,2 Mio. €.

Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 2,8 Mio. € auf 166,8 Mio. € gestiegen. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 15,6 Mio. € im Rahmen der Bautätigkeit und den planmäßigen Tilgungen von 5,4 Mio. €, Rückzahlungen von 6,5 Mio. € sowie Tilgungsnachlässen aus öffentlichem Mitteln i.H.v. 0,9 Mio. € verbunden.

## Finanzlage

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

T€	2022	Vorjahr	Veränderung
Jahresergebnis	5.037	2.650	2.387
Abschreibungen	6.466	6.206	260
Erhöhung langfristige Rückstellungen	6	23	-17
Aktivierete Eigenleistungen	-1.187	-934	-253
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-135	-350	215
<b>Cashflow</b>	<b>10.187</b>	<b>7.595</b>	<b>2.592</b>
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.997	-109	-1.888
Abnahme der Verkaufsgrundstücke	389	0	389
Zunahme sonstiger Aktiva	-658	-388	-270
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	343	-85	428
Zunahme sonstiger Passiva	100	94	6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.364</b>	<b>7.107</b>	<b>1.257</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-118	-86	-32
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-18.117	-15.533	-2.584
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	6.924	263	6.661
Auszahlung für Finanzanlagen	-10	0	-10
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	4	24	-20
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.317</b>	<b>-15.332</b>	<b>4.015</b>
Valutierung von Darlehen	15.627	18.803	-3.176
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-5.367	-4.945	-422
Rückzahlung von Darlehen	-6.464	-4.579	-1.885
Einzahlung Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	20.124	0	20.124
Auszahlungen an Aktionäre	-402	-402	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.518</b>	<b>8.877</b>	<b>14.641</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>20.565</b>	<b>652</b>	<b>19.913</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.821	1.169	652
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>22.386</b>	<b>1.821</b>	<b>20.565</b>

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (8.364 T€) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (23.518 T€) und einem negativen Cash-flow aus der Investitionstätigkeit (11.317 T€) zu einer Zunahme der Finanzmittel um 20.565 T€ auf 22.386 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2022 enthält mit 234.024 T€ mittel- und langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von 32.720 T€ enthält im Wesentlichen abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel. Dieses Vermögen wird durch 250.352 T€ langfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2022 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2023 gegeben.

### Ertragslage

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

	2022		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	33.044	88,7	31.858	93,1	1.186
Bestandsveränderungen	402	1,1	707	2,1	-305
Aktivierete Eigenleistungen	1.187	3,2	934	2,7	253
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>34.633</b>	<b>93,0</b>	<b>33.499</b>	<b>97,9</b>	<b>1.134</b>
Andere betriebliche Erträge	2.625	7,0	707	2,1	1.918
<b>Betriebsleistung</b>	<b>37.258</b>	<b>100,0</b>	<b>34.206</b>	<b>100,0</b>	<b>3.052</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.058	43,1	15.946	46,6	112
Personalaufwand	4.263	11,4	4.310	12,6	-47
Abschreibungen (planmäßig)	6.466	17,4	6.206	18,1	260
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.189	5,9	1.718	5,0	471
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.431	6,5	2.658	7,8	-227
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	829	2,2	818	2,4	11
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>32.236</b>	<b>86,5</b>	<b>31.656</b>	<b>92,5</b>	<b>580</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.022</b>	<b>13,5</b>	<b>2.550</b>	<b>7,5</b>	<b>2.472</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>58</b>		<b>80</b>		<b>-22</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>33</b>		<b>33</b>		<b>0</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.113</b>		<b>2.663</b>		<b>2.450</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76		13		63
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.037</b>		<b>2.650</b>		<b>2.387</b>

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.472 T€ auf 5.022 T€ verbessert. Die Betriebsleistung ist dabei um 3.052 T€ auf 37.258 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind um 580 T€ auf 32.236 T€ gestiegen.

Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert zum einen aus der Erhöhung der Umsatzerlöse um 1.186 T€, wobei die Sollmieten innerhalb dieser Position um 591 T€ und die Erlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken

um 630 T€ gestiegen sind. Der Anstieg der anderen betrieblichen Erträge um 1.918 T€ begründet sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen.

Bei den Aufwendungen für die Betriebsleistungen betreffen die Wesentlichen Erhöhungen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (112 T€), welche insbesondere Betriebskosten und Kosten der Instandhaltung umfassen, die planmäßige Abschreibung

(260 T€), die aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit weiter gestiegen ist sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (471 T€). Die Zinsaufwendungen (-227 T€) sind trotz hoher Neuvaluierungen aufgrund der Prolongationen zu deutlich niedrigeren Zinssätzen als bislang gesunken.

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

Das positive neutrale Ergebnis umfasst in 2022 im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein Ergebnis vor Steuern von 5.113 T€ und nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von 5.037 T€.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2022 und 2021 in der folgenden Tabelle dargestellt:

Kennzahlen	in	2022	2021
Bilanzsumme	T€	266.744	238.812
Sachanlagevermögen	T€	233.063	226.061
Sachanlagenintensität	%	87,3	94,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	18.656	16.467
Planmäßige Abschreibungen (Sachanlagen)	T€	6.438	6.200
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	34,7	34,5
Eigenkapital	T€	77.237	52.479
Eigenkapitalquote	%	29,0	22,0
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	166.837	164.029
Finanzierungsquote	%	62,5	68,7
Jahresüberschuss	T€	5.037	2.650
Umsatzerlöse	T€	33.044	31.858
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,74	5,54
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,32	1,26
Fluktuationsquote	%	6,5	6,8
Marktbedingter Leerstand	%	0,9	1,1

### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahrs mit 36 Frauen und 22 Männern insgesamt 58 (Vorjahr 59) 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 % und setzt sich zusammen aus der allgemeinen Umlage i.H.v. 4,25 % und dem Sanierungsgeld von 3,50 %. 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.

## Risikobericht

### 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.

### Finanzinstrumente/Zinsänderungsrisiko

Als wesentliches Finanzinstrument sind hierbei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 166,8 Mio. € zu sehen. Es handelt sich hierbei um von Dritten gewährte, grundschuldlich abgesicherte, Darlehen zur Finanzierung unseres Anlagevermögens. Die Gesellschaft sieht sich mit der Zinswende und damit – nach einer langen Niedrigzinsphase – mit steigenden Zinsen konfrontiert. Das Zinsrisiko (Preisänderungsrisiko) wird wegen der Verteilung der Zinsbindungsfristen auf unterschiedliche Zeiträume gedämpft. Das bestehende Kreditportfolio unterliegt dabei einer regelmäßigen Kontrolle. In der Neubau- und Modernisierungstätigkeit – daher bei der Neuaufnahme von Darlehen – wird die Gesellschaft aufgrund der gestiegenen Zinsen bei Bankdarlehen stärker auf den Einsatz von Eigenkapital sowie öffentlich geförderten Darlehen setzen.

Die übrigen Risiken von Finanzierungsinstrumenten (Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko, Zahlungsstromrisiko) sind nicht erkennbar bzw. durch den kontinuierlichen Mittelzufluss der Mieten entsprechend abgesichert. Im Bereich der Forderungen sind eventuell bestehende Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen antizipiert.

### Baukosten – Baupreisindex

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

Quartal	Index	Veränderung zum Vorjahresquartal in %
I / 2022	138,1	14,3
II / 2022	147,2	17,6
III / 2022	151,0	16,5
IV / 2022	154,7	16,9

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 gegenüber November 2021 um 16,9 % gestiegen. Bei den Baupreisen von Wohngebäuden betrafen die stärksten Preissteigerungen die Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (20,3 %), Tischlerarbeiten (19,5 %), Heizanlagen und Warmwasser (19,0 %), Betonarbeiten (17,6 %), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (17,1 %) sowie Wärmedämm-Verbundsysteme (16,5 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 16,8 %.

