

Gutes Wohnen garantiert.



Geschäftsgebiet

Gemeinde	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
Brüggen	181	2
Grefrath	218	1
Kempen	547	–
Krefeld	63	–
Meerbusch	825	–
Nettetal	818	4
Niederkrüchten	85	1
Schwalmtal	312	–
Tönisvorst	192	1
Viersen	779	1
Willich	740	5

Quelle: Quartalsbericht GWG Kreis Viersen AG IV/2023

4.760

Wohneinheiten

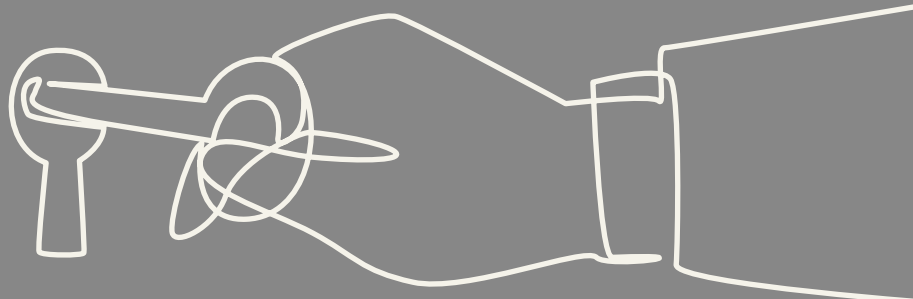
15

Gewerbeeinheiten



Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	07
Überblick über das Geschäftsjahr 2023	08
Lagebericht	19
Jahresabschluss	33
Anhang	37
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48



Abkürzungsverzeichnis

Mio.	Million(en)
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten
T€	1000 Euro; Tausend Euro
WE	Wohneinheit(en)

Vorwort des Vorstands zum Geschäftsbericht 2023



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

der Wohnungsbautag in Berlin im April dieses Jahres hat es gezeigt: der Wohnungsbau in Deutschland ist eine Dauerbaustelle. Bürokratie und hohe Kosten wirken sich nach wie vor negativ auf die Baubranche aus, knappe Materialien, Fachkräftemangel und gestiegene Zinsen sind weitere Hindernisse auf dem Weg aus der Krise.

Etwa 800.000 Wohnungen fehlen nach aktuellen Berechnungen bundesweit, vor allem im Bereich des „sozialen und bezahlbaren Wohnens“. Doch während der Bedarf größer wird, gehen die Zahlen beim fertiggestellten Wohnraum und den Baugenehmigungen drastisch zurück.

Die von der Bundesregierung versprochenen 400.000 neuen Wohnungen jährlich erscheinen daher ein illusorisches Ziel zu sein.

Einen ersten Schritt, sich der verschärfenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzustemmen, geht seit Anfang des Jahres das Land Nordrhein-Westfalen. Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land die Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen.

1,7 Milliarden Euro Fördersumme stehen dafür dieses Jahr für Nordrhein-Westfalen bereit.

Die GWG selbst versucht trotz anhaltender Krise in ihrem Geschäftsgebiet ein verlässlicher Bauherr und Partner zu sein und zu bleiben. Viele Projekte und Bauvorhaben konnten und können, zwar teilweise mit ein wenig zeitlicher Verzögerung, umgesetzt werden.

Der Wohnungsbestand konnte im Geschäftsgebiet mit 4.760 Wohnungen (Stand 31.12.2023) gegenüber 4.767 Wohnungen (Stand 31.12.2022) nahezu konstant gehalten werden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 setzt die GWG im Geschäftsgebiet gemäß dem Bauprogramm 2021–2025 die Bau- und Modernisierungstätigkeit weiter fort, vor allem im Bereich der energetischen Komplettanierung. Das ist nicht nur für das Klima sinnvoll, sondern senkt den Energieverbrauch des Gebäudes. Nur so können wir den Wohnungsbestand zukunftssicher aufstellen.

Wichtige Bausteine bei den zukünftigen Sanierungen und Modernisierungen in unserem Geschäftsgebiet sind und werden die jeweiligen Förderprogramme vom Bund und vom Land NRW.

So wurde die „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 überarbeitet und seit Anfang 2024 Förderrichtlinien für den Einbau einer Wärmepumpe oder einer anderen Heizung auf Basis erneuerbarer Energien festgelegt. Die für die Zuschussvergabe zuständige Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat hierzu den sogenannten Effizienzhaus-Standard (EH) entwickelt. Dieser fällt je nach Verbrauch eines vergleichbaren Neubaus niedrig (EH 85) oder hoch (EH 40) aus.

Neben dieser langfristigen und nachhaltigen Ausrichtung der baulichen Maßnahmen legt die die GWG ihren Fokus verstärkt auf das Hauptgeschäftsgebiet im Kreis Viersen und in der Stadt Meerbusch. Vor allem in der Stadt Krefeld wird der Wohnungsbestand sukzessive minimiert. Mehr als die Hälfte der Wohnungen wurden hier im vergangenen Geschäftsjahr verkauft.

Trotz aller wirtschaftlichen Probleme und Herausforderungen in der Baubranche ist die GWG gut aufgestellt und blickt zuversichtlich in die Zukunft. Im ständigen Austausch mit den Städten und Gemeinden im Geschäftsgebiet ergeben sich konstruktive Anregungen und kreative Ideen für die verschiedenen Projekte und Bauvorhaben. Schließlich ist und bleibt bei der GWG „Gutes Wohnen garantiert“.




Michael Aach
Vorstand

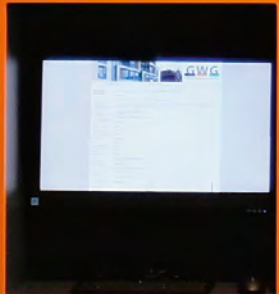



Dr. Andreas Coenen
Vorstand

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG



DUNG



Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat unter Beachtung des Gesetzes über die Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) während des Geschäftsjahres die Geschäftsführung der Gesellschaft regelmäßig überwacht. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde er umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens unterrichtet und hat darüber mit dem Vorstand beraten. Insbesondere wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats folgende Punkte behandelt:

- Wirtschafts- und Finanzpläne,
- Baumaßnahmen für das Anlagevermögen,
- Modernisierungsmaßnahmen,
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2024

Der Aufsichtsrat

Günter Werner
Vorsitzender

Überblick über das Geschäftsjahr 2023



Unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Baubranche Kurs gehalten

In den vergangenen Jahrzehnten hat der Wohnungsbau maßgeblich zum deutschen Wirtschaftswachstum beigetragen. Doch aktuelle Prognosen deuten auf einen besorgniserregenden Rückgang des realen Wohnungsbauvolumens hin, der weitreichende Folgen für die deutsche Wirtschaft haben könnte. So weist eine Studie des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung (DIW) unter dem Titel „Die Wirtschaftskraft hinter dem Wohnungsbau“ darauf hin, dass dieser Bereich seit 2021 rückläufig ist. Für dieses Jahr errechnet das DIW sogar einen drastischen Einbruch von 5,4 Prozent.

Die Krise am Bau werde daher auch Folgen für das Wirtschaftswachstum der Bundesrepublik insgesamt haben, denn die Bauwirtschaft habe ein ähnliches volkswirtschaftliches Gewicht wie die Automobilbranche.

Im vergangenen Jahr hatte die Baubranche noch knapp 537 Milliarden Euro erwirtschaftet. Etwa jeder siebte Arbeitsplatz in Deutschland, also knapp 6,6 Millionen Menschen, stehe der Untersuchung nach mit der Wohnungsbaubranche in Verbindung. Auch die Folgen für die Steuern seien enorm: Kommt es zu dem erwarteten Einbruch, würde das für den Staat gegenüber dem Vorjahr ein dickes Minus von fast fünf Milliarden Euro bei den Steuereinnahmen bedeuten.

Diese Entwicklung verdeutlicht die dringende Notwendigkeit, den Wohnungsbau als Motor für wirtschaftlichen Aufschwung zu stärken.

Doch auch die ökologische Verantwortung der Baubranche gewinnt in Bezug auf das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 an Bedeutung für Gesellschaft und Politik.

Viele im Bestand der GWG sich befindende Wohnhäuser stammen aus den 1960er und 1970er Jahren und müssen, um sie vor einem möglichen Abriss zu bewahren, einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Nur durch ein das jeweilige Bestandsgebäude angepasstes Maßnahmenpaket lässt sich der Energieverbrauch optimieren und so der CO₂-Ausstoß reduzieren.

Das Geschäftsjahr 2023 war gekennzeichnet durch schwierige Rahmenbedingungen in der Wohnungsbaubranche. Einerseits führte die unveränderte Wohnungsknappheit zu einem Anstieg der Mieten, andererseits konnte die gesamtwirtschaftliche Angebotslücke durch den zurückhaltenden Neubau nicht weiter geschlossen werden.

Die GWG setzt in diesen Zeiten extremer Herausforderungen auf Besonnenheit und Verlässlichkeit und wohnungspolitisch als strategischer Partner sinnvoll zu agieren. Gemäß unserer Namensgebung als Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft dienen wir auch nach 120 Jahren der Allgemeinheit. Die Mieterinnen und Mieter sollen von den energetischen Sanierungen ihrer Wohnungen und Gebäude nicht nur kurzfristig, sondern vor allem langfristig profitieren können. Die GWG leistet somit ihren Beitrag für ein zukunftsorientiertes Wohnen und behält Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz bewusst im Blick.

Unser Leitspruch „Gutes Wohnen garantiert“ war und ist Ansporn und Auftrag zugleich.



Wohngebäude nach KfW-Standard EH70 saniert



Bauprogramm 2021 – 2025

Energetische Sanierung: Heudonk 27–29 in Grefrath

Das GWG-Bestandsobjekt am Heudonk in Grefrath aus dem Baujahr 1967 wurde in den letzten zwölf Monaten umfassend saniert. Der Gebäudekomplex beinhaltet insgesamt 18 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von nun 1.180 Quadratmetern.

