

Geschäftsbericht 2020

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Inhalt

Das Geschäftsjahr 2020 im Überblick	03
Bericht über das Geschäftsjahr 2020	09
Lagebericht	10
Jahresabschluss 2020	20
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Anhang – Mitglieder	32
Anhang – Gewinnverwendung	33
Bericht des Aufsichtsrats	34
Bestätigungsvermerk	35



Titelbild:
Luftaufnahme des Neubaugebiets Heyerdrink, Kempen

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Das Geschäftsjahr 2020 im Überblick

Überblick

über das Geschäftsjahr 2020

Ausgewählte Bauvorhaben

In Planung: 23 Wohnungen an Stelle der alten Grundschule Niederkrüchten

Das Wohnen im Alter ist für die GWG seit rund zwei Jahrzehnten ein wichtiges Zukunftsthema. Eigens dafür wurde seinerzeit das Konzept „Wohnen mit Service“ entwickelt und seither im Kreisgebiet flächendeckend umgesetzt, unter anderem auch 2009 in Elmpt in direkter Nachbarschaft zum Altenheim St. Laurentius.

Da der Bedarf an bezahlbaren, kleinteiligen und altersgerechten Wohnungen im letzten Jahrzehnt nicht geringer geworden ist, hat die GWG erneut die Initiative ergriffen und plant auf der Fläche der alten Grundschule in Niederkrüchten den Neubau bzw. Umbau von insgesamt 23 Wohnungen für ältere Ehepaare, aber auch für jüngere bzw. ältere Singles. 12 der 23 Wohnungen sind öffentlich gefördert und erfordern einen Wohnberechtigungsschein. Das Projektvolumen beträgt rund 4,6 Mio. EUR. Der Baubeginn ist im laufenden Geschäftsjahr 2021 vorgesehen.

Auf dem Schulgrundstück soll anstelle des alten Schulgebäudes ein zweigeschossiger Neubau plus Staffelgeschoss für 20 kleinteilige Wohnungen entstehen. Verantwortlich für die Planung ist der Architekt Norbert Rennen. Die 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen in den beiden Vollgeschossen sind rund 51 qm groß. Dazu gibt es jeweils eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 73 bzw. 74 qm. Die sechs Ein-Zimmer-Wohnungen im Staffelgeschoss verfügen über 41 qm Wohnfläche.

Über einen Zwischentrakt wird der Neubau mit dem 2003 entstandenen Schulgebäude verbunden, das bestehen bleibt und ausgebaut wird. In diesem neuen Verbindungsbau befinden sich der Hauptzugang sowie ein Nebeneingang zur Gartenseite hin, durch den die Bewohner den Garten, die Parkplätze, die Fahrradremise oder die Mülltonnen erreichen können.

Im bestehenden Schulgebäude, im Zuge der letzten Schulerweiterung errichtet, entstehen nach der Kernsanierung anstelle der drei Klassenzimmer im Obergeschoss zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen (60 qm) und eine Drei-Zimmer-Wohnung (76 qm). Die Nutzung der komplett neu geschnittenen und gestalteten Räume im Erdgeschoss ist noch in der Schwebe: Möglich wären die Unterbringung einer Tagespflege in der Trägerschaft der Stiftung St. Laurentius oder aber auch weitere Wohnungen.

Richtfest: Sieben Reihenhäuser für junge Familien in Willich – Neusser Straße

Im Februar 2020 wurde im Innenbereich von Neusser Straße/Martin-Rieffert-Straße in Willich mit dem Neubau von sieben Reihenhäusern begonnen. Im Oktober wurde das Richtfest gefeiert. Mit der Fertigstellung rechnen wir für August 2021. Die Reihenhäuser sind öffentlich gefördert und gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins zu mieten.

Mit diesem Bauvorhaben vollendet die GWG die Innenbebauung hinter den alten ehemaligen



Straßenansicht Neusser Straße, Willich

GWG-Siedlungshäusern zwischen Martin-Rieffert-Straße und Neusser Straße. In hervorragender Wohnlage, zentral zum Willicher Ortskern mit seinen Geschäften und Institutionen, werden hier junge Familien mit kleinen Kindern ihre Heimat finden.

Eigens für diese Zielgruppe hat der Willicher Architekt Norbert Rennen ansprechend gestaltete, raumökonomisch zugeschnittene und passgenaue Häuser entworfen. Auf jeweils 114 qm Wohnfläche sind fünf Zimmer untergebracht. Im Untergeschoss kommen weitere gut 45 qm als Nutzfläche hinzu.

Vorgeschichte. Die Bebauung an diesem Standort hat eine lange Vorgeschichte. So hatte die „Gemeinnützige Aktien-Baugesellschaft für den Landkreis Crefeld", die spätere GWG, in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts am Rand des alten Willicher Ortskerns, an der späteren Martin-Rieffert-Straße, die nach dem Willicher Bürgermeister der Jahre von 1887 bis 1923 benannt ist, eine Reihe von zweieinhalbgeschossigen Siedlungshäusern gebaut.

Die solide gemauerten Häuser hatten große Gärten, die den GWG-Mietern gerade in Kriegszeiten und danach die Selbstversorgung mit Obst und Gemüse ermöglichten. Gleichwohl boten die Häuser im Laufe der Zeit bauphysikalisch und von den Ausstattungsmerkmalen her Wohnungen, die nicht mehr den Standards des modernen Wohnungsbaus entsprachen. Das war 2002.

Für die weitflächigen Grundstücke hinter der alten Reihenbebauung erstellte die GWG eine Gesamtplanung, um nach dem städtebaulich gewollten Leitmotiv „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" neuen Wohnraum zu schaffen und dabei schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Nach erfolgter Grundstücksteilung wurden ab Oktober 2006 abschnittsweise zwei „Punkthäuser" mit jeweils sechs Wohneinheiten errichtet. Die zwölf Mietwohnungen waren barrierefrei und eigneten sich vorzüglich für ältere Mieter. Erschlossen wurden die Wohnhäuser über eine Stichstraße mit Wendehammer in Nord-Süd-Achse von der Neusser Straße aus. Im zweiten Bauabschnitt sah die Planung die nun realisierte Errichtung von Reihenhäusern vor.

Schlüsselübergabe: 12 Wohnungen in St. Tönis – Rue de Sées

Im Sommer 2019 wurde mit den Vorarbeiten zur Kernsanierung der beiden Wohnhäuser in St.Tönis, Rue de Sées 13 und 17, begonnen, die seit April 2016 im Besitz der GWG sind. Im Zuge der rund zwölf Monate dauernden Sanierungsarbeiten wurden die aus Anfang der 60er Jahre stammenden Gebäude mit ursprünglich 16 Wohneinheiten bis auf den Rohbau entkernt und von Grund auf modernisiert. Die Baukosten für das frei finanzierte Vorhaben beliefen sich auf rund 1,75 Mio. EUR. Nach der Fertigstellung im Herbst 2020 verfügen die beiden dreieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäuser im Herzen von St. Tönis jetzt über insgesamt 12 modern geschnittene und ausgestattete Wohnungen mit Größen zwischen 42 und 102 qm. Außer der energetischen Komplettsanierung wurden in beiden Wohngebäuden Heizung, Sanitär und Elektro erneuert, ebenfalls die Fenster und die Dachstühle. Weiterhin wurden an beiden Häusern „Vorstellbalkone" errichtet.