Die Entwicklung der Baukosten wird kontinuierlich durch die Gesellschaft überwacht.

### Auswirkung der Corona-Pandemie

Wie auch in den Jahren zuvor konnten im Geschäftsjahr 2022 keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Gesellschaft festgestellt werden. Mit dem Wegfall aller Corona-Schutzmaßnahmen, niedrigen Infektionszahlen sowie einer entspannten Lage in den Krankenhäusern, gilt die Pandemie als beendet. Für die Zukunft bestehen daher keine weiteren Risiken für die Gesellschaft.

## Überfall der Russischen Föderation auf die Ukraine

Am 24.02.2022 überfiel die Russische Föderation die Ukraine und es ist nicht absehbar, wann dieser Krieg enden könnte. Weltweit hat der Krieg zu einem starken Anstieg der Inflation (insbesondere durch stark steigende Energiekosten) geführt, wodurch die Zentralbanken nach einer langen Niedrigzinsphase damit begonnen haben, die Leitzinsen deutlich zu erhöhen. Darüber hinaus führen gestörte Lieferketten zu verlängerten Materiallieferzeiten.

Die Auswirkungen auf die Gesellschaft zeigen sich insbesondere in den deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen und Baukosten sowie in den Materiallieferzeiten und führen zu einer Beeinträchtigung der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Insbesondere im Bereich der Neubaumaßnahmen wird mit Verzögerungen (Baubeginn, Fertigstellung) gerechnet. Im Bereich der Vermietung könnte es zu erhöhten Mietausfällen kommen, wenn Mieter die gestiegenen Energiekosten nicht mehr bezahlen können. Aufgrund der staatlichen Hilfen für die Bevölkerung (u. a. Strom-/ Gaspreisbremse) ist das Ausfallrisiko nur unwesentlich erhöht.

## Prognose- und Chancenbericht

Mit dem Bauprogramm 2021 – 2025 hat die Gesellschaft einen Rahmen für die Bau- und Modernisierungstätigkeit gesetzt. Zu diesem Zweck haben die Aktionäre mit einer Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2022 ca. 20,1 Mio. € der Gesellschaft zugeführt. Das zusätzliche Eigenkapital stabilisiert die Eigenkapitalquote, die aufgrund der hohen Bau- und Modernisierungstätigkeit der vergangenen Jahre abgenommen hat. Gleichzeitig kann die Gesellschaft diese zusätzlichen liquiden Mittel für die Optimierung der Finanzierungsstruktur bei Neubauvorhaben einsetzen, um den stark gestiegenen Zinsen entgegenzuwirken.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft die kompletten Bestände in Geldern verkauft. Im Geschäftsjahr 2023 beginnt der Abverkauf der Bestände in Krefeld. Beides setzt Kapazitäten frei, wodurch sich die Gesellschaft noch stärker auf das Neubau- und Modernisierungsprogramm im Geschäftsgebiet Kreis Viersen und der Stadt Meerbusch konzentrieren kann.

Im Bereich des Neubauprogramms wird die Gesellschaft auch weiterhin darauf setzen, breite Schichten der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Mit dem politischen Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045, wird sich die Gesellschaft auf den Klimaschutz im Neubaubereich fokussieren. Alle Neubauvorhaben dieses Bauprogramms werden mindestens den besonders energiesparenden Standard KfW 55 erreichen und soweit möglich den eigenen Energiebedarf aus erneuerbaren Energien decken.

Für das Jahr 2023 rechnet das Unternehmen mit der Fertigstellung von insgesamt 52 Wohnungen in Meerbusch und Niederkrüchten, von denen 38 öffentlich gefördert sind. Des Weiteren befinden sich zum Stichtag 31.12.2022 weitere 34 Wohnungen in Brüggen und Niederkrüchten im Bau, davon 25 öffentlich gefördert, mit deren Fertigstellung in 2024 gerechnet wird.

Das Bauprogramm der Gesellschaft für die Jahre 2021–2025 umfasst darüber hinaus den Bau von weiteren ca. 300 Wohnungen im Geschäftsgebiet. Die Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen liegt je nach Bauvorhaben voraussichtlich zwischen 50 % und 80 %.