Für die energetische Optimierung wurden an zwölf der 18 Wohnungen die vorhandenen Loggien, d. h. nach außen geöffnete Gebäudeteile, den Innenräumen der Wohnung zugeschlagen und als Ersatz barrierefreie Altane, d. h. vor die Wand gebaute Bauteile, vor die Fassade montiert. So konnten unter anderem die zuvor großen Zwei-Raumwohnungen durch Verlegung der Küchen in Drei-Raumwohnungen umgewandelt werden. An den restlichen sechs Wohnungen konnten erstmalig barrierefreie Altane montiert werden.

Die Sanierung des Gebäudes wurde größtenteils im bewohnten Zustand vorgenommen. Nur sechs der 18 Wohnungen standen während der Bauzeit leer. Zum heutigen Zeitpunkt sind bereits alle Wohnungen wieder vermietet.

Die Kosten der gesamten Maßnahme belaufen sich auf rund drei Millionen Euro. Für die Modernisierung wurden Fördermittel vom Bund über die KfW und vom Land NRW im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie RL Mod gewährt.

Von den zuvor 18 frei finanzierten Wohnungen gelten nach der Sanierung 15 Wohnungen als öffentlich gefördert. Bei Neuvermietungen benötigen die neuen Mieter einen Wohnberechtigungsschein. Die Miete der öffentlich geförderten Wohnungen liegt aktuell bei 6,30 Euro pro Quadratmeter. Die drei frei finanzierten Wohnungen werden zu 8,50 Euro / Quadratmeter vermietet.

Nach der erfolgten energetischen Komplettsanierung erfüllen die beiden Wohnhäuser den KfW-Standard EH 70. Nach der Modernisierung haben die Häuser einen Endenergiebedarf von 49,1 Kilowattstunde (kWh) pro Quadratmeter (m²) und Jahr (a). mit einer CO₂ Emission von 9,1 Kilogramm (kg) pro Quadratmeter (m²) und Jahr (a).

Auf dem Dach wurde zudem eine Photovoltaikanlage installiert. So haben die Mieter zukünftig die Möglichkeit, den gewonnenen Strom über eine Betreiberfirma als sogenannten „Mieterstrom“ für ihre Wohnung zu nutzen.

Zudem wurden bei dem Gebäude neue Treppenhaus- und Kellerfenster eingebaut, die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagentechnik ausgetauscht und die Bäder mit barrierefreien Duschen ausgestattet.



Zum Außenbereich der Kindertagesstätte
An der Burg gehören eine neue Bepflanzung
und neue Spielgeräte

Fertigstellung: Kindergarten in Grefrath-Oedt

Nach gut einjähriger Bauzeit konnte im Juli 2023 die DRK-Kindertagesstätte im Grefrather Ortsteil Oedt in ihren Neubau einziehen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 4.400 Quadratmetern entstand ein eingeschossiges Gebäude mit einer Nutzfläche von 1150 Quadratmetern.

Der Neubau wurde in Hybridbauweise erstellt: Die Außenwände wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgestattet, der Innenbereich mit Holz

und Gipskarton verkleidet. Die Raumaufteilung ist mit der Konstruktion aus tragenden Holzstützen und nicht tragenden Gipskarton-Innenwänden flexibel variierbar. Diese Bauweise verfolgt nach dem Cradle-to-cradle-Prinzip einen ökologischen Anspruch. Von der Wiege zur Wiege wird ein Rohstoffkreislauf durchlaufen, bei dem nachwachsende Rohstoffe bevorzugt werden und die Recyclingfähigkeit der verwendeten Baustoffe von vornherein berücksichtigt wird.





Eine Photovoltaikanlage auf dem geneigten Foliendach versorgt die Kita mit klimaneutralem Strom und leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Beheizt wird das Gebäude über eine Wärmepumpe.

Die großzügigen Freiflächen wurden bepflanzt und dort Spielgeräte aufgestellt. Dank eines Gerätehauses mit Sanitäreinheit können die Kinder den Sanitäraußenbereich ganzjährig nutzen können.

Zudem verfügt die Kita über einen Parkplatz mit 30 Stellplätzen und einer Fahrradbox mit Ladestation.

Die Baukosten für das Projekt an der Mühlengasse in Grefrath-Oedt lagen bei 4,47 Millionen Euro.



In der Kita gibt es drei Gruppen nach Angaben der Betreiber: die Bärengruppe (integrativ), die Löwengruppe (Regelgruppe und U3-Gruppe) und die Papageiengruppe (integrativ). Die drei Gruppen sind altersgemischt. Die Erzieher*innen betreuen derzeit 50 Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren. Von diesen drei Gruppen sind zwei integrative Gruppen mit jeweils 15 Plätzen und eine Regelgruppe mit 20 Plätzen.

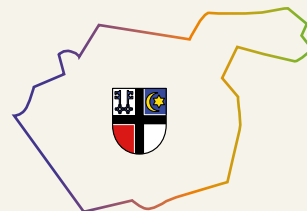




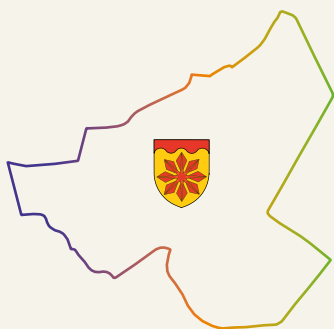
**Neubau in St. Hubert
mit 20 frei finanzierten Wohneinheiten**



**Fertigstellung:
Wohnhaus Hunsrückstraße 12
in Kempen**



Neubau eines Wohnhauses (KfW 55) mit 20 frei finanzierten Wohneinheiten – aufgeteilt in vier Einraumwohnungen, zehn Zweiraumwohnungen und sechs Dreiraumwohnungen. Dieser Neubau wird über eine Luftwärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung versorgt. Das teilunterkellerte Gebäude mit Satteldach ist über ein Treppenhaus zentral erschlossen. Im Außenbereich gibt es Grünanlagen mit kl. Spielplatz, Fahrradunterstand und 20 PKW-STP. Der Neubau hat einen umbauten Raum von 6.555 Kubikmeter, eine Wohnfläche von 1.306,65 Quadratmetern und eine Grundstücksgröße von 2.373 Quadratmetern.



**Energetische Komplettanierung:
Eichendorffstraße 29–33
in Meerbusch-Lank**

Im Rahmen einer energetische Komplettanierung wird auf einer Wohnfläche von 1.456 Quadratmetern die Fassade am Gebäude der „Klimaschutzsiedlung, Blaue Blume“ mit Mineralwolle gedämmt. Der Dämmstoff schützt nicht nur vor Hitze und Kälte, er dient auch als Brandschutz, ist umweltschonend und effektiv bei der Energieeinsparung.

Erneuert werden die Wohnungsfenster als moderne Kunststofffenster mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie die Abwasser-, Kalt- und Warmwasserleitungen. Die Bäder werden mit barrierefreien Duschen und unterfahrbaren Waschtischen ausgestattet. Höhere und wandhängende WCs sorgen für mehr Komfort.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über energiesparende elektronische Durchlauferhitzer, mit deren Hilfe der Nutzer die Druck- und Temperaturschwankungen präzise ausgleichen kann. So ist für einen sparsamen Umgang mit Wasser und Energie gesorgt.



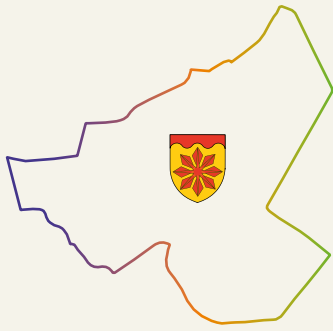
Mit Hilfe dieses Maßnahmenpakets können nach Berechnungen rund 70 Prozent gegenüber dem Ist-Zustand eingespart werden.

Realisiert wurden zudem neue Vorstellbalkone aus einer Aluminiumkonstruktion vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss, die durch das geringe Eigengewicht der Bauteile auf weniger tragfähigen Untergründen besonders geeignet sind.

Zu einer Grundrissänderung kam es durch den Wegfall der Abstellräume in den Bädern. Bewegungsflächen waren hierbei erforderlich.

Im Kellerbereich wird durch eine erstmalige Dämmung der Kellerdecke ein besserer Wärmeschutz erzielt. Die Kellerausgangstür wird verschlossen und die Kellertreppen abgebrochen. Die Kellerfenster erhalten eine Isolierverglasung. Die Heizwärme verbleibt zu einem möglichst hohen Anteil in den Räumen und geht nicht nach außen verloren. Die Räume, in denen sich Waschmaschinen und Trockner befinden, werden belüftet.





**Neubau von 2 x 17 Wohneinheiten:
Gerhart-Hauptmann-Straße
in Meerbüsch-Strümp**

Neubau von zwei dreigeschossigen, nicht unterkellerten Gebäuden mit insgesamt 24 öffentlich geförderten und zehn frei finanzierten Wohnungen. Die notwendigen Nebenräume befinden sich, den Wohnungen zugeordnet, auf den Wohntagen.



**Neubau:
Gerhart-Hauptmannstraße 19+21
in Meerbüsch-Strümp**





**Energetische Komplettanierung:
Schloßstraße 52–58 in Nettetal-Hinsbeck**

Um den energetischen Standard eines Effizienzhaus 70 EE und damit eine verbesserte Energieeffizienz zu erreichen, wurde eine Wärmedämmung der Außenfassade sowie eine Dämmung der Kellerdecke der obersten Geschossdecke vorgenommen. Neue Fenster mit Dreifach-Verglasung und Rollläden wurden eingebaut.