Das **Haus 13** (Baujahr 1962) hat durch den Einbau eines Aufzugs einen barrierefreien Zugang zu Haus und Wohnungen erhalten. Die Bäder haben bodengleiche Duschen. Nach der Sanierung gibt es hier sieben Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 409 qm bei Wohnungsgrößen zwischen 45 qm (Dachgeschoss) und 71 qm. In **Haus 17** (Baujahr 1963) war ein Aufzuganbau bzw. -einbau nicht möglich. Der Neuzuschnitt der Wohnfläche machte aus sieben nur noch fünf Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 355 qm. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 50 qm und 102 qm.



Vorderansicht Rue de Sées 17, St. Tönis

Sonderfall: Neubau eines Kindergartens

Kita-Neubau Mevissenfeld in Bracht in Rekordzeit fertiggestellt

Nach nur fünf Monaten Bauzeit, noch etwas früher als geplant, ist der Neubau des auf vier Betreuungsgruppen ausgelegten Kindergartens Mevissenfeld in Brüggen-Bracht im Juni 2020 fertig geworden.

Zu Beginn des neuen Kindergartenjahres 2020/21 nahm die Kita mit zunächst 42 Kindern in drei Gruppen ihren Betrieb auf. Die Option zur Unterbringung einer weiteren Gruppe steht offen.

Verantwortlich für den Bau in Rekordzeit war das Dülkener Ingenieurbüro Schmitz, das von der GWG mit der Planung und Ausführung des Neubaus in Holzbauweise beauftragt wurde. Die Baukosten belaufen sich auf rund 3 Mio. EUR.

Der Neubau ist in Hybridbauweise konstruiert. Auf der im Februar 2020 gegossenen Beton-Bodenplatte wurden die 10–12 cm dicken Außenwände in Holzbrettschichtbauweise mit Wärmedämmverbundsystem montiert.

Produktion und Vorfertigung erfolgten durch die Niederkrüchtener Firma Holzleimbau Derix. Der Innenbereich ist mit Holz und Gipskarton verkleidet.

Die Raumaufteilung ist mit der Konstruktion aus tragenden Holzstützen und nicht tragenden Gipskarton-Innenwänden flexibel variierbar.

Die Baukonstruktion hat mehrere Vorteile: die kurze Bauzeit, flexible (Nach-) Nutzung und wertstoffoptimierte Bauweise mit ökologischem Anspruch nach dem Cradle-to-cradle-Konzept. Dabei wurden nachwachsende Rohstoffe bevorzugt und die Recyclingfähigkeit der verwendeten Baustoffe von vornherein berücksichtigt.

Die Gemeinde Brüggen hatte das passende Grundstück im Mevissenfeld der GWG als Bauherr im Rahmen eines 30-jährigen Mietvertrages zur Verfügung gestellt.

Auf einer Fläche von ca. 3.300 qm ist ein eingeschossiges Gebäude entstanden, das eine Nutzfläche von 1.021 qm bietet.

Neben den Gruppenräumen für bis zu 80 Mädchen und Jungen ist Platz für einen 50 Quadratmeter großen Mehrzweckraum, in dem auch Sport möglich ist. Weiter gibt es einen Raum mit Küchenzeile für Veranstaltungen. Raumreserven für eine weitere Betreuungsgruppe sind vorhanden.

Als Betreiber der Einrichtung fungiert das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Viersen, das einen lang laufenden Mietvertrag mit der GWG abgeschlossen hat. Die bestehende Ein-Gruppen-Kita „Haus Schleveringhofen“ in Bracht zog in den Neubau.

Das Projekt kann als Beispiel gelten für die gelungene Kooperation zwischen Verwaltung (Kreis Viersen, Gemeinde Brüggen), dem Bauherrn (GWG), dem Planungsbüro (Ingenieurbüro Schmitz) und dem Träger (DRK).



Außengelände des Kindergartens Mevissenfeld in Bracht



Innenraum des Kindergartens Mevissenfeld in Bracht

RL Mod: Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen

Die steigende Nachfrage der Menschen in Stadt und Land nach bezahlbarem Wohnraum und sich wandelnde Wohnbedürfnisse sind nicht allein durch den verstärkten Neubau von Wohnungen oder Eigenheimen zu erfüllen. Vielmehr müssen bereits bestehende Wohngebäude modernisiert und an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Solche Modernisierungen verfolgen eine Reihe von Zielen. So gilt es, die Folgen des Klimawandels durch eine energetische Sanierung zu berücksichtigen, die Energiekosten zu senken, bauliche Barrieren zu reduzieren, den Menschen die Möglichkeiten digitaler Gebäudetechnik zu erschließen, ein attraktives, sicheres Wohnumfeld zu schaffen und einen günstigen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr herzustellen.

Dem Gemeinnutz verpflichtete Wohnungsgesellschaften wie die GWG versuchen, 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.

Unser seit Jahrzehnten umgesetztes Sanierungs- und Modernisierungsprogramm steht in Einklang mit der Richtlinie des Landes zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW, kurz RL Mod genannt. Dazu nutzen wir zinsgünstige Förderdarlehen für die anfallenden Kosten bei der Modernisierung von Wohnungen. Grundsätzlich gelten für alle im Rahmen der RL Mod modernisierten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Beispiele für Modernisierungen nach RL Mod

Grefrath, Bahnstraße:
Sanierung von 15 Wohnungen abgeschlossen

Im September 2019 begann die GWG an der Bahnstraße 64 und 64a in Grefrath mit der Sanierung und Modernisierung von zwei Wohnhäusern aus dem Baujahr 1965 mit insgesamt 15 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.122 qm. Nach rund einem Jahr Bauzeit wurde die umfangreiche Sanierungsmaßnahme im Herbst 2020 abgeschlossen. Gefördert wurde sie durch das Land NRW mit Fördermitteln nach der Modernisierungsrichtlinie RL Mod 2018. Das Projektvolumen beläuft sich auf 1,5 Mio. EUR.

Durch die Landesförderung wurden die 15 Wohnungen in bester Ortslage umgewidmet zu öffentlich gefördertem Wohnraum und erfordern beim Neubezug einen Wohnberechtigungsschein. Fünf der Wohnungen wurden im bewohnten Zustand saniert. Die restlichen zehn Wohnungen mit Komplettsanierung wurden nach der Fertigstellung neu vermietet. Es handelt sich überwiegend um Zwei- und Drei-Zimmer Wohnungen mit Größen von 55 bis 83 qm.

Das Projekt umfasste die energetische Sanierung von Fassaden, Fenstern und Dach des dreigeschossigen Wohnhauses mit zwei Treppenhäusern und den Wohnungen in Erdgeschoss und Obergeschossen sowie ungenutztem Dachraum. Alle Fenster wurden ersetzt durch neue Kunststofffenster mit



Rückansicht Bahnstraße, Grefrath

Dreifach-Verglasung. Die Klinkerfassade wurde rückgebaut und durch ein Wärmedämm-Verbundsystem mit hochwertiger mineralischer Dämmung und Klinkerriemchen für Teilbereiche ersetzt. Auch der Dachraum ist nun gedämmt.