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit werden energetische Maßnahmen aufgrund des Klimawandels von besonderer Bedeutung sein und führen dazu, den Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Die Gesellschaft wird die Modernisierungstätigkeit in den nächsten Jahren weiter intensivieren und sich für diesen Zweck und auch im Hinblick auf bezahlbare Mieten, sowohl auf das Förderprogramm des Landes NRW (RL Mod.) als auch auf die Bundesförderung (BEG) stützen.

Damit die energetische Modernisierungstätigkeit zielorientiert und sinnvoll gesteuert bzw. umgesetzt werden kann, hat die Gesellschaft im Jahr 2022 mit der Einführung eines Portfoliomanagement-System begonnen. Der Einsatz dieses Systems wird ab 2023 erfolgen. Um die Zielerreichung der energetischen Maßnahmen messbar machen zu können, wird die Gesellschaft darüber hinaus eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung einführen. Die erstmalige Aufstellung soll voraussichtlich 2024 erfolgen.

Zum Stichtag 31.12.2022 werden 8 freifinanzierte WE in Kempen energetisch modernisiert. Der Abschluss der Maßnahme wird in 2023 erfolgen. Darüber hinaus wird in 2023 die energetische Modernisierung von voraussichtlich 75 freifinanzierten WE in Grefrath, Meerbusch, Nettetal und Tönisvorst beginnen, davon werden 66 WE nach der Maßnahme öffentlich gefördert sein. 6 WE werden voraussichtlich den KfW Standard 40 EE erreichen, 51 WE den KfW Standard 70 EE und 18 WE den KfW Standard 70. Die einzelnen Maßnahmen werden zu einer deutlichen Energieeinsparung bzw. CO<sub>2</sub>-Reduktion führen.

Aufgrund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung prognostizieren wir folgende wesentliche Posten:

T€	Plan 2023
Umsatzerlöse aus Sollmieten	23.000
Instandhaltungsaufwendungen	5.800
Personalaufwand	4.600
Abschreibung	6.800
Zinsaufwendungen	2.350
Jahresüberschuss	<b>2.500</b>

Der Vorstand der GWG AG (hauptamtlich sowie nebenamtlich) besteht aus zwei männlichen Personen. Unter Berücksichtigung der laufenden Vertragssituation kann seitens des Aufsichtsrates bis zum 30.06.2026 bzw. 31.12.2027 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden.

Die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes der GWG AG besteht aus vier Abteilungsleitern/Abteilungsleiterinnen. Bei drei männlichen und einer weiblichen Führungskraft wird eine Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes von 25 % erreicht. Da mittelfristig keine Änderung in der Abteilungsleitung vorgesehen ist, kann keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden. Aufgrund der flachen Hierarchie der GWG AG ist eine durchgängige zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes nicht vorhanden. Aussagen über eine Quote und somit über Zielgrößen sind hier nicht festlegbar.

Viersen, den 30. März 2023

Der Vorstand

## Erklärung zur Unternehmensführung

Die GWG AG unterliegt als sogenanntes drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 DrittelG 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. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat folgende Zielgrößen festgelegt:

Der Aufsichtsrat der GWG AG besteht aus 9 Mitgliedern, von denen 3 Frauen sind. Dies entspricht einer Quote von 33 % und damit der gesetzlich vorgeschriebenen Zielgröße von 30 %. Der Aufsichtsrat legt daher fest, an dieser Quote bis zur Neuwahl des Aufsichtsrates im Jahre 2026 festzuhalten.

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen





# Jahresabschluss

<b>Jahresbilanz</b> für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	<b>34</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>36</b>



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.