Erneuert wurde die Heizungsanlage mit Hilfe einer Luftwärmepumpe zusammen mit dem Einbau von Heizkörpern. In den Bädern wurden die Durchlauferhitzer und in den Küchen die Untertischgeräte ausgetauscht.

An der Haustür wurde das Klingeltableau, das Sprechsieb und die Briefkastenanlage ersetzt. In den Badezimmern wurde jeweils eine bodengleiche Dusche, ein unterfahrbarer Waschtisch sowie ein wandhängendes WC eingebaut.

Der Zugang zum und ins Haus, zum neuen Mülltonnenplatz und zum Fahrradabstellplatz wurde barrierefrei gestaltet. Zudem wurden die Balkontüren und Fenster im Erdgeschoss mit abschließbaren Griffen ausgestattet.

Zu den Erhaltungsmaßnahmen im Gebäude gehören eine neue Zählertafel im Kellergeschoss, eine neue Elektrounterverteilung mit Fehlerstromschutzschaltern in den Wohnungen sowie neue Verteilungen für Trinkwasser und Entwässerung im Kellergeschoss.



**Fertigstellung:
Paul-Therstappen-Straße 98/99
in Nettetal-Breyell**

Die beiden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen aus dem Baujahr 1965 wurden im bewohnten Zustand umfassend saniert.

Die energetische Sanierung erfolgte nach dem KfW Standard Effizienzhaus 70. Während die neuen Fenster mit Dreifachverglasung eine hervorragende Wärmedämmung bieten, sorgt ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem (WDVS) für beste Dämmung der Fassade, gutes Raumklima und optimalen Feuchteschutz. Die Gastherme wurde durch eine Luftwärmepumpe mit dezentralen Durchlauferhitzern ersetzt, der Einbau von Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung durchgeführt. Auf dem Dach der beiden Mehrfamilienhäuser wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die Strom für die Mieter produziert.

Ergänzt wurde die energetische Sanierung mit Verbesserungen des Wohnkomforts durch neue Bäder mit schwellenfreien Duschen, großzügigen Vorsatzbalkonen sowie barrierefreie Zugänge zu den Haustüren und den ebenfalls neuen Fahrrad- und Mülleinhausungen im Außenbereich.

Die wesentlichen Arbeiten wurden von April bis November 2023 ausgeführt; die Lieferung der Wärmepumpe verzögerte sich bis März 2024. Die Montage der Photovoltaikanlage war für den Mai/Juni 2024 geplant.

Die Maßnahmen wurden mit Fördermittel der KfW-Bank und dem Förderprogramm RL-Mod des Landes NRW finanziert. Das Projekt mit den 15 Wohnungen an der Paul-Therstappen-Straße 98/99 kostete 2,4 Millionen Euro.





**Fertigstellung: Florianstraße 8
in Niederkrüchten-Elmpt**

14 der 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert, die Mieter benötigen also einen Wohnberechtigungsschein. Die Wohnungen sind zwischen 42 und 92 Quadratmeter groß. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Einraum- und zwei Vierraumwohnungen, auf die beiden Obergeschosse verteilen sich zehn Zweiraum- und vier Dreiraumwohnungen. Alle Einheiten haben eine Terrasse oder einen Balkon.



**Energetische Sanierung:
Doomerstraße 1+3 in Willich-Anrath**

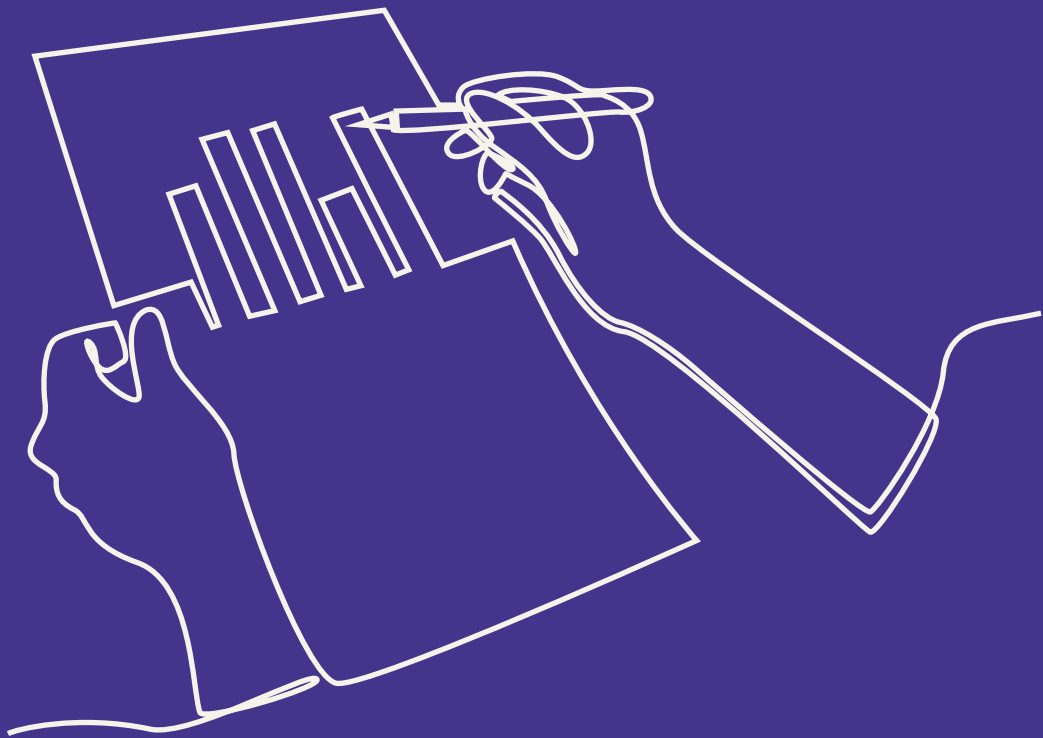
Die dreigeschossigen Wohnhäuser (Baujahr 1960) mit je sechs Wohneinheiten und Wohnungsgrößen von 46 bis 72 Quadratmetern erfüllen nach der Sanierung KfW Standard EH 85. Die zentrale Hybridanlage aus Luftwärmepumpe und Gasbrennwertgerät mit Warmwasserversorgung wird ergänzt durch das mineralische WDVS (Teilflächen mit Klinkerriemchen), die dreifach verglasten Fenster mit Rollläden, die Kellerdecken- und Speicherbodendämmung. Die Vorstellbalkone und Hauseingänge sind barrierefrei zugänglich, die Bäder kernsaniert.





Lagebericht

Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens	20
Geschäftsverlauf	20
Darstellung der Lage	23
Risikobericht	30
Prognose- und Chancenbericht	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 Meerbusch und Krefeld.

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisenbedingten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau, als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Lage des Kreis Viersen und der Stadt Meerbusch zur Rheinschiene und die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf bieten der Gesellschaft auch weiterhin ein sehr gutes Wohnumfeld für die Vermietung von Wohnraum, welches sich auch in der niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquote zeigt.

Bestandsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2023 verwaltete das Unternehmen 4.760 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.767). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.068 Wohneinheiten (Vorjahr 1.193) öffentlich gefördert. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 15 Gewerbeeinheiten sowie 2.120 Garagen/Stellplätze.

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

Stadt/Gemeinde	Wohneinheiten		Veränderung
	31.12.2023	31.12.2022	
Brüggen	181	181	
Grefrath	218	218	
Kempen	547	538	+ 9
Krefeld	63	111	- 48
Meerbusch	825	791	+ 34
Nettetal	818	815	+ 3
Niederkrüchten	85	67	+ 18
Schwalmtal	312	312	
Tönisvorst	192	192	
Viersen	779	802	- 23
Willich	740	740	
Gesamt	31.12.2023	31.12.2022	
	4.760	4.767	- 7

Im Geschäftsjahr 2023 wurde das zur Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehene Grundstück Theodor-Rahmen-Straße (334 T€) in Kempen-St. Hubert sowie ein Grundstück mit Kindergarten am Grünen Weg 5 (484 T€) in Tönisvorst-Vorst, zwecks Abriss und Bebauung mit Wohnungen angekauft. Darüber hinaus wurden für den Bestand die bebauten Grundstücke Aldekerker Str. 65 (280 T€, 1 WE) in Kempen-St. Hubert sowie Hamarskjöldstr. 12 (762 T€, 8 WE) in Kempen angekauft.

Die Gesellschaft hat insgesamt sechs Häuser mit 48 WE in Krefeld verkauft und setzt damit ihr Ziel weiter fort, sich stärker auf das Hauptgeschäftsgebiet im Kreis Viersen und in der Stadt Meerbusch zu konzentrieren. Darüber hinaus wurde ein unbebautes Grundstück in Schwalmtal verkauft.

Im Geschäftsjahr erfolgte der Abriss der Bestandsgebäude Freudenbergstr. 28–34, Unterstr. 11–17 und Beckstr. 2–8 in Viersen-Süchteln mit 23 WE. Auf dem Grundstück ist der Bau neuer Wohnungen geplant.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden insgesamt 176 Wohneinheiten, 111 Gewerbeeinheiten, 700 Garagen/Stellplätze und 19 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

Neubautätigkeit

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden Zugänge von 2,5 Mio. € für die in 2023 fertiggestellten Neubauten bilanziert. Bei diesen handelt es sich (unter Hinzunahme von Umbuchungen aus der Position „Anlagen im Bau“) um die Gerhart-Hauptmann-Str. 19, 21 (8,0 Mio. €) in Meerbusch-Strümp mit 34 WE, davon 24 öffentlich gefördert sowie die Florianstr. 8 (4,2 Mio. €) in Niederkrüchten-Elmpt mit 18 WE, davon 14 öffentlich gefördert. Beide Häuser wurden nach dem Standard KfW 55 gebaut und helfen somit, den Ausstoß von CO₂ zu reduzieren.

Darüber hinaus wurde die Kindertagesstätte Mühlen-gasse 3 (4,7 Mio. €) in Grefrath-Oedt fertiggestellt.