In der Sanierung enthalten ist die Erneuerung aller Frisch- und Abwasserleitungen und der Elektroinstallation. Ebenso wurden Installationen und Ausstattung der Küchen und Bäder erneuert. Die Bäder sind nun überwiegend barrierefrei. Zwar blieb das Heizungsleitungsnetz innerhalb der Wohnungen weitestgehend erhalten. Allerdings wurden die vorhandenen Etagenheizungen demontiert, weil beide Häuser über einen gemeinsamen Fernwärmeanschluss der Gemeindewerke Grefrath angeschlossen sind. Die Trinkwasser-Erwärmung erfolgt ebenfalls über den Fernwärmeanschluss mittels zentralem Wärmetauscher und Warmwasserbereiter. Als Resultat aller dieser Maßnahmen dürfen sich die Mieter über eine nennenswerte Energieeinsparung sowie besseren Wohnkomfort freuen.

Das Gebäude ist unterkellert und erhielt nach Abbruch der bestehenden Balkone für alle Wohnungen neue vorgestellte Balkone in Stahlkonstruktion. Der Eingangsbereich Bahnstraße 64 wurde durch einen Vorbau erweitert, so dass dort Bewegungsraum für Kinderwagen oder Rollatoren entstanden ist. Die Außenanlagen mit PKW-Stellplätzen und Grünflächen werden neu gestaltet und erhalten zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Meerbusch-Osterath, Lindenstraße 25–31

Im zweiten Bauabschnitt erfolgen im laufenden Geschäftsjahr Umbau und Sanierung von 17 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.155 qm als geförderte Maßnahme im Programm der RL Mod. Jede Wohneinheit wurde mit 100.000 EUR gefördert; die Fördersumme des Landes belief sich auf insgesamt 1,7 Mio. EUR. Damit einher geht die Umwidmung von freifinanzierten zu öffentlich gefördertem Wohnraum. Der Baubeginn erfolgte im ersten Quartal 2021; die Fertigstellung ist für das vierte Quartal vorgesehen.



Bereits fertig: Lindenstraße 19–23, Meerbusch

Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen nach Vorgaben des Förderprogramms RL Mod:

- Barrieren abbauen
- Hauseingang/Erweiterung durch einen Vorbau
- Abbau/Rückbau der Kelleraußentreppen
- Fassadendämmung
- Kellerdeckendämmung
- Dämmung des Daches
- Fenstersanierung (3-fach Verglasung)
- Erneuerung der Kellerfenster mit ISO-Verglasung
- Sanierung der Heizungsanlage
- Umstellung von dezentrale Warmwasserbereitung zur zentralen Bereitung
- Badsanierung mit barrierefreien bzw. ebenerdigen Duschen
- Strangsanierungen der Wasserleitungen für die Bäder und Küchen
- Elektrounterverteilung in den Wohnungen
- Erneuerung der Elektroleitungen innerhalb der Wohnung (nur bei Leerstand)
- Erneuerung der Wohnungstüren (Dreifachverriegelung/schall- und wärmegedämmt/Türspion)
- Gegensprechanlagen in der Wohnungen
- Digitale Zugangskontrolle der Haustüre
- **Neu:** Vorstellbalkone
- **Neu:** Müllplätze
- **Neu:** Fahrradboxen für die Mieter
- Neugestaltung der Außenanlagen einschließlich barrierefreier Zuwegung zu den Hauseingängen
- Erneuerung der Zaunanlagen

Weitere fertiggestellte Sanierungsvorhaben nach RL Mod:

- Meerbusch-Lank, Eichendorffstraße 42–46, 15 Wohnungen
- Viersen-Süchteln, An Pantaleon 32, 33, 34, 18 Wohnungen

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Lagebericht zum 31.12.2020

1. Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens

1.1 Gegenstand des Unternehmens

Das im Jahre 1901 als Aktiengesellschaft gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Viersen. Wesentliche Anteilseigner sind der Kreis Viersen (über seine Wirtschaftsförderungsgesellschaft) sowie die Sparkasse Krefeld.

Hauptgeschäftsfeld des Unternehmens ist die Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die so genannte Fremdverwaltung (Verwaltung des Wohnungsbesitzes Dritter).

Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt am Niederrhein in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld, Meerbusch und Geldern.

1.2 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, auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Preisbildung bei der Wohnraumvermietung, stets nachgekommen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 war durch folgende wesentliche Rahmenbedingungen gekennzeichnet (die nachfolgenden Daten stammen aus einer entsprechenden Veröffentlichung des GdW Bundesverband):

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind.

Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände

oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langen so stark gesunken, das weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnten. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus.

Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Wanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

2.2 Bestandsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2020 verwaltete das Unternehmen 4.736 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.642). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.240 Wohneinheiten (Vorjahr 1.110) öffentlich gefördert. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 26 Gewerbeeinheiten sowie 2.031 Garagen/Stellplätze.

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

	31.12. 2020	31.12. 2019	Veränderung
Brüggen	181 WE	181 WE	
Geldern	46 WE	46 WE	
Grefrath	219 WE	219 WE	
Kempen	524 WE	489 WE	+ 35
Krefeld	114 WE	111 WE	+ 3
Meerbusch	780 WE	727 WE	+ 53
Nettetal	823 WE	823 WE	
Niederkrüchten	42 WE	42 WE	
Schwalmtal	312 WE	312 WE	
Tönisvorst	179 WE	167 WE	+ 12
Viersen	802 WE	802 WE	
Willich	714 WE	723 WE	– 9
	4.736 WE	**4.642 WE**	**+ 94**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die zur Bebauung mit Wohnungen vorgesehenen Grundstücke Auf dem Zanger (1.018 T€) in Kempen-St. Hubert, Florianstraße (597 T€) in Niederkrüchten-Elmpt und Waldnieler Straße (255 T€) in Schwalmtal-Amern angekauft. Zur Bestandsarrondierung wurde eine kleinere unbebaute Fläche an der Virmondstraße (19 T€) in Willich-Neersen erworben.

Im Geschäftsjahr wurden im Bereich der Althausverkäufe insgesamt 1 Haus mit 3 Wohnungen sowie 1 Splitterparzelle veräußert. Darüber hinaus wurden 2 Häuser mit 5 Wohnungen aus dem Umlaufvermögen veräußert.

Im Geschäftsjahr erfolgte der geplante Abriss der Häuser Hunsbrückstraße 12 und 14 in Kempen-St. Hubert.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden insgesamt 177 Wohneinheiten, 105 Gewerbeeinheiten, 691 Garagen/Stellplätze und 17 Wohnungseigentümergemeinschaften betreut.

2.3 Neubautätigkeit

Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten" wurden Zugänge von 8,1 Mio. € für Neubauten bilanziert. Unter Berücksichtigung von Umbuchungen aus dem Posten „Anlagen im Bau" in den Posten „Grundstücke mit Wohnbauten" i.H.v. von 16,8 Mio. € betrafen diese Zugänge bei den in 2020 fertiggestellten Objekten die Maßnahmen Heyerdrink (10,7 Mio. €) in Kempen, Moerser Straße (7,6 Mio. €) in Meerbusch-Büderich, Insterburger Straße 2. BA (4,1 Mio. €) in Meerbusch-Osterath und Rue de Sées (2,5 Mio. €) in Tönisvorst-St. Tönis.

Der Posten „Anlagen im Bau" verzeichnete Zugänge i.H.v. 4,2 Mio. €. Diese Zugänge umfassten die Projekte Uerdinger Straße (2,1 Mio. €) in Meerbusch-Lank, Neusser Straße (1,0 Mio. €) in Willich, Kuhstraße (0,7 Mio. €) in Tönisvorst-Vorst und Hunsbrückstraße (0,4 Mio. €) in Kempen-St. Hubert.