# Jahresbilanz

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

## Aktiva

€	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	54.263,72		82.061,41
Geleistete Anzahlungen	117.514,88	171.778,60	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	203.734.510,79		202.560.000,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.503.527,52		5.760.255,13
Grundstücke ohne Bauten	3.081.734,10		4.718.406,89
Bauten auf fremden Grundstücken	2.772.013,92		2.902.804,21
Technische Anlagen und Maschinen	11.017,98		11.902,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	559.551,09		546.312,83
Anlagen im Bau	16.183.994,84		9.008.864,44
Bauvorbereitungskosten	1.204.486,31		552.555,13
Geleistete Anzahlungen	13.100,00	233.063.936,55	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.000,00		166.000,00
Sonstige Ausleihungen	43.584,14	559.584,14	37.896,19
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>233.795.299,29</b>	<b>226.697.059,12</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	195.434,17		554.482,77
Bauvorbereitungskosten	23.295,55		53.495,79
Unfertige Leistungen	9.555.251,50		9.123.494,04
Andere Vorräte	189,18	9.774.170,40	475,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	34.581,46		33.900,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.106,30		813,96
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.690,56		146.666,95
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	136.578,98		138.342,79
Sonstige Vermögensgegenstände	532.880,05	778.837,35	188.725,95
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		22.386.384,68	1.820.632,53
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	0,00		780,88
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.315,60	9.315,60	4.967,12
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>0,00</b>	<b>47.740,04</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>266.744.007,32</b>	<b>238.811.577,75</b>

## Passiva

€	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		32.508.000,00	16.254.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>		3.870.000,00	0,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.378.854,00		8.127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.200.000,00		10.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	17.300.000,00	35.878.854,00	15.100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	195.202,14		147.937,70
Jahresüberschuss	5.037.069,23		2.649.744,44
Einstellungen in Rücklagen	251.854,00	4.980.417,37	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		77.237.271,37	52.478.682,14
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	68.396,00		20.054,20
Sonstige Rückstellungen	1.399.505,30	1.467.901,30	1.098.933,30
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.742.067,52		163.830.335,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.949,44		523.947,92
Erhaltene Anzahlungen	10.440.575,80		10.106.710,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	607.008,67		621.015,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.552.440,52		2.837.236,93
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	202.403,47		202.679,56
Sonstige Verbindlichkeiten	93.881,87	181.057.327,29	137.431,79
davon aus Steuern: 72.821,60 €			(118.114,76)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.944,14 €			(500,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		6.981.507,36	6.954.550,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>266.744.007,32</b>	<b>238.811.577,75</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

€	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.003.501,15	30.453.575,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	630.420,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	209.848,64	190.657,45
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.692,34	1.213.808,30
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertige Leistungen	401.557,22	707.352,27
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.187.144,02	934.131,41
Sonstige betriebliche Erträge	2.664.924,92	740.437,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.564.529,32	14.923.237,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	489.111,51	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.472,91	1.023.283,58
<b>Rohergebnis</b>	<b>21.239.974,55</b>	<b>18.293.440,49</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.374.602,26	3.447.464,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	888.365,77	862.658,51
davon für Altersversorgung: 257.397,58 €		(244.746,96)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.465.838,03	6.205.565,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.195.796,85	1.718.084,42
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	77.499,74	80.028,13
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.008,71	1.965,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	665,61	5.674,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.456.187,47	2.661.595,06
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76.036,83	12.616,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.866.321,40</b>	<b>3.468.102,89</b>
Sonstige Steuern	829.252,17	818.358,45
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.037.069,23</b>	<b>2.649.744,44</b>
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>195.202,14</b>	<b>147.937,70</b>
<b>Einstellung in Gewinnrücklagen</b>		
In die gesetzliche Rücklage	251.854,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>4.980.417,37</b>	<b>2.797.682,14</b>

# Anhang

Allgemeine Angaben	38
Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	38
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
Sonstige Angaben	45
Vorschlag zur Gewinnverwendung	47



## 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 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung gegliedert.

## 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 bis 8 Jahre zugrunde gelegt.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2022 sind als Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei einzelnen Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen 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 350 T€, 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 166 T€ ist zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Bewertung der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Darlehen erfolgt zum Nennwert.