Die Bilanzposition „Anlagen im Bau“ verzeichnete Zugänge i.H.v. 5,3 Mio. €. Diese Zugänge umfassten die Projekte Von-Schaesberg-Weg 43, 43a (3,4 Mio. €) in Brüggen, Florianstr. 6 (1,8 Mio. €) in Niederkrüchten-Elmpt sowie Dr.-Lindemann-Str. 31, 33 (0,1 Mio. €) in Niederkrüchten. Alle im Bau befindlichen Häuser werden den Standard KfW 55 erreichen. Das Haus Dr.-Lindemann-Str. 31, welches von einem Schulgebäude zu Wohnraum umgebaut wird, erreicht den Standard KfW 100 EE.

Modernisierung / Instandhaltung

Für die Modernisierung des Wohnungsbestands wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 10,5 Mio. € (Vorjahr 2,5 Mio. €) in die Bauten des Anlagevermögens investiert.

Im Geschäftsjahr wurden die energetische Komplettisanierung Kamperlingsweg 11–17 (8 WE) in Kempen sowie der Umbau einer Gewerbeeinheit in drei Wohnungen an der Boisheimer Str. 2, 4 in Nettetal-Schaag fertiggestellt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2023 die energetischen Komplettisanierungen der Häuser P.-Thersappen-Str. 98, 99 (15 WE) in Nettetal-Breyell, Heudonk 27–29 (18 WE) in Grefrath und Eichendorffstr. 29–33 (20 WE) in Meerbusch-Lank begonnen und sind bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Die Wohnungen erreichen nach der Sanierung den Standard KfW 70 bzw. 70 EE. Darüber hinaus gehen mit Abschluss der Maßnahme 46 der insgesamt 59 Wohnungen in die öffentliche Bindung.

Die ebenfalls in 2023 begonnene energetische Komplettisanierung Dellstr. 5–7 (6 WE) in Tönisvorst-Vorst wird voraussichtlich im 2. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Die Wohnungen werden den KfW Standard 40 EE erreichen, außerdem gehen vier der sechs Wohnungen erstmals in die öffentliche Bindung.

Die Gesellschaft gab darüber hinaus insgesamt 6,6 Mio. € für die aufwandswirksame Instandhaltung des Bestands (Vorjahr 5,6 Mio. €) aus.

Vermietung

Die Gesamtleerstandsquote (Wohnungen und Gewerbe) des Bestandes beträgt 2,6 Prozent (124 WE/GE) und ist im Vergleich zum Vorjahr (2,6 Prozent, 124 WE/GE) unverändert. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 1,1 Prozent (52 WE) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (0,9 Prozent, 45 WE) leicht angestiegen.

Die Fluktuationsquote liegt bei 6,7 Prozent (Vorjahr 6,5 Prozent) des Bestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation sind: Tod des Mieters, Umzug ins Alten-/Pflegeheim, Wohnortwechsel sowie Wohnungsgröße/-schnitt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 5,89 € pro Quadratmeter (Vorjahr 5,74 € pro Quadratmeter). Wesentliche Gründe für die Erhöhung der Nettokaltmiete liegen in der Fertigstellung neuer Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie der angemessenen Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie in vereinbarten Staffelmieten.

Darstellung der Lage

Vermögenslage

	31.12.2023		Vorjahr		Veränderung
	gesamt		gesamt		
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	38	0,0	172	0,1	-134
Immobilienvermögen	248.120	89,5	232.480	87,1	15.635
Übrige Sachanlagen	631	0,2	583	0,2	53
Finanzanlagen	965	0,3	560	0,2	405
Anlagevermögen	249.754	90,0	233.795	87,6	15.959
Umlaufvermögen/RAP					
Mittel- und langfristig					
Verkaufsgrundstücke	219	0,1	219	0,1	0
Rechnungsabgrenzungsposten	33	0,0	10	0,0	23
	252	0,1	229	0,1	23
Kurzfristig					
Übrige Vorräte	10.812	3,9	9.555	3,6	1.257
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	702	0,3	779	0,3	-77
Flüssige Mittel und Wertpapiere des UV	15.789	5,7	22.386	8,4	-6.597
	27.303	9,9	32.720	12,3	-5.417
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	277.309	100,0	266.744	100,0	10.565
Kapitalstruktur Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	32.508	11,7	32.508	12,2	0
Kapitalrücklage	3.870	1,4	3.870	1,5	0
Gewinnrücklagen	40.180	14,5	35.879	13,5	4.301
Bilanzgewinn (ohne geplante Dividende)	5.087	1,8	4.175	1,6	912
	81.645	29,4	76.432	28,7	5.213
Kurzfristig					
Bilanzgewinn (geplante Dividende)	805	0,3	805	0,3	0
	82.450	29,7	77.237	29,0	5.213
Fremdkapital/RAP					
Langfristig					
Rückstellungen	141	0,1	101	0,0	40
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	167.151	60,3	166.837	62,5	314
Rechnungsabgrenzungsposten	8.307	3,0	6.982	2,6	1.325
	175.599	63,3	173.920	65,2	1.679
Kurzfristig					
Rückstellungen	1.684	0,6	1.367	0,5	317
Erhaltene Anzahlungen	12.272	4,4	10.441	3,9	1.831
Übrige Verbindlichkeiten	5.304	1,9	3.779	1,4	1.525
	19.260	6,9	15.587	5,8	3.673
Gesamtkapital/Bilanzsumme	277.309	100,0	266.744	100,0	10.565

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,6 Mio. € auf 277,3 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg insbesondere durch das Immobilienvermögen zu erklären.

Aufgrund der Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 hat sich das Immobilienvermögen der Gesellschaft nach erfolgter planmäßiger Abschreibung um insgesamt 15,6 Mio. € erhöht. Die flüssigen Mittel sind um 6,6 Mio. € reduziert. Dies resultierte insbesondere aus der Vorfinanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, weil Darlehen noch nicht valutiert wurden bzw. Förderzuschüsse noch nicht ausbezahlt wurden.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 5,2 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der Gewinnrücklagen um 4,3 Mio. € setzt sich zusammen aus der Einstellung von fünf Prozent des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage (0,3 Mio. €) sowie der Einstellung eines Teilbetrags von 4,0 Mio. € aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2022 in die anderen Gewinnrücklagen. Der gestiegene Jahresüberschuss führte im Vergleich zum Vorjahr zu einer Erhöhung des Bilanzgewinns zum 31.12.2023 um 0,9 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind lediglich um 0,3 Mio. € auf 167,2 Mio. € gestiegen und ergeben sich aus dem Saldo der Neuvaluierung von Darlehen i.H.v. 8,5 Mio. €, der planmäßigen Tilgung von 5,5 Mio. €, Rückzahlungen von 0,6 Mio. € sowie Tilgungsnachlässen aus öffentlich Mitteln von 2,0 Mio. €. Die niedrige Neuvaluierung im Verhältnis zu dem gestiegenen Immobilienvermögen resultierte, wie bereits beschrieben, aus der hohen Vorfinanzierung aus flüssigen Mitteln.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist um 1,3 Mio. € auf 8,3 Mio. € gestiegen und enthält die Tilgungsnachlässe für öffentliche Förderdarlehen, die korrespondierend zur Belegungsbindung sukzessive ertragswirksam aufgelöst werden sowie Förderzuschüsse, die über den Zeitraum der Förderdauer aufgelöst werden.

Finanzlage

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

	2023	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	6.018	5.037	981
Abschreibungen	7.061	6.466	595
Erhöhung langfristige Rückstellungen	40	6	34
Aktivierte Eigenleistungen	-1.280	-1.187	-93
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-769	-135	-634
Cashflow	11.070	10.187	883
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.820	-1.997	-1.823
Abnahme der Verkaufsgrundstücke	0	389	-389
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.203	-658	-545
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	317	343	-26
Zunahme sonstiger Passiva	3.356	100	3.256
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.720	8.364	1.356
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-14	-118	104
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-22.489	-18.117	-4.372
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	4.641	6.924	-2.283
Auszahlung für Finanzanlagen	0	-10	10
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	8	4	4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.854	-11.317	-6.537
Valutierung von Darlehen	8.491	15.627	-7.136
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-5.529	-5.367	-162
Rückzahlung von Darlehen	-620	-6.464	5.844
Einzahlung Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	0	20.124	-20.124
Auszahlungen an Aktionäre	-805	-402	-403
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.537	23.518	-21.981
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.597	20.565	-27.162
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	22.386	1.821	20.565
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15.789	22.386	-6.597

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (9.720 T€) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (1.537 T€) und einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (-17.854 T€) zu einer Abnahme der Finanzmittel um 6.597 T€ auf 15.789 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2023 enthält mit 250.006 T€ mittel- und langfristig gebundenes Vermögen (i.W. Anlagevermögen), welches durch 257.244 T€ Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel

vollständig gedeckt ist. Das kurzfristig gebundene Vermögen (i.W. Betriebskosten und liquide Mittel) beträgt 27.303 T€, die kurzfristigen Verpflichtungen 20.065 T€, wodurch zum Bilanzstichtag ein Geldvermögen i.H.v. 7.238 T€ zur Verfügung steht.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2023 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2024 gegeben.