2.4 Modernisierung/Instandhaltung

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 7,5 Mio. € (Vorjahr 2,2 Mio. €) für Modernisierung in die Bauten des Anlagevermögens investiert.

Die Zugänge umfassten im Wesentlichen die Komplettsanierung der Häuser Bahnstraße 64, 64 a in Grefrath, Eichendorffstraße 44–48 in Meerbusch-Lank, Lindenstraße 19, 21, 23 in Meerbusch-Osterrath und An Pantaleon 32, 33, 34 in Viersen-Süchteln. Diese Maßnahmen wurden mit Fördermitteln des Landes NRW (RL Mod.) durchgeführt. Durch das Förderprogramm wurden diese bisher freifinanzierten Wohnungen in öffentlich geförderte Wohnungen umgewandelt.

Des Weiteren wurde die energetische Komplettsanierung der Häuser Kamperlingsweg 19 bis 29 in Kempen fertiggestellt. In den Häusern Eickener Straße 2, 4 und 12 in Schwalmtal-Waldniel sowie im Haus Mertensweg 24 in Willich-Anrath wurden erstmalig Aufzüge eingebaut. Darüber hinaus wurden die drei in 2019 gekauften Wohnungen an der Hauptstraße 6 in Krefeld-Oppum saniert.

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

2.5 Vermietung

Die Gesamtleerstandsquote des Wohnungsbestandes beträgt 2,6 % (121 WE) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (3,0 %, 139 WE) verbessert. Dies begründet sich darin, dass die geplanten Leerstände wegen Sanierung oder Abriss der entsprechenden Objekte abgebaut wurden. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 1,4 % (64 WE) und damit um eine Wohnung höher als im Vorjahr.

Die Fluktuationsquote liegt bei 7,6 % (Vorjahr 8,1 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, Wohnungsgröße/-schnitt, Wohnortwechsel, Umzug ins Alten-/Pflegeheim sowie der Erwerb von Eigentum.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete des Unternehmens blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und betrug zum Stichtag 31.12.2020 5,36 € pro qm (Vorjahr 5,39 € pro qm). Dies begründet sich zum einen damit, dass die Bestandsmieten pandemiebedingt nur moderat angepasst und zum anderen, dass im Geschäftsjahr 2020 vor allem öffentlich geförderte Wohnungen mit niedrigen Mieten fertiggestellt worden sind.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögenslage

	31.12.2020			Vorjahr			Veränderung
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€
Vermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	0	6	0,0	0	-5
Immobilienvermögen	215.360	94,6	0	194.953	94,1	0	20.407
Übrige Sachanlagen	589	0,3	0	648	0,3	0	-59
Finanzanlagen	578	0,2	0	582	0,3	0	-4
Anlagevermögen	**216.528**	**95,1**	**0**	**196.189**	**94,7**	**0**	**20.339**
Verkaufsgrundstücke	608	0,3	0	886	0,4	0	-278
Übrige Vorräte	8.417	3,7	8.417	7.903	3,8	7.903	514
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	837	0,4	837	565	0,3	565	272
Flüssige Mittel	1.169	0,5	1.169	1.610	0,8	1.610	-441
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0	0	15	0,0	0	-10
Aktiver Unterschiedsbetrag Vermögensverrechnung	39	0,0	0	29	0,0	0	10
Umlaufvermögen/RAP	11.075	4,9	10.423	11.008	5,3	10.078	67
	227.603	**100,0**	**10.423**	**207.197**	**100,0**	**10.078**	**20.406**
Kapital							
Gezeichnetes Kapital	16.254	7,1	0	16.254	7,8	0	0
Gewinnrücklagen	30.727	13,5	0	27.827	13,4	0	2.900
Bilanzgewinn	3.251	1,4	402	3.600	1,8	402	-349
Eigenkapital	**50.232**	**22,1**	**402**	**47.681**	**23,0**	**402**	**2.551**
Rückstellungen	1.181	0,5	1.109	1.169	0,6	1.131	12
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	157.249	69,1	0	142.222	68,6	0	15.027
Erhaltene Anzahlungen	9.787	4,3	9.787	9.284	4,5	9.284	503
Übrige Verbindlichkeiten	4.392	1,9	4.392	3.689	1,8	3.689	703
Rechnungsabgrenzungsposten	4.762	2,1	0	3.152	1,5	0	1.610
Fremdkapital/RAP	177.371	77,9	15.288	159.516	77,0	14.104	17.855
	227.603	**100,0**	**15.690**	**207.197**	**100,0**	**14.506**	**20.406**

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 20,4 Mio. € auf 227,6 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg im Wesentlichen durch das Immobilienvermögen verursacht. Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit sowie der Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 hat sich das Immobilienvermögen der Gesellschaft um insgesamt 20,4 Mio. € erhöht. Bei dem Immobilienvermögen stehen im Wesentlichen den Investitionen von insgesamt 26,0 Mio. € planmäßige Abschreibungen von 5,6 Mio. € gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Jahresüberschusses von 3,0 Mio. €, dem eine Ausschüttung von 0,4 Mio. € gegenüberstand, um 2,6 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 22,1 % im Vergleich zum Vorjahr mit 23,0 %.

Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 15,0 Mio. € auf 157,2 Mio. € gestiegen. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvalutierung von 21,7 Mio. € im Rahmen der Bautätigkeit und den planmäßigen Tilgungen von 4,9 Mio. € sowie Tilgungsnachlässen aus öffentlichem Mitteln i.H.v. 1,8 Mio. € verbunden.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist um 1,6 Mio. € auf 4,8 Mio. € gestiegen und enthält die Tilgungsnachlässe für öffentliche Förderdarlehen, die anhand der Förderdauer sukzessive ertragswirksam aufgelöst werden sowie Förderzuschüsse, die über den Zeitraum der Belegungsbindung aufgelöst werden.

3.2 Finanzlage

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

	2020	**Vorjahr**	**Veränderung**
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	2.953	3.229	-276
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.726	5.305	421
Erhöhung langfristige Rückstellungen	34	0	34
Aktivierte Eigenleistungen	-1.442	-1.188	-254
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-226	-131	-95
Cashflow	**7.045**	**7.215**	**-170**
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-252	-822	570
Abnahme der Verkaufsgrundstücke	278	68	210
Zunahme sonstiger Aktiva	-786	-350	-436
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-22	-606	584
Zunahme sonstiger Passiva	1.276	607	669
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**7.539**	**6.112**	**1.427**
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-24.629	-20.267	-4.362
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	254	937	-683
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	4	94	-90
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-24.371**	**-19.236**	**-5.135**
Valutierung von Darlehen	21.664	18.662	3.002
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.871	-4.114	-757
Rückzahlung von Darlehen	0	-272	272
Auszahlungen an Aktionäre	-402	-402	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**16.391**	**13.874**	**2.517**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-441	750	-1.191
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.610	860	750
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**1.169**	**1.610**	**-441**

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (7.539 T€) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (16.391 T€) und einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (24.371 T€) zu einer Abnahme der Finanzmittel um 441 T€ auf 1.169 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2020 enthält mit 217.180 T€ mittel- und langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von 10.423 T€ enthält im Wesentlichen abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch 211.913 T€ langfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2020 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2021 jederzeit gegeben.