### Umlaufvermögen

#### Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten und die Bauvorbereitungskosten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 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 erfasst. Dabei wurden keine Betriebskosten erfasst, die auf Leerstände entfallen. Des Weiteren sind noch abzurechnende Betreuungsleistungen enthalten.

**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 im Voraus gezahlte Rechnungen.

**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.

Im Saldo ergibt sich ein Überhang der aktiven über die passiven Differenzen.

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

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	■	
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	■	
Grundstücke ohne Bauten (AV)		■
Bauten auf fremden Grundstücken	■	
Andere Anlagen, Betr.- u. Geschäftsausstattung	■	
Anlagen im Bau		■
Bauvorbereitungskosten (AV)	■	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	■	
RAP – Geldbeschaffungskosten	■	
Sonstige Rückstellungen	■	

**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 9 T€, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Hierunter werden Tilgungsnachlässe (6.676 T€) sowie Förderzuschüsse (306 T€) 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) und für die Zweckbindung Passivhausstand (5 Jahre).

# Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens:

€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	596.706,23	0,00	0,00	0,00	596.706,23
Geleistete Anzahlungen	0,00	117.514,88	0,00	0,00	117.514,88
	<u>596.706,23</u>	<u>117.514,88</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>714.221,11</u>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	312.883.046,18	8.262.262,24	6.818.450,72	4.012.424,42 -21.182,49	318.318.099,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.349.063,66	46.041,76	0,00	0,00	12.395.105,42
Grundstücke ohne Bauten	4.727.759,03	344.431,25	0,00	-1.981.104,04 0,00	3.091.086,24
Bauten auf fremden Grundstücken	3.088.090,45	0,00	0,00	0,00	3.088.090,45
Technische Anlagen und Maschinen	168.127,55	0,00	0,00	0,00	168.127,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.275.109,85	145.247,95	9.401,34	0,00	2.410.956,46
Anlagen im Bau	9.008.864,44	8.996.192,29	0,00	-4.012.424,42 2.191.362,53	16.183.994,84
Bauvorbereitungskosten	689.869,07	848.370,31	144.677,07	-210.258,49 21.182,49	1.204.486,31
geleistete Anzahlungen	0,00	13.100,00	0,00	0,00	13.100,00
	<u>345.189.930,23</u>	<u>18.655.645,80</u>	<u>6.972.529,13</u>	<u>6.224.969,44</u> <u>-6.224.969,44</u>	<u>356.873.046,90</u>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
Beteiligungen	961.360,03	0,00	0,00	0,00	961.360,03
Sonstige Ausleihungen	37.896,19	10.000,00	4.312,05	0,00	43.584,14
	<u>1.349.256,22</u>	<u>10.000,00</u>	<u>4.312,05</u>	<u>0,00</u>	<u>1.354.944,17</u>
				<b>6.224.969,44</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>347.135.892,68</b>	<b>18.783.160,68</b>	<b>6.976.841,18</b>	<b>-6.224.969,44</b>	<b>358.942.212,18</b>