Ertragslage

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

	2023		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	33.664	82,9	33.044	88,7	620
Bestandsveränderungen	1.257	3,1	402	1,0	855
Aktivierte Eigenleistungen	1.280	3,2	1.187	2,9	93
Gesamtleistungen	36.201	89,2	34.633	92,6	1.568
Andere betriebliche Erträge	4.399	10,8	2.625	6,5	1.774
Betriebsleistung	40.600	100,0	37.258	100,0	3.342
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.173	44,8	16.058	39,6	2.115
Personalaufwand	4.581	11,3	4.263	10,5	318
Abschreibungen (planmäßig)	7.061	17,4	6.466	15,9	595
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.031	5,0	2.189	5,4	-158
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.303	5,7	2.431	6,0	-128
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	831	2,0	829	2,0	2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	34.980	86,2	32.236	86,5	2.744
Betriebsergebnis	5.620	13,8	5.022	13,5	598
Beteiligungs- und Finanzergebnis	604		58		546
Neutrales Ergebnis	-181		33		-214
Ergebnis vor Steuern	6.043		5.113		930
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25		76		-51
Jahresüberschuss	6.018		5.037		981

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 598 T€ auf 5.620 T€ verbessert. Die Betriebsleistung ist dabei um 3.342 T€ auf 40.600 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind um 2.744 T€ auf 34.980 T€ gestiegen.

Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert zum einen aus der Erhöhung der Umsatzerlöse um 620 T€. Innerhalb dieser Position sind die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung um 739 T€ (Erhöhung Bestandsmieten und Fertigstellung von Bauvorhaben) und andere Lieferungen und Leistungen um 504 T€ gestiegen, wobei die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 630 T€ auf 0 T€ gesunken sind. Die Bestandsveränderungen umfassen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten und sind um 855 T€ gestiegen. Der Anstieg der anderen betrieblichen Erträge um 1.774 T€ begründet sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens.

Bei den Aufwendungen für die Betriebsleistungen betreffen die wesentlichen Erhöhungen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (2.115 T€), welche insbesondere Betriebskosten und Kosten der Instandhaltung umfassen, den Personalaufwand (318 T€) sowie die planmäßige Abschreibung (595 T€), die aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit weiter gestiegen ist. Die Zinsaufwendungen (-128 T€) sind trotz Neuvaluierungen aufgrund der Prolongationen zu niedrigeren Zinssätzen als bislang gesunken.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist um 546 T€ auf 604 T€ gestiegen und enthält im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung von der GWG Dienstleistungs-GmbH, Erträge aus der Gewinnausschüttung der GSG Willich mbH, Erträge und Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.

Das negative neutrale Ergebnis umfasst in 2023 im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Aufwendungen aus dem Abriss und der dazugehörigen Ausbuchung der Restbuchwerte von Altbeständen.

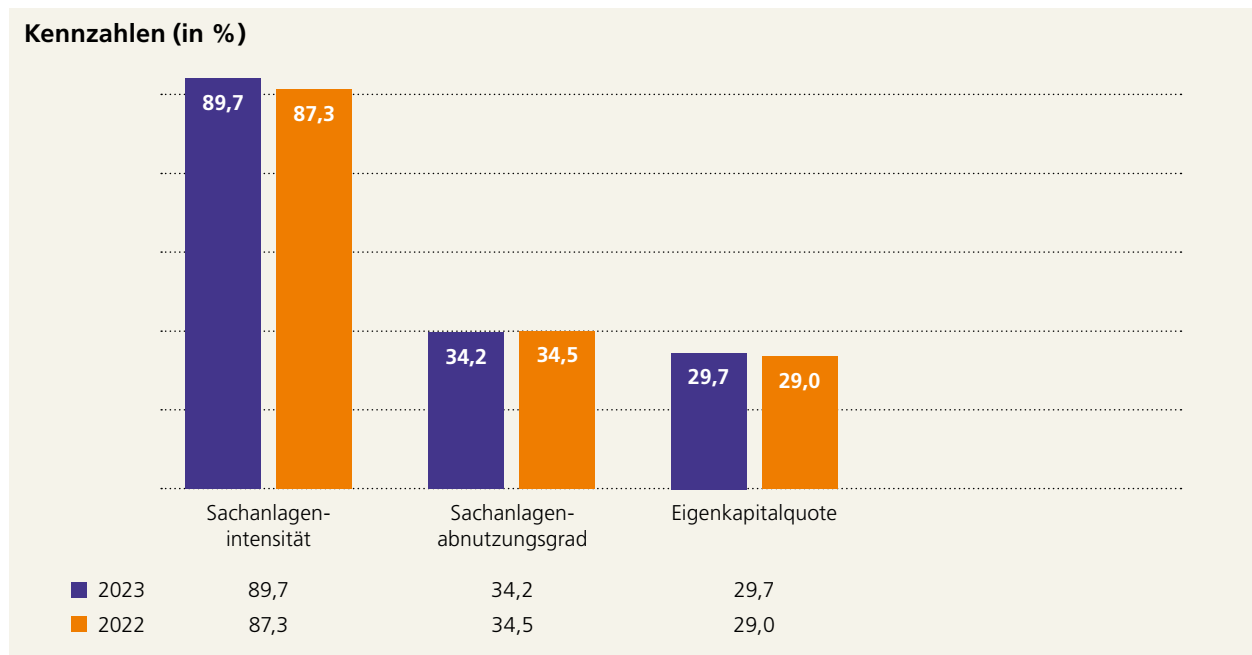
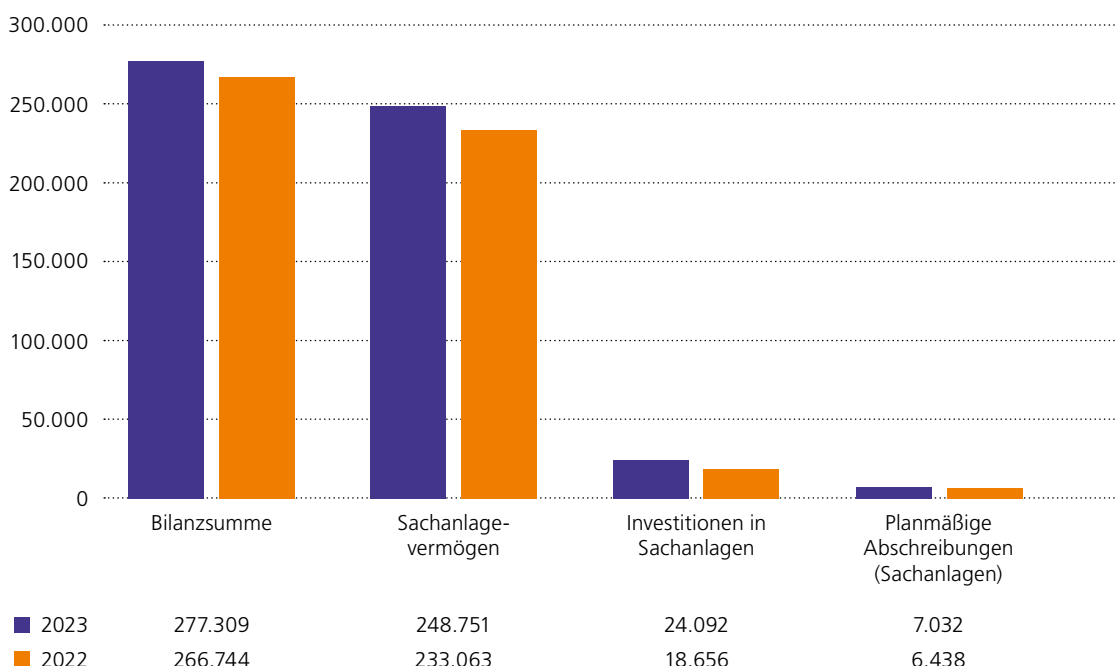
Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein Ergebnis vor Steuern von 6.043 T€ und nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag einen Jahresüberschuss von 6.018 T€. Der Jahresüberschuss fällt damit 3.518 T€ höher aus als ursprünglich im Wirtschafts-

plan prognostiziert. Die positive Planabweichung resultiert insbesondere aus Erträgen aus dem Verkauf von 48 Wohnungen in der Stadt Krefeld.

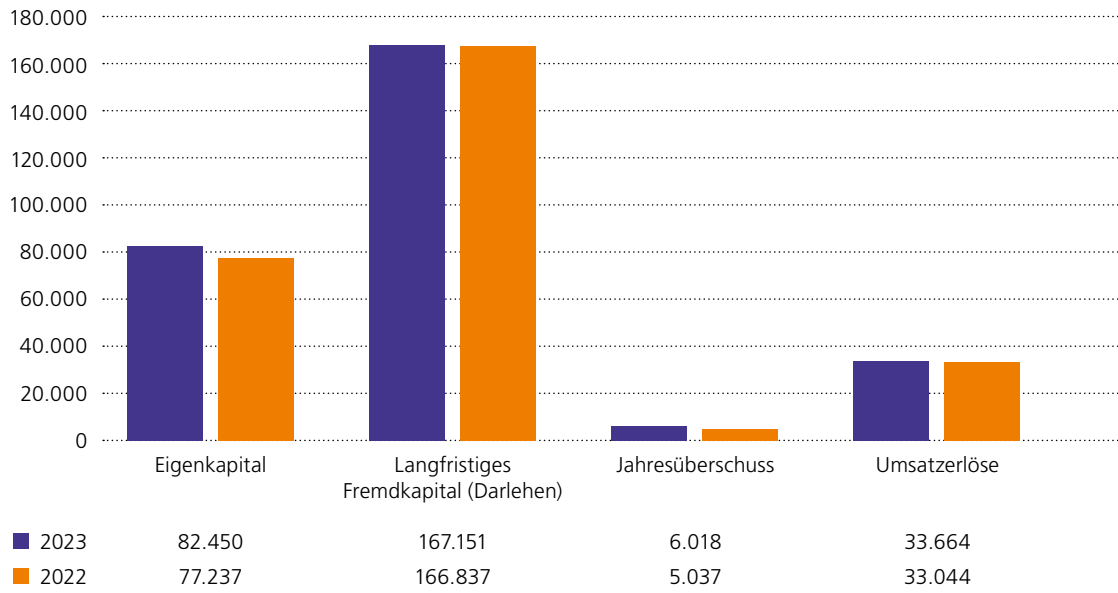
Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2023 und 2022 in den folgenden Diagrammen dargestellt:

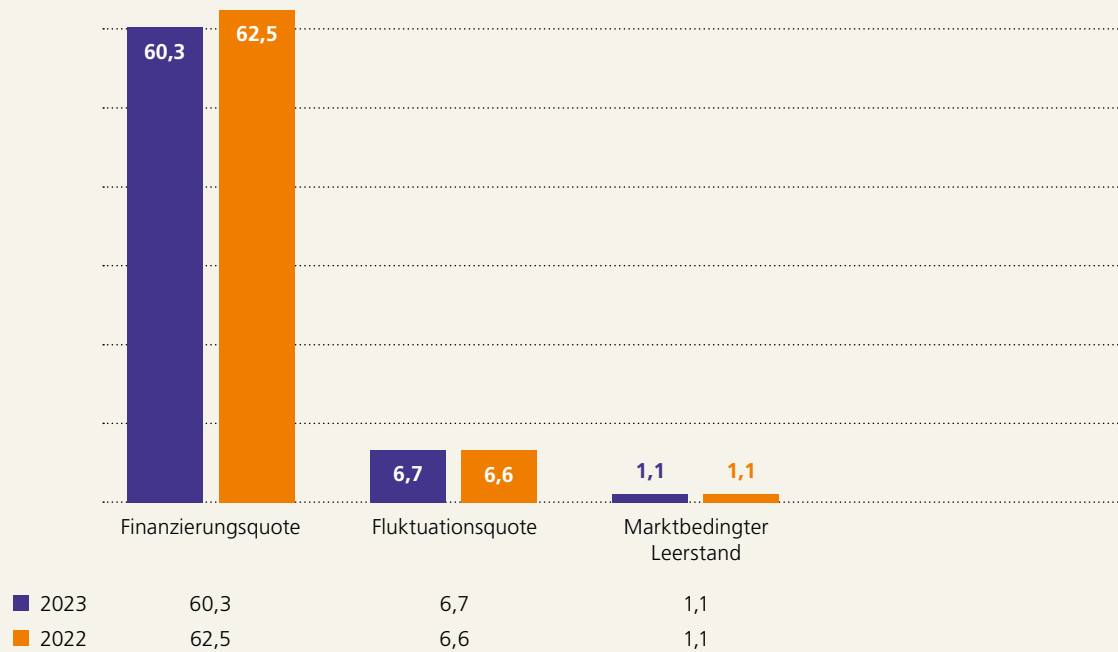
Kennzahlen (in T€)



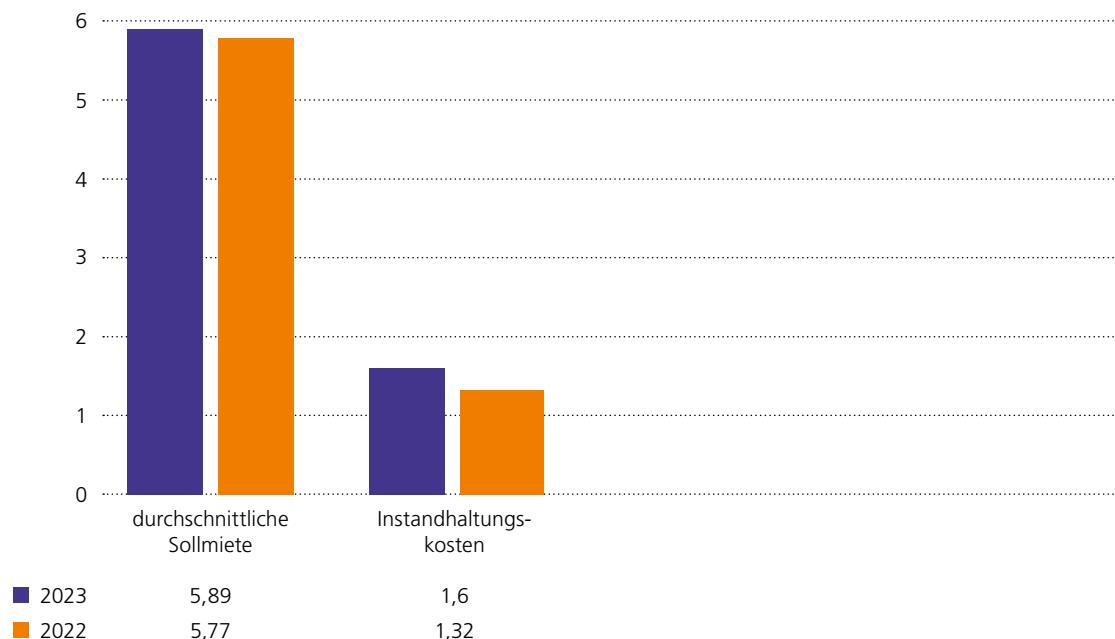
Kennzahlen (in T€)



Kennzahlen (in %)



Kennzahlen (in €/qm/mtl.)



Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (Personal / Frauenquote)

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2023 insgesamt 61 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr 58). Diese unterteilen sich in 43 kaufmännische Mitarbeiter/-innen (davon 18 in Teilzeit), zehn technische Mitarbeiter/-innen (davon zwei in Teilzeit), drei Hausmeister sowie vier Auszubildende.

Als verantwortlicher Arbeitgeber sehen wir uns in der Verantwortung, ein attraktives Arbeitsumfeld anzubieten, um langjährige, gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter/-innen an das Unternehmen zu binden. Neben der Vergütung nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD – BT Sparkasse) investieren wir durch Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen in die Qualifikation unserer Mitarbeiter/-innen.

Für die Gesellschaft wurde folgende Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und die Führungsebenen festgelegt:

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

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die Gesellschaft setzt ein Risikomanagementsystem ein, welches wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt, wodurch rechtzeitig geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat regelmäßig über die unterjährige Unternehmensentwicklung informiert.

Des Weiteren verfügt die Gesellschaft über ein Compliance Management System. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen festgelegt, welche regelmäßig überprüft und aktualisiert werden.

Finanzinstrumente/Zinsänderungsrisiko

Als Finanzierungsinstrumente sind zu nennen: auf der Aktivseite Finanzanlagen und Forderungen sowie auf der Passivseite Verbindlichkeiten. Weitere Finanzinstrumente (Termingeschäfte, Optionen, Derivate oder ähnliches) werden nicht eingesetzt.

Als wesentliches Finanzinstrument sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 167,2 Mio. € zu sehen. Es handelt sich hierbei um ein von Dritten gewährtes, in der Regel grundschuldlich abgesichertes, 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 und Steuerung. 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 öffentlich geförderten Darlehen setzen.

Die übrigen Risiken von Finanzierungsinstrumenten (Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko, Zahlungsstromrisiko) sind nicht erkennbar bzw. durch den kontinuierlichen Mittelzufluss der Mieten entsprechend abgesichert.

Baukostenentwicklung

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

Quartal	Index	Veränderung zum Vorjahresquartal in %
I / 2023	158,9	15,1
II / 2023	160,2	8,8
III / 2023	160,6	6,4
IV / 2023	161,3	4,3

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2023 gegenüber November 2022 um 4,3 Prozent gestiegen. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen im November 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6,6 Prozent.

Die Entwicklung der Baukosten wird kontinuierlich durch die Gesellschaft überwacht. Hohe Baukosten oder Materiallieferzeiten können zu Verzögerungen bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führen.

Sonstige wesentliche Risiken

Die Energiewende führt zu stetig steigenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, wodurch zur Erreichung der CO₂-Neutralität erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig werden. Darüber hinaus führt die quotale Aufteilung des CO₂-Preis zwischen Mieter/-innen und Gebäudeeigentümer/-innen aufgrund der kontinuierlichen Steigerung zu einer zusätzlichen Belastung der Gesellschaft. Mit der Entwicklung eines Klimapfades wirkt die Gesellschaft dem Risiko aus der Energiewende entgegen.

Im Hinblick auf das Bestandspersonal ergeben sich aufgrund einer faktisch ausbleibenden Mitarbeiterfluktuation, insbesondere wegen einer leistungsgerechten Vergütung, derzeit keine Risiken. Ein Risiko besteht mittel- bis langfristig darin, neues qualifiziertes Personal zu akquirieren, auch aufgrund des demographischen Wandels. Um dem vorzubeugen, werden durch die Gesellschaft eigene Nachwuchskräfte ausgebildet. Ebenso ist mittelfristig eine Verschlankeung der Personalstruktur durch Prozessoptimierung vorgesehen.

Prognose- und Chancenbericht

Die Gesellschaft kommt ihren Verpflichtungen auch im schwieriger werdenden Umfeld aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten nach und setzt gemäß dem Bauprogramm 2021 – 2025 die Bau- und Modernisierungstätigkeit weiter fort. Allerdings zeigt sich, dass sich die Zeitschiene für das gesetzte Bauprogramm aufgrund der sich veränderten Rahmenbedingungen verlängert und voraussichtlich deutlich über das Jahr 2025 hinausgehen wird. Setzte die Gesellschaft in den vergangenen Jahren vor allem auf den Neubau, so wird die Bau- und Modernisierungstätigkeit in den nächsten Jahren ausgeglichen sein. Um die Kapitalausstattung weniger stark zu belasten, wird die Gesellschaft zukünftig weitestgehend auf neue Grundstücksankäufe verzichten. Dafür werden nicht entwickelbare Altbestände der Gesellschaft abgerissen, um somit Fläche für die Neubautätigkeit zu schaffen. Damit die Kapitalausstattung der Gesellschaft weiter gestärkt wird und um sich auf das Geschäftsgebiet im Kreis Viersen und der Stadt Meerbusch zu konzentrieren, wird der vollständige Abverkauf der Bestände in Krefeld (63 WE) weiter fortgesetzt.