3.3 Ertragslage

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

Ertragslage	2020		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	30.085	92,0	28.983	91,0	1.102
Bestandsveränderungen	235	0,7	221	0,7	14
Aktivierte Eigenleistungen	1.442	4,4	1.188	3,7	254
Gesamtleistungen	31.762	97,1	30.392	95,4	1.370
Sonstige Betriebserträge	954	2,9	1.479	4,6	-525
Betriebsleistung	32.716	100,0	31.871	100,0	845
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.549	44,5	14.127	44,3	422
Personalaufwand	4.112	12,6	3.984	12,5	128
Abschreibungen (planmäßig)	5.726	17,5	5.301	16,6	425
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.702	5,2	1.591	5,0	111
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.885	8,8	3.014	9,5	-129
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	808	2,5	801	2,5	7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	29.782	91,0	28.818	90,4	964
Betriebsergebnis	2.934	9,0	3.053	9,6	-119
Beteiligungs- und Finanzergebnis	67		72		-5
Neutrales Ergebnis	-23		104		-127
Ergebnis vor Steuern	2.978		3.229		-251
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25		0		25
Jahresüberschuss	2.953		3.229		-276

Die Betriebsleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um 845 T€ auf 32.716 T€ gestiegen. Im Bereich der Umsatzerlöse resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus den um 679 T€ gestiegenen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie dem Anstieg der anderen Lieferungen und Leistungen um 323 T€. Die Sollmieten innerhalb der Position Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2020 um 367 T€ gestiegen.

Die Eigenleistungen sind aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit um 254 T€ gestiegen und entfallen mit 1.001 T€ auf Wohnbauten, mit 133 T€ auf Bauten auf fremden Grundstücken und mit 308 T€ auf Anlagen im Bau. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen die Erstattungen aus Versicherungen (488 T€; Vorjahr 411 T€), die Erlöse aus dem Verkauf von Althäusern

u. a. (252 T€; Vorjahr 835 T€) sowie die Auflösung von Wertberichtigungen und die Eingänge auf abgeschriebenen Mietforderungen (110 T€; Vorjahr 111 T€).

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind um 964 T€ auf 29.782 T€ gestiegen. Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultiert der Anstieg im Wesentlichen durch die um 272 T€ höheren Aufwendungen für Betriebskosten. Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit in das Immobilienvermögen um 425 T€ gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind trotz hoher Neuvalutierungen um 129 T€ gesunken. Dies begründet sich im Wesentlichen in der Prolongation von Darlehen, zu deutlich niedrigeren Zinssätzen als bislang. Das Betriebsergebnis ist durch die um 845 T€ verbesserte Betriebsleistung und gleichzeitig um 964 T€ gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung um 119 T€ auf 2.934 T€ leicht gesunken.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis enthält im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung von der GWG Dienstleistungs-GmbH. Das neutrale Ergebnis umfasst hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie Abrisskosten von Althäusern.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von 2.953 T€. Mit dem Gewinnvortrag i.H.v. 298 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 3.250 T€. Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (402 T€) auszuschütten, einen Betrag von T€ 2.700 in die Rücklagen einzustellen und den Restbetrag von 148 T€ auf neue Rechnung vorzutragen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2019 und 2020 in der folgenden Tabelle dargestellt:

Kennzahlen	in	2020	2019
Bilanzsumme	T€	227.603	207.197
Sachanlagevermögen	T€	215.949	195.601
Sachanlagenintensität	%	94,9	94,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	26.071	21.455
Planmäßige Abschreibungen	T€	5.726	5.301
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	34,3	35,4
Eigenkapital	T€	50.232	47.681
Eigenkapitalquote	%	22,1	23,0
Langfristiges Fremdkapital	T€	157.249	142.222
Finanzierungsquote	%	69,1	68,6
Jahresüberschuss	T€	2.953	3.229
Umsatzerlöse	T€	30.085	28.983
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,36	5,39
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,25	1,30
Fluktuationsquote	%	7,6	8,1
Marktbedingter Leerstand	%	1,4	1,4

3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahrs mit 38 Frauen und 21 Männern insgesamt 59 (Vorjahr 58) Mitarbeiter-/innen, darin enthalten sind 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Immobilienkaufleute und Betriebswirte geprägt, im technischen Bereich sind es Techniker und Architekten.

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

Als Altersvorsorge sind alle Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Beitragssatz beträgt zurzeit 7,75 % (4,25 % Umlage und 3,5 % Sanierungsgeld) bis zur Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird es durch einen Rahmenvertrag mit der Sparkassen-Pensionskasse ermöglicht, eine zusätzliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung aufzubauen.

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

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Im Rahmen des Risikomanagements überwacht das Unternehmen derzeit 48 potenzielle Einzelrisiken. Die Bedeutung jedes Einzelrisikos wird in einer Matrix definiert, die zum einen die Schadenshöhe und zum anderen die Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Jedes Einzelrisiko wird dann auf Grund dieser Evaluierung in eine der 25 Risikoklassen eingeordnet. In den 12 höchsten Risikoklassen sind keine Risiken vorhanden. Es gibt also weder stark gefährdende wirtschaftliche noch rechtliche Gefährdungspotenziale, die innerhalb eines Prognosezeitraums von 2 Jahren zu einer Gefährdung des Unternehmens führen. Für die bestehenden geringfügigen Einzelrisiken ist durch entsprechende Wertberichtigung, Rückstellung, organisatorische Maßnahmen u. ä. Vorsorge getroffen worden.

4.2 Wesentliche Risiken

4.2.1 Finanzinstrumente

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

Als wesentliches Finanzinstrument sind hierbei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 157,2 Mio. € zu sehen. Es handelt sich hierbei um von Dritten gewährte, grundschuldlich abgesicherte, Darlehen zur Finanzierung unseres Anlagevermögens. Bezüglich der Einzelheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel im Anhang zum Jahresabschluss verwiesen.

Das Zinsrisiko (Preisänderungsrisiko) wird zum einen wegen der Verteilung der Zinsbindungsfristen auf unterschiedliche Zeiträume und zum anderen wegen der derzeit relativ niedrigen und stabilen Zinssituation auch weiterhin als gering angesehen. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Kontrolle des Kreditportfolios. Die übrigen Risiken von Finanzierungsinstrumenten (Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko, Zahlungsstromrisiko) sind in diesem Bereich nicht erkennbar bzw. durch den kontinuierlichen Mittelzufluss der Mieten entsprechend abgesichert.

Im Bereich der Forderungen sind eventuell bestehende Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen antizipiert. Weitere Risiken sind hier nicht erkennbar. Bei den Finanzanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen, bei denen keine Finanzierungsrisiken bestehen.

4.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von NRW wird laut einer Statistik (2019) des Landesbetrieb IT.NRW von 17,91 Millionen Menschen bis zum Jahr 2040 um 0,9 % auf rund 18,08 Millionen ansteigen. Das Statistische Bundesamt rechnet damit, dass sich die Alterung der Bevölkerung trotz der hohen Nettozuwanderung und der gestiegenen Geburtenzahlen weiter verstärken wird.

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

Für den Kreis Viersen prognostiziert IT.NRW einen Rückgang der Bevölkerung bis 2040 um 3,0 %. Während in allen Kommunen des Kreises die Bevölkerung sinkt, wird mit einem Anstieg der Bevölkerung in Willich um 5,3 % gerechnet. Im Kreis Viersen wird die Altersgruppe unter 19 Jahren um 7,5 % und die Altersgruppe 19 bis 65 Jahre um 18,2 % sinken.