€	kumulierte Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	Abschrei- bungen kumuliert 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen i. Zshg. mit Abgängen	Abschrei- bungen kumuliert 31.12.			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	514.644,82	27.797,69	0,00	542.442,51	54.263,72	82.061,41	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	117.514,88	0,00	
	<u>514.644,82</u>	<u>27.797,69</u>	<u>0,00</u>	<u>542.442,51</u>	<u>171.778,60</u>	<u>82.061,41</u>	
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.323.046,09	5.871.586,17	1.611.043,42	114.583.588,84	203.734.510,79	202.560.000,09	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.588.808,53	302.769,37	0,00	6.891.577,90	5.503.527,52	5.760.255,13	
Grundstücke ohne Bauten	9.352,14	0,00	0,00	9.352,14	3.081.734,10	4.718.406,89	
Bauten auf fremden Grundstücken	185.286,24	130.790,29	0,00	316.076,53	2.772.013,92	2.902.804,21	
Technische Anlagen und Maschinen	156.224,75	884,82	0,00	157.109,57	11.017,98	11.902,80	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.728.797,02	132.009,69	9.401,34	1.851.405,37	559.551,09	546.312,83	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	16.183.994,84	9.008.864,44	
Bauvorbereitungskosten	137.313,94	0,00	137.313,94	0,00	1.204.486,31	552.555,13	
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	13.100,00	0,00	
	<u>119.128.828,71</u>	<u>6.438.040,34</u>	<u>1.757.758,70</u>	<u>123.809.110,35</u>	<u>233.063.936,55</u>	<u>226.061.101,52</u>	
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00	
Beteiligungen	795.360,03	0,00	0,00	795.360,03	166.000,00	166.000,00	
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	43.584,14	37.896,19	
	<u>795.360,03</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>795.360,03</u>	<u>559.584,14</u>	<u>553.896,19</u>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>120.438.833,56</b>	<b>6.465.838,03</b>	<b>1.757.758,70</b>	<b>125.146.912,89</b>	<b>233.795.299,29</b>	<b>226.697.059,12</b>	

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von 9.553.484,35 € 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 17.08.2022 um 16.254.000,00 € auf 32.508.000,00 € erhöht. Das Grundkapital ist in 30.960 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.

### Rücklagenspiegel:

€	Gewinnrücklagen			
	Kapital- rücklage	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
Bestand 01.01.2022	0,00	8.127.000,00	10.200.000,00	15.100.000,00
Einstellung aus Aufgeld bei Kapitalerhöhung	3.870.000,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	0,00	251.854,00	0,00	0,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	2.200.000,00
Bestand 31.12.2022	3.870.000,00	8.378.854,00	10.200.000,00	17.300.000,00

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 2022 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2023 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 01.01.2002 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 2023 unverändert auf 3,5 %. Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Das umlagepflichtige Arbeitsentgelt betrug für das Geschäftsjahr 2022 3.177 T€. Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung beliefen sich dafür auf 249 T€.

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

€	
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	362.420,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	458.462,16
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	237.220,10
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	69.457,16
Rückstellung für Jahresurlaub	126.761,53

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

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

€	Bilanzausweis	Mitzugehörigkeit
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.079,24 € (i. Vj.: 58.314,66 €)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	77.499,74 € (i. Vj.: 80.028,13 €)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	202.403,47 € (i. Vj.: 202.679,56 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

€	Insgesamt	davon Restlaufzeit		davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr	über 1 Jahr (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.742.067,52	5.759.120,03	[ 5.510.760,51 ]	160.982.947,49	[ 158.319.574,50 ]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.949,44	72.689,55	[ 104.998,48 ]	346.259,89	[ 418.949,44 ]
Erhaltene Anzahlungen	10.440.575,80	10.440.575,80	[ 10.106.710,81 ]	0,00	[ 0,00 ]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	607.008,67	607.008,67	[ 621.015,93 ]	0,00	[ 0,00 ]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.552.440,52	2.552.440,52	[ 2.837.236,93 ]	0,00	[ 0,00 ]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	202.403,47	202.403,47	[ 202.679,56 ]	0,00	[ 0,00 ]
Sonstige Verbindlichkeiten	93.881,87	93.881,87	[ 137.431,79 ]	0,00	[ 0,00 ]
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>181.057.327,29</b>	<b>19.728.119,91</b>	<b>[ 19.520.834,01 ]</b>	<b>161.329.207,38</b>	<b>[ 158.738.523,94 ]</b>

€	davon			gesichert
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.853.336,22	139.129.611,27	166.742.067,52	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.618,56	213.641,33	418.949,44	GPR
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.985.954,78</b>	<b>139.343.252,60</b>	<b>167.161.016,96</b>	

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

T€	
Erträge aus Anlageverkäufen	2.005
Auflösung von Wertberichtigungen und Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Mietforderungen	98
Auflösung von Rückstellungen	20
	<b>2.123</b>

Im Geschäftsjahr 2022 – wie auch 2021 – sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen worden.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 1 T€ (Vorjahr: 3 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## 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 10.931 T€.