Die Neubautätigkeit ist darauf ausgelegt, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, weshalb je Bauvorhaben voraussichtlich zwischen 50 und 80 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert sein werden. Darüber hinaus wird der Neubau gemäß dem politischen Ziel der Klimaneutralität zukunftsicher gestaltet.

Im Jahr 2024 werden insgesamt 34 Wohnungen in Brüggen und Niederkrüchten fertiggestellt, davon 25 öffentlich gefördert. Außerdem wird mit dem Bau von 34 Wohnungen in Niederkrüchten und Willich begonnen, davon 28 öffentlich gefördert. Weitere Bauvorhaben in Kempen, Nettetal, Schwalmtal und Willich (ca. 85 WE) befinden sich in der fortgeschrittenen Planung, bei denen der Baubeginn spätestens 2025 zu erwarten ist.

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. Um die Modernisierungstätigkeit zielorientiert zu steuern, setzt die Gesellschaft ein Portfoliomanagement-System ein. Mit diesem System entwickelt die Gesellschaft einen Klimapfad, um den CO₂-Ausstoß des Wohnungsbestands zu reduzieren und die vorgeschriebenen Klimaziele zu erreichen.

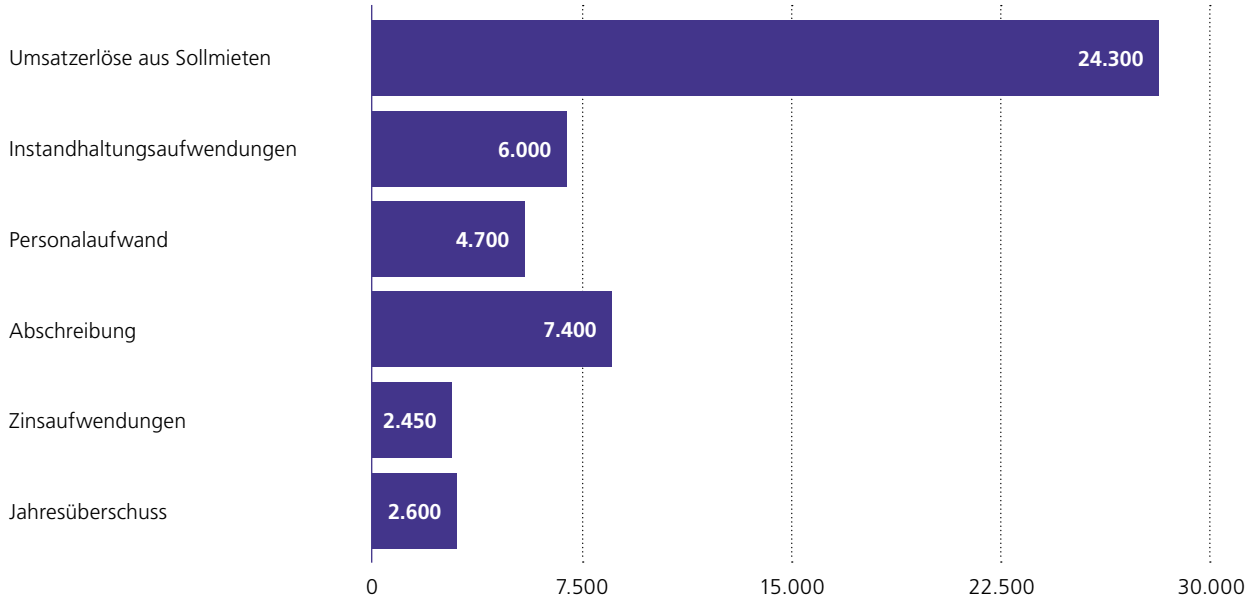
Im Geschäftsjahr 2024 wird die energetische Modernisierung der Schloßstraße 52-58 (16 WE) in Nettetal – Hinsbeck beginnen. Nach Abschluss der Maßnahme sind alle Wohnungen erstmals öffentlich gefördert. Darüber hinaus wurden in 2023 Förderanträge (RL Mod.) für die Objekte In der Loh 31 und 35 (48 WE) in Meerbusch-Lank gestellt. Auch bei diesem Projekt werden alle Wohnungen nach Abschluss der Maßnahme erstmals öffentlich gefördert sein. Nach Erhalt des positiven Förderbescheids soll die Sanierung der Häuser im Laufe des Jahres 2024 beginnen.

Die Gesellschaft setzt 2024 die Planung weiterer energetischer Modernisierung fort, bei denen der Baubeginn spätestens 2025 zu erwarten ist. Dabei handelt es sich voraussichtlich um 65 Wohnungen in Kempen, Nettetal, Schwalmtal und Viersen.

Für die Gesellschaft ergeben sich Chancen der künftigen Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die Märkte und Rahmenbedingungen. Dabei stehen auf der einen Seite die sich stetig verbessernde Wohnraumförderungsbestimmung des Landes NRW, welche die Finanzierbarkeit von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sicherstellt. Die Lage des Geschäftsgebiets zur Rheinschiene und der daraus resultierende Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland, wird die sehr angespannte Lage des Wohnungsmarktes auch langfristig nicht ändern und bietet Chancen für die Entwicklung und dem Wachstum der Gesellschaft. Dabei richtet sich die Neubau- und Modernisierungstätigkeit auch nach den Bedürfnissen unserer Kunden.

Aufgrund unserer Wirtschaftsplanung prognostizieren wir folgende wesentliche Posten:

Plan 2024 (in T€)



Viersen, den 28. März 2024

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen

Jahresabschluss

Jahresbilanz für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36



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 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	38.447,35		54.263,72
Geleistete Anzahlungen	0,00	38.447,35	117.514,88
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.028.722,12		203.734.510,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.326.865,62		5.503.527,52
Grundstücke ohne Bauten	3.144.115,22		3.081.734,10
Bauten auf fremden Grundstücken	2.641.223,63		2.772.013,92
Technische Anlagen und Maschinen	10.133,15		11.017,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	621.036,95		559.551,09
Anlagen im Bau	9.970.425,56		16.183.994,84
Bauvorbereitungskosten	2.004.331,83		1.204.486,31
Geleistete Anzahlungen	4.568,21	248.751.422,29	13.100,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	578.619,50		166.000,00
Sonstige Ausleihungen	36.329,68	964.949,18	43.584,14
Anlagevermögen insgesamt		249.754.818,82	233.795.299,29
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	195.434,17		195.434,17
Bauvorbereitungskosten	23.295,55		23.295,55
Unfertige Leistungen	10.812.196,61		9.555.251,50
Andere Vorräte	189,18	11.031.115,51	189,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	65.229,43		34.581,46
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	780,49		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.106,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.277,82		72.690,56
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	132.831,47		136.578,98
Sonstige Vermögensgegenstände	477.349,95	701.469,16	532.880,05
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		11.932.500,00	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.856.358,28	22.386.384,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.515,51	32.515,51	9.315,60
Bilanzsumme		277.308.777,28	266.744.007,32

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		32.508.000,00	32.508.000,00
Kapitalrücklage		3.870.000,00	3.870.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.679.731,00		8.378.854,00
Bauerneuerungsrücklage	10.200.000,00		10.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	21.300.000,00	40.179.731,00	17.300.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	175.457,37		195.202,14
Jahresüberschuss	6.017.544,16		5.037.069,23
Einstellungen in Rücklagen	300.877,00	5.892.124,53	251.854,00
Eigenkapital insgesamt		82.449.855,53	77.237.271,37
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	100.652,60		68.396,00
Sonstige Rückstellungen	1.724.207,68	1.824.860,28	1.399.505,30
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.813.369,56		166.742.067,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	346.259,89		418.949,44
Erhaltene Anzahlungen	12.272.477,53		10.440.575,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	682.557,94		607.008,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.337.504,26		2.552.440,52
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	199.681,33		202.403,47
Sonstige Verbindlichkeiten	74.949,90	184.726.800,41	93.881,87
davon aus Steuern: 68.733,87 €			(72.821,60)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 380,91 €			(4.944,14)
Rechnungsabgrenzungsposten		8.307.261,06	6.981.507,36
Bilanzsumme		277.308.777,28	266.744.007,32

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.741.855,37		32.003.501,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		630.420,00
c) aus Betreuungstätigkeit	217.410,23		209.848,64
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	704.845,33	33.664.110,93	200.692,34
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertige Leistungen		1.256.945,11	401.557,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.279.733,17	1.187.144,02
Sonstige betriebliche Erträge		4.436.957,15	2.664.924,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.613.107,67		15.564.529,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	982,39		489.111,51
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	557.812,79	18.171.902,85	4.472,91
Rohergebnis		22.465.843,51	21.239.974,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.695.041,07		3.374.602,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	886.359,77	4.581.400,84	888.365,77
davon für Altersversorgung: 261.460,91 €			(244.746,96)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.061.885,21	6.465.838,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.249.981,47	2.195.796,85
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		489.373,89	77.499,74
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.030,35		5.008,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	185.889,19	188.919,54	665,61
Abschreibungen auf Finanzanlagen		67.500,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.309.541,66	2.456.187,47
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.820,60	76.036,83
Ergebnis nach Steuern		6.849.007,16	5.866.321,40
Sonstige Steuern		831.463,00	829.252,17
Jahresüberschuss		6.017.544,16	5.037.069,23
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		175.457,37	195.202,14
Einstellung in Gewinnrücklagen			
In die gesetzliche Rücklage		300.877,00	251.854,00
Bilanzgewinn		5.892.124,53	4.980.417,37

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 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 drei bis acht Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2023 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.

Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 bis 6,66 Prozent 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 Prozent 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

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

Wertpapiere des Umlaufvermögens und Flüssige Mittel

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert (Stichtagskurs) bewertet. Die liquiden Mittel sind zu Nominalwerten ausgewiesen.

Aktive Rechnungsabrechnungsposten

Der Ausweis beinhaltet im Voraus gezahlte Rechnungen.