Die Gruppe der über 65-Jährigen wird im gleichen Zeitraum um 42,9 % steigen. Bei den Kommunen Schwalmtal (78,1 %), Niederkrüchten (67,8 %) und Willich (65,1 %) wird ein besonders hoher Anstieg der über 65-Jährigen prognostiziert.

In den Kommunen Viersen (16,5 %) und Grefrath (24,8 %) wird mit einem vergleichsweise niedriger Anstieg gerechnet.

Für die Stadt Meerbusch wird ein Anstieg der Bevölkerung bis 2040 um 6,8 % prognostiziert. Die Altersgruppe unter 19 Jahren wird laut dem Bericht um 5,7 % steigen, während die Altersgruppe 19 bis 65 um 0,9 % sinken wird. Die Altersgruppe über 65 wird voraussichtlich um 26,5 % steigen.

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

4.2.3 Wohnungsmarktentwicklung

Die NRW.BANK berichtet im Wohnungsmarktbarometer 2019, dass die Anspannung für Mieter auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten weiter zugenommen hat. Dabei gelten barrierefreie/-arme Wohnungen unter 60 qm sowie die unteren und öffentlich geförderten Wohnungssegmente als am stärksten betroffen. Als Hauptgrund wird hierfür die Zuwanderung von Arbeitssuchenden aus dem Osten, Süden und Südosten der EU genannt. Auch die Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt steigerte die Wohnungsnachfrage. Es wird davon ausgegangen, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt auch in den nächsten ein bis zwei Jahren auf einem ähnlich hohen Anspannungsniveau bleiben wird. Mittelfristig wird mit einer leichten Entspannung in allen Segmenten gerechnet. Der Bericht nennt als größte Hindernisse für den Wohnungsbau die Auslastung der Bauwirtschaft, unzureichend verfügbare Baugrundstücke, die Baulandpreise sowie die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen.

4.2.4 Baukosten – Baupreisindex

Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt herausgegeben und spiegelt die Entwicklung der Preise für Neubau und Instandhaltung von Wohngebäuden wider. Ausgehend vom Basisjahr 2015 hat sich der Baupreisindex für Wohngebäude wie folgt entwickelt:

Quartal	Index	Veränderung zum Vorjahreszeitraum
I/2020	117,2	3,4 %
II/2020	117,7	3,0 %
III/2020	115,1	0,0 %
IV/2020	115,6	-0,1 %

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2020 gegenüber November 2019 um 0,1 % gesunken. Dies begründet sich vor allem in der von Juli bis Dezember dauernden Mehrwertsteuersenkung. Das ist der erste Rückgang der Baupreise seit Februar 2002. Das statistische Bundesamt weist darauf hin, dass die Baupreise ohne die Mehrwertsteuersenkung um 2,5 % gestiegen wären.

Bei den Baupreisen von Wohngebäuden betrafen die nennenswerten Preisrückgänge die Betonarbeiten (-1,0 %), Wärmedämmverbundsysteme (-0,7 %) sowie die Putz- und Stuckarbeiten (-0,3 %). Wesentliche Preissteigerungen betrafen Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+1,1 %), Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+0,6 %) sowie Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+0,5 %).

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % (Vorjahr 4,1 %).

4.2.5 Auswirkung des Coronavirus

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten

sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Auswirkungen der Pandemie wurden bereits unter Punkt 2.1 näher beschrieben.

Für die Gesellschaft bestehen in diesem Zusammenhang Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus könnten die Mietausfälle ansteigen.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es jedoch keine erkennbaren und durch die Pandemie bedingten Verzögerungen und Ausfälle.

5. Prognose- und Chancenbericht

Das Unternehmen wird auch weiterhin – entsprechend der Bevölkerungs- und Marktentwicklung – seinen Investitionsschwerpunkt auf das Neubauprogramm legen. Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, wird die seit dem Jahr 2015 erhöhte Bautätigkeit auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fortgesetzt. Breite Schichten der Bevölkerung werden so mit preisgünstigem Wohnraum versorgt. Dabei werden sowohl das altersgerechte Wohnen als auch das Wohnen für junge Familien berücksichtigt. Das Unternehmen wird auch im freifinanzierten Wohnungsbau tätig sein, um die entsprechend Zielgruppen mit ausreichendem Wohnraum versorgen zu können.

Für das Jahr 2021 rechnet das Unternehmen mit der Fertigstellung von insgesamt 32 Wohnungen in Meerbusch, Tönisvorst und Willich, von denen 16 öffentlich gefördert sind.

Mit der Fertigstellung dieser Projekte ist das Bauprogramm 2015–2020 der Gesellschaft abgeschlossen. Die Bauoffensive der Gesellschaft wird mit dem Bauprogramm 2021–2025 fortgesetzt.

Im Jahr 2022 sollen die ersten 54 im Bau befindliche Wohnungen aus diesem Programm in Kempen und Meerbusch fertiggestellt werden. Dieses zweite Bauprogramm umfasst die Herstellung von ca. 350 weiteren Wohnungen in Grefrath, Kempen, Nettetal, Meerbusch, Nettetal, Niederkrüchten, Schwalmtal, Viersen und Willich.

Die in den letzten Jahren auf Grundlage eines Portfoliomanagements kontinuierlich durchgeführte Modernisierung wird – unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in unserem Geschäftsgebiet – auch weiterhin konsequent fortgesetzt und bietet somit zukünftige Ertragspotenziale. Dies umfasst Komplettsanierungen, erstmaliger Einbau von Aufzügen und energetische Sanierungen. Das Unternehmen setzt dabei auch auf das Förderprogramm des Landes NRW (Modernisierungsrichtlinie RL Mod.), bei dem Modernisierungen öffentlich gefördert werden. Dadurch wird zukunftsfähiger und bezahlbarer Wohnraum im Bestand für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung geschaffen.

Aufgrund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung prognostizieren wir folgende wesentliche Posten:

	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	21.750
Instandhaltungsaufwendungen	5.100
Personalaufwand	4.300
Abschreibung	6.100
Zinsaufwendungen	2.900
Jahresüberschuss	2.185

6. Erklärung zur Unternehmensführung

Die GWG AG unterliegt als sogenanntes drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 DrittelbG den Verpflichtungen aus § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 AktG sowie den Publikationsvorschriften des § 289a Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 HGB. Demnach müssen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes festgelegt werden.

Diese Festlegungen können auf der Internetseite der Gesellschaft unter http://www.gwg-kreis-viersen.de eingesehen werden.

Viersen, den 25. März 2021

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



Jahresabschluss 2020

Bei dem hier veröffentlichten Jahresabschluss handelt es sich nicht um eine der gesetzlichen Offenlegungspflicht entsprechende Form des Jahresabschlusses.

Die Prüfung des Abschlussprüfers hat zu keinen Einwendungen geführt. Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erhalten, die Bekanntmachung ist gemäß § 325 HGB erfolgt.