Erhaltene Mietkautionen in Höhe von 2.538.229,49 € sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von – 32.584,47 € vor.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2022 300 T€. Der Jahresüberschuss 2022 der GWG Dienstleistungs-GmbH von 77 T€ 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 31.12.2022 113 T€. Der Jahresüberschuss 2022 der VIT GmbH beträgt 1 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	26,50	16,00
Technische Mitarbeiter	8,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	3,00	0,00
	<b>37,50</b>	<b>18,00</b>

Kredite an Aufsichtsratsmitglieder/Verwaltungsbeirat wurden keine gewährt.

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

Vorstand:

Michael Aach, Dipl.-Kfm., Viersen

Dr. Andreas Coenen, Landrat, Viersen

### Mitglieder des Aufsichtsrats/Verwaltungsbeirat

Werner, Günter Vorsitzender	Nettetal	Beamter i. R.
Birnbrich, Lothar stellvertretender Vorsitzender	Krefeld	Vorstandsvorsitzender
Fischer, Peter	Kempen	Bereichsleiter Verwaltung
Fruhen, Luise	Tönisvorst	Apothekerin
Heinen, Jürgen	Schwalmtal	Suchtberater
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister
Buten, Bettina	Mönchengladbach	Wohnungswirtschaftliche Assistentin
Fuchs, Sabine	Willich	Bauzeichnerin
Simun, Darko	Ratingen	Finanzierungssachbearbeiter

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

Anemüller, Sabine	Viersen	Bürgermeisterin
Gellen, Frank	Brüggen	Bürgermeister
Bommers, Christian	Meerbusch	Bürgermeister
Dellmans, Christoph	Kempen	Bürgermeister
Gisbertz, Andreas	Schwalmtal	Bürgermeister
Kremser, Hans Joachim	Tönisvorst	Freiberufler
Küsters, Christian	Nettetal	Bürgermeister
Leuchtenberg, Uwe	Tönisvorst	Bürgermeister
Pakusch, Christian	Willich	Bürgermeister
Schumackers, Stefan	Grefrath	Bürgermeister
Troost, Hans-Willy	Nettetal	Rentner
Dr. Winkler, Jens-Christian	Brüggen	Prokurist u. stellvertretender Institutsleiter

Mit Bekanntgabe im Bundesanzeiger vom 30.08.2017 haben wir nach § 20 Abs. 6 Satz 1 AktG darüber informiert, dass unsere Aktionärin Sparkasse Krefeld mehr als den vierten Teil der Aktien an unserem Unternehmen besitzt (anzeigepflichtige Beteiligung nach § 10 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 AktG).

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.

### Gesamthonorare des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf 38 T€ und für Steuerberatung auf 8 T€.

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 4.980.417,37 € aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

€	
Dividende von € 26,00 je dividendenberechtigter Stückaktie	804.960,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	4.000.000,00
Gewinnvortrag	175.457,37
Bilanzgewinn	4.980.417,37

Viersen, den 30. März 2023

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen

# 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 bedeutende 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 31. März 2023

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Ring  
Wirtschaftsprüfer

A photograph of a modern balcony with a glass railing and a white ceiling, attached to a brick building. The balcony is located on the second floor and has a white frame. The railing is made of glass panels held in a grey metal frame. The ceiling is a solid white panel. The building is made of red brick and has several windows with white frames. The sky is blue with some light clouds.

**Neubau  
Boisheimer Str.  
in Nettetal-Schaag**



## Impressum

### Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Kreis Viersen AG  
Willy-Brandt-Ring 17  
41747 Viersen  
Telefon 02162 5780-0  
info@gwg-kreis-viersen.de  
www.gwg-kreis-viersen.de

### Druck

Das Druckhaus Print und Medien GmbH  
Im Hasseldamm 6  
41352 Korschenbroich  
www.das-druckhaus.de

### Fotografie / Bildnachweis

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Kreis Viersen AG  
www.shutterstock.com