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

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

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.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter werden Tilgungsnachlässe (8.050 T€) sowie Förderzuschüsse (257 T€) ausgewiesen. Die Auflösung der Tilgungsnachlässe erfolgt entsprechend der Belegungsbindung der mit öffentlichen Darlehen finanzierten Wohnungen über 15 bzw. 20 Jahre, die Auflösung der Förderzuschüsse entsprechend der Dauer des Belegungsrechtes der Wohnungen durch den Zuschussgeber (zehn Jahre) und für die Zweckbindung Passivhausstand (fünf Jahre).

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (in €)				
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	596.706,23	14.377,58	437.284,70	0,00	173.799,11
Geleistete Anzahlungen	117.514,88	0,00	117.514,88	0,00	0,00
	<u>714.221,11</u>	<u>14.377,58</u>	<u>554.799,58</u>	<u>0,00</u>	<u>173.799,11</u>
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.318.099,63	14.206.658,02	2.297.640,56 *	9.614.044,69	339.841.161,78
				0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.395.105,42	3.271.374,36	0,00	1.887.203,05	17.553.682,83
Grundstücke ohne Bauten	3.091.086,24	336.964,64	274.583,52	0,00	3.153.467,36
				0,00	
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	2.410.956,46	184.792,14	229.629,63	13.100,00	2.379.218,97
Anlagen im Bau	16.183.994,84	5.287.678,46	0,00	-11.501.247,74	9.970.425,56
				0,00	
Bauvorbereitungskosten	1.204.486,31	799.845,52	0,00	0,00	2.004.331,83
				0,00	
geleistete Anzahlungen	13.100,00	4.568,21	0,00	-13.100,00	4.568,21
	<u>356.873.046,90</u>	<u>24.091.881,35</u>	<u>2.801.853,71</u>	<u>11.514.347,74</u>	<u>378.163.074,54</u>
				<u>-11.514.347,74</u>	
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
Beteiligungen	961.360,03	412.619,50	534.370,06	0,00	839.609,47
Sonstige Ausleihungen	43.584,14	0,00	7.254,46	0,00	36.329,68
	<u>1.354.944,17</u>	<u>412.619,50</u>	<u>541.624,52</u>	<u>0,00</u>	<u>1.225.939,15</u>
				11.514.347,74	
Anlagevermögen insgesamt	358.942.212,18	24.518.878,43	3.898.277,81	-11.514.347,74	379.562.812,80

* Die Abgänge enthalten Investitionskostenzuschüsse i. H. v. € 322.953,01 und Tilgungszuschüsse i. H. v. € 228.914,57.

	kumulierte Anschreibungen (in €)				Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	Abschrei- bungen kumuliert 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen i. Zshg. mit Abgängen	Abschrei- bungen kumuliert 31.12.		
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	542.442,51	30.193,95	437.284,70	135.351,76	38.447,35	54.263,72
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.514,88
	542.442,51	30.193,95	437.284,70	135.351,76	38.447,35	171.778,60
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.583.588,84	6.428.370,55	1.199.519,73	119.812.439,66	220.028.722,12	203.734.510,79
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.891.577,90	335.239,31	0,00	7.226.817,21	10.326.865,62	5.503.527,52
Grundstücke ohne Bauten	9.352,14	0,00	0,00	9.352,14	3.144.115,22	3.081.734,10
Bauten auf fremden Grundstücken	316.076,53	130.790,29	0,00	446.866,82	2.641.223,63	2.772.013,92
Technische Anlagen und Maschinen	157.109,57	884,83	0,00	157.994,40	10.133,15	11.017,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.851.405,37	136.406,28	229.629,63	1.758.182,02	621.036,95	559.551,09
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	9.970.425,56	16.183.994,84
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	2.004.331,83	1.204.486,31
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	4.568,21	13.100,00
	123.809.110,35	7.031.691,26	1.429.149,36	129.411.652,25	248.751.422,29	233.063.936,55
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00
Beteiligungen	795.360,03	0,00	534.370,06	260.989,97	578.619,50	166.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	36.329,68	43.584,14
	795.360,03	0,00	534.370,06	260.989,97	964.949,18	559.584,14
Anlagevermögen insgesamt	125.146.912,89	7.061.885,21	2.400.804,12	129.807.993,98	249.754.818,82	233.795.299,29

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.

Rücklagenpiegel:

	Rücklagenpiegel (in €)			
	Kapitalrücklage	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen
Bestand 01.01.2023	3.870.000,00	8.378.854,00	10.200.000,00	17.300.000,00
Einstellung aus Aufgeld bei Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	0,00	300.877,00	0,00	0,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
Bestand 31.12.2023	3.870.000,00	8.679.731,00	10.200.000,00	21.300.000,00

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 2023 betrug der Umlagesatz 4,25 Prozent des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2024 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

Gezeichnetes Kapital

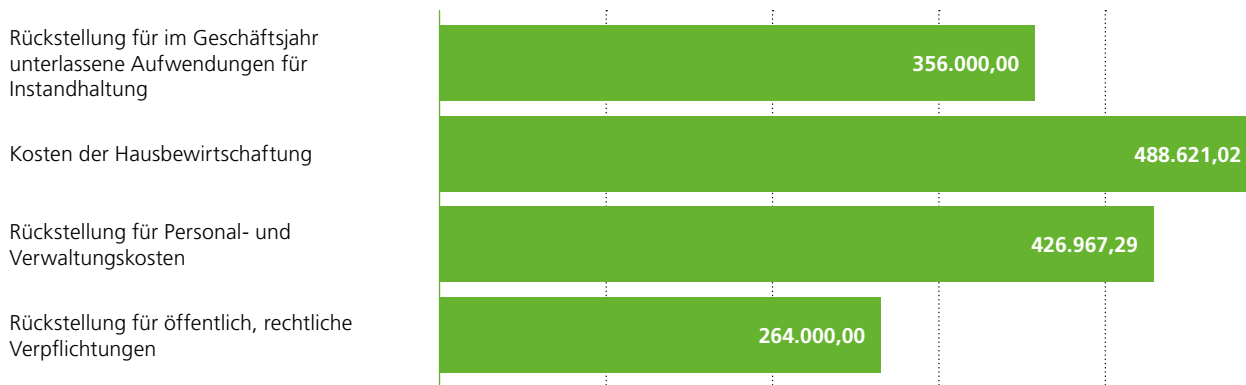
Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 17.08.2022 um 16.254.000,00 € auf 32.508.000,00 € erhöht. Das Grundkapital ist in 30.960 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.

zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage zur teilweisen Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1.1.2002 begründet worden sind. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes wird auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig neu festgesetzt (§ 60 Satzung der RZVK). Das Sanierungsgeld bleibt in 2024 unverändert auf 3,5 Prozent. Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Das umlagepflichtige Arbeitsentgelt betrug für das Geschäftsjahr 2023 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:

Sonstige Rückstellungen (in €)



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

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

	Bilanzausweis	Mitzugehörigkeit
	€	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	56.077,08 € (i. Vj.: 59.079,24 €)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	76.754,39 € (i. Vj.: 77.499,74 €)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	199.681,33 € (i. Vj.: 202.403,47 €)	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	166.813.369,56	6.336.152,53	[5.759.120,03]	160.477.217,03	[160.982.947,49]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	346.259,89	72.705,74	[72.689,55]	273.554,15	[346.259,89]
Erhaltene Anzahlungen	12.272.477,53	12.272.477,53	[10.440.575,80]	0,00	[0,00]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	682.557,94	682.557,94	[607.008,67]	0,00	[0,00]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.337.504,26	4.337.504,26	[2.552.440,52]	0,00	[0,00]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	199.681,33	199.681,33	[202.403,47]	0,00	[0,00]
Sonstige Verbindlichkeiten	74.949,90	74.949,90	[93.881,87]	0,00	[0,00]
Gesamtbetrag	184.726.800,41	23.976.029,23	[19.728.119,91]	160.750.771,18	[161.329.207,38]

	davon		gesichert	
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung ¹⁾
	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.539.587,16	137.937.629,87	166.813.369,56	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.134,03	199.420,12	346.259,89	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	–
Gesamtbetrag	22.613.721,19	138.137.049,99	167.159.629,45	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	T€
Erträge aus Anlageverkäufen	3.862
Auflösung von Wertberichtigungen und Zahlungs-Eingängen auf im Vorjahr abgeschriebene Mietforderungen	91
Auflösung von Rückstellungen	30
	3.983

Im Geschäftsjahr 2023 – wie auch 2022 – sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen worden.

Der Posten „Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens“ enthält Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 4 T€ (Vorjahr: 1 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf 3.357 T€.

Erhaltene Mietkautionen in Höhe von 2.753.683,07 € sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von 11.456,19 € vor.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 Prozent an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2023 300 T€. Der Jahresüberschuss 2023 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 Prozent an der VIT GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 113 T€. Der Jahresüberschuss 2023 der VIT GmbH beträgt 1 T€.

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.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	25	17
Technische Mitarbeiter	8	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	3	0
	36	19

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	Verwaltungsleiter und stellv. Heimleiter
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
Schmeckers, Stefan	Grefrath	Bürgermeister
Troost, Hans-Willy	Nettetal	Rentner
Dr. Winkler, Jens-Christian	Brüggen	Prokurist und 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). Mit Bekanntgabe im Bundesanzeiger vom 10.05.2023 haben wir nach § 20 Abs. 6 Satz 1 AktG darüber informiert, dass unser Aktionär Kreis Viersen, Körperschaft des öffentlichen Rechts 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 11 T€.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2023 nicht eingetreten.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 5.892.124,53 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	4.900.000,00
Gewinnvortrag	187.164,53
Bilanzgewinn	5.892.124,53

Viersen, den 28. März 2024

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen

Wiedergabe des Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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, 28. März 2024

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

Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer



GWG 17

Gesellschaft für Wirtschaftsinformatik
17. September 2017

Besuche



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