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

Aktivseite **Bilanz zum 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.035,51	5.841,09
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.122.631,48		167.532.721,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.022.564,65		6.280.835,76
Grundstücke ohne Bauten	4.693.652,14		2.691.231,11
Bauten auf fremden Grundstücken	3.033.594,50		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	27.919,25		43.935,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	560.844,16		604.200,60
Anlagen im Bau	5.685.457,57		17.966.169,19
Bauvorbereitungskosten	709.564,05		463.293,25
Geleistete Anzahlungen	92.602,19	215.948.829,99	18.296,74
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.000,00		166.000,00
Sonstige Ausleihungen	62.084,56	578.084,56	66.072,03
Anlagevermögen insgesamt		**216.527.950,06**	**196.188.596,53**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	554.482,77		554.482,77
Bauvorbereitungskosten	53.495,79		53.495,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		278.409,45
Unfertige Leistungen	8.416.141,77		7.902.594,62
Andere Vorräte	475,50	9.024.595,83	475,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.446,04		34.376,55
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.974,21		6.906,39
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	765,60		1.980,16
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	380.195,86		169.008,12
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.830,38		114.298,10
Sonstige Vermögensgegenstände	287.183,11	837.395,20	239.147,75
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.169.173,65	1.609.658,66
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	1.561,77		3.961,55
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.437,90	4.999,67	10.920,17
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		39.089,04	28.721,78
Bilanzsumme		**227.603.203,45**	**207.197.033,89**

Passivseite **Bilanz zum 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		16.254.000,00	16.254.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.127.000,00		8.127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.200.000,00		10.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	12.400.000,00	30.727.000,00	9.500.000,00
Gewinnvortrag		297.892,20	371.364,66
Jahresüberschuss		2.952.525,50	3.229.007,54
Eigenkapital insgesamt		**50.231.417,70**	**47.681.372,20**
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	207.006,46		181.978,46
Sonstige Rückstellungen	974.218,60	1.181.225,06	986.587,68
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.633.389,10		141.030.103,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	958.354,52		1.192.093,66
Erhaltene Anzahlungen	9.787.128,71		9.284.200,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	609.061,40		594.623,53
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.896,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.230.477,31		2.773.559,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.384,91		46.159,84
Sonstige Verbindlichkeiten	150.402,98	171.428.198,93	266.667,02
davon aus Steuern: 128.619,32 €			(251.520,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.014,17 €			(500,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.762.361,76	3.151.792,44
Bilanzsumme		**227.603.203,45**	**207.197.033,89**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.781.998,74		28.102.951,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	465.000,00		347.855,00
c) aus Betreuungstätigkeit	187.372,33		203.553,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	650.398,95	30.084.770,02	328.356,54
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		235.137,70	220.791,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.442.390,12	1.188.101,44
Sonstige betriebliche Erträge		983.342,03	1.666.419,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.093.397,26		13.904.392,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.899,22		23.109,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	441.922,98	14.549.219,46	200.043,76
Rohergebnis		18.196.420,41	17.930.483,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.305.435,75		3.207.521,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	806.365,73	4.111.801,48	776.575,24
davon für Altersversorgung: 233.614,17 €			(229.876,48)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.725.590,56	5.305.000,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.753.724,49	1.669.617,18
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		69.587,65	49.781,44
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	642,49		21.200,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	278,22	920,71	783,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.889.581,28	3.013.931,71
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.028,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		3.761.202,96	4.029.602,87
Sonstige Steuern		808.677,46	800.595,33
Jahresüberschuss		**2.952.525,50**	**3.229.007,54**

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG hat ihren Sitz in Viersen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach (Reg. Nr. HRB 10643).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 16. Oktober 2020 gegliedert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden – unverändert gegenüber dem Vorjahr – folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden für Anwenderprogramme sowie für andere Vermögensgegenstände 3–8 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2020 sind als Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei Modernisierung Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Aufwendungen für die Modernisierung von Wohngebäuden werden als Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Die Restbuchwerte der Wohngebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt worden sind, werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben; Restbuchwerte der Wohnbauten, die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden, sowie Garagen auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden seit 1991 unverändert nach Maßgabe einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei Objekten, die vollmodernisiert wurden, wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre angehoben. Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 % bis 6,66 % abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Seit 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 5,0 % bis 33,33 % der Anschaffungskosten. Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € liegen, im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 350, die die GWG Dienstleistungs-GmbH (300 T€) und die VIT GmbH (50 T€) betreffen, sind zum Nennwert bilanziert.

Die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von T€ 166 ist zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

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

UMLAUFVERMÖGEN

Verkaufsgrundstücke
Die Grundstücke ohne Bauten und die Bauvorbereitungskosten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Bewertungsabschlägen bewertet. Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten.

Unfertige Leistungen
In dieser Position sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten erfasst. Dabei wurden keine Betriebskosten erfasst, die auf Leerstände entfallen.

Andere Vorräte
Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel
Sie sind grundsätzlich zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen berücksichtigt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung
Die Gesellschaft hat mit einem Vorstandsmitglied eine Vereinbarung über eine betriebliche Altersversorgung geschlossen. Die Höhe der Altersversorgungsverpflichtung ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,30 % entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Bei der Ermittlung wurde kein Renten- und Gehaltstrend sowie keine Fluktuation berücksichtigt. Die Pensionsverpflichtung beläuft sich am 31. Dezember 2020 auf T€ 52. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 9. Zur Sicherung der Verpflichtung wurde eine Rückdeckungsversicherung, die dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen ist, abgeschlossen. Ihr Zeitwert beläuft sich am 31. Dezember 2020 auf T€ 91. Aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtung mit dem Zeitwert des Deckungsvermögens gemäß § 246 Abs. 2 HGB ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von T€ 39. Er wird in der Bilanz als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

AKTIVE LATENTE STEUERN

Zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei der in der Tabelle aufgeführten Bilanzposten Differenzen. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	x	
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	x	
Grundstücke ohne Bauten (AV)	x	
Andere Anlagen, Betr.- u. Geschäftsausstattung	x	
Anlagen im Bau	x	
Bauvorbereitungskosten (AV)	x	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	x	
RAP – Geldbeschaffungskosten	x	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	x	
Sonstige Rückstellungen	x	

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

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 9, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Hierunter werden Tilgungsnachlässe (T€ 4.529) sowie Förderzuschüsse (T€ 233) ausgewiesen. Die Auflösung der Tilgungsnachlässe erfolgt entsprechend der Belegungsbindung der mit öffentlichen Darlehen finanzierten Wohnungen über 20 Jahre, die Auflösung der Förderzuschüsse entsprechend der Dauer des Belegungsrechtes der Wohnungen durch den Zuschussgeber (10 Jahre).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					
	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Um-buchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.	Abschrei-bungen kumuliert 01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Ände-rungen i. Zshg. mit Abgängen	Abschrei-bungen kumuliert 31.12.	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	510.457,17	0,00	0,00	0,00	510.457,17	504.616,08	4.805,58	0,00	509.421,66	1.035,51	5.841,09
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	267.027.988,64	15.970.034,19	21.992,64	-3.877,43 16.854.924,17	299.827.076,93	99.495.267,54	5.228.734,57	19.556,66	104.704.445,45	195.122.631,48	167.532.721,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.345.025,28	4.038,38	0,00	0,00	12.349.063,66	6.064.189,52	262.309,49	0,00	6.326.499,01	6.022.564,65	6.280.835,76
Grundstücke ohne Bauten	2.700.583,25	1.992.677,68	0,00	-8.553,39 18.296,74	4.703.004,28	9.352,14	0,00	0,00	9.352,14	4.693.652,14	2.691.231,11
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	3.088.090,45	0,00	0,00	3.088.090,45	0,00	54.495,95	0,00	54.495,95	3.033.594,50	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	168.127,55	0,00	0,00	0,00	168.127,55	124.191,89	16.016,41	0,00	140.208,30	27.919,25	43.935,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.052.470,73	115.739,12	0,00	0,00	2.168.209,85	1.448.270,13	159.095,56	0,00	1.607.365,69	560.844,16	604.200,60
Anlagen im Bau	17.966.169,19	4.206.043,35	0,00	-16.854.924,17 368.169,20	5.685.457,57	0,00	0,00	0,00	0,00	5.685.457,57	17.966.169,19
Bauvorbereitungskosten	600.474,19	602.142,18	0,00	-355.738,38	846.877,99	137.180,94	133,00	0,00	137.313,94	709.564,05	463.293,25
geleistete Anzahlungen	18.296,74	92.602,19	0,00	-18.296,74	92.602,19	0,00	0,00	0,00	0,00	92.602,19	18.296,74
	302.879.135,57	26.071.367,54	21.992,64	17.241.390,11 -17.241.390,11	328.928.510,47	107.278.452,16	5.720.784,98	19.556,66	112.979.680,48	215.948.829,99	195.600.683,41
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00
Beteiligungen	961.360,03	0,00	0,00	0,00	961.360,03	795.360,03	0,00	0,00	795.360,03	166.000,00	166.000,00
Sonstige Ausleihungen	66.072,03	0,00	3.987,47	0,00	62.084,56	0,00	0,00	0,00	0,00	62.084,56	66.072,03
	1.377.432,06	0,00	3.987,47	0,00	1.373.444,59	795.360,03	0,00	0,00	795.360,03	578.084,56	582.072,03
Anlagevermögen insgesamt	**304.767.024,80**	**26.071.367,54**	**25.980,11**	**17.241.390,11 -17.241.390,11**	**330.812.412,23**	**108.578.428,27**	**5.725.590,56**	**19.556,66**	**114.284.462,17**	**216.527.950,06**	**196.188.596,53**

2. Im Posten „Unfertige Leistungen" sind in Höhe von 8.416.141,77 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie auch im Vorjahr – nicht.

4. Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Gezeichnetes Kapital
   Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 28.08.2013 um 8.127.000,00 € aus Gesellschaftsmitteln auf 16.254.000,00 € erhöht. Das Grundkapital ist unverändert in 15.480 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs-rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	8.127.000,00	10.200.000,00	9.500.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	2.900.000,00
Bestand am Ende des Jahres	8.127.000,00	10.200.000,00	12.400.000,00

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

Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für	
Instandhaltung	308.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	149.064,41 €
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	228.891,79 €
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	66.000,00 €
Rückstellung für Jahresurlaub	111.197,65 €

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

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

	Bilanzausweis €	**Mitzugehörigkeit**
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	58.242,73 (i. Vj.: 64.516,66)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	69.587,65 (i. Vj.: 49.781,44)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.384,91 (i. Vj.: 46.159,84)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		davon Restlaufzeit		davon		gesichert	
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr	über 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung[1]
	€	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.633.389,10	9.538.062,41	[4.506.174,91]	147.095.326,69	[136.523.929,03]	20.784.130,99	126.311.195,70	152.433.389,10	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	958.354,52	194.604,62	[233.518,44]	763.749,90	[958.575,22]	415.920,21	347.829,69	958.354,52	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.787.128,71	9.787.128,71	[9.284.200,04]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	609.061,40	609.061,40	[594.623,53]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	[7.896,08]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.230.477,31	3.230.477,31	[2.773.559,00]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.384,91	59.384,91	[46.159,84]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	150.402,98	150.402,98	[266.667,02]	0,00	[0,00]	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	171.428.198,93	23.569.122,34	[17.712.798,86]	147.859.076,59	[137.482.504,25]	21.200.051,20	126.659.025,39	153.391.743,62	

[1] GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	252 T€
Auflösung von Wertberichtigungen und Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene Mietforderungen	110 T€
Auflösung von Rückstellungen	13 T€
	375 €

2. Im Geschäftsjahr 2020 sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 133,00 (Vorjahr: € 3.900,00) bei den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens vorgenommen worden.

3. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet T€ 2 (Vorjahr: T€ 0) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. 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.

2. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf T€ 5.211.

3. Erhaltene Mietkautionen in Höhe von € 2.126.539,49 sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von € 20.842,23 vor.

4. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2020 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2020 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 70 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 31.12.2020 T€ 110. Der Jahresüberschuss 2020 der VIT GmbH beträgt T€ 2 .

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	**Teilzeitbeschäftigte**
Kaufmännische Angestellte	27,75	12,00
Technische Mitarbeiter	7,25	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	4,00	0,00
	39,00	14,00

6. 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 2020 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2021 unverändert. Zum 31.12.2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein als Punktemodell konzipiertes Betriebsrentensystem ersetzt. Infolgedessen erhebt die RZVK gemäß § 63 ihrer Satzung zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % der Bemessungsgrundlage zur teilweisen Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1.1.2002 begründet worden sind. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes wird auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig neu festgesetzt (§ 60 Satzung der RZVK). Das Sanierungsgeld bleibt in 2021 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 2020 T€ 3.014. Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung beliefen sich dafür auf T€ 234.

7. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder/Verwaltungsbeirat wurden keine gewährt.

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

9. Vorstand:
   Michael Aach, Dipl.-Kfm., Viersen
   Dr. Andreas Coenen, Landrat, Viersen

10. **Mitglieder des Aufsichtsrats / Verwaltungsbeirats**

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

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

Anemüller, Sabine	Viersen	Bürgermeisterin
Gellen, Frank	Brüggen	Bürgermeister
Goßen, Thomas	Tönisvorst	Bürgermeister a. D.
Heinen, Jürgen	Schwalmtal	Suchtberater
Dr. Horst, Heinz-Michael	Tönisvorst	Beamter
Lommetz, Manfred	Grefrath	Bürgermeister a. D.
Mielke-Westerlage, Angelika	Meerbusch	Bürgermeisterin a. D.
Pesch, Michael	Schwalmtal	Bürgermeister a. D.
Rübo, Volker	Kempen	Bürgermeister a. D.
Wagner, Christian	Nettetal	Bürgermeister a. D.
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister
Wistuba, Irene	Kempen	Rentnerin

11. Mit Bekanntgabe im Bundesanzeiger vom 30.08.2017 haben wir nach § 20 Abs. 6 Satz 1 AktG darüber informiert, dass unsere Aktionäre Sparkasse Krefeld und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH jeweils mehr als den vierten Teil der Aktien an unserem Unternehmen besitzen (anzeigepflichtige Beteiligung nach § 10 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 AktG).

12. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen
    Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.

13. Gesamthonorare des Abschlussprüfers
    Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 37 und für Steuerberatung auf T€ 9.

14. Nachtragsbericht
    Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 3.250.417,70 aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

(1)	Dividende von € 26,00 je dividendenberechtigter Stückaktie	402.480,00 €
(2)	Einstellung in andere Gewinnrücklagen	2.700.000,00 €
(3)	Gewinnvortrag	147.937,70 €
(4)	Bilanzgewinn	3.250.417,70 €

Viersen, den 25. März 2021

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach Dr. Andreas Coenen

Bericht des Aufsichtsrats

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

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2020 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2021

Der Aufsichtsrat
Günter Werner
– Vorsitzender –

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Bestandstandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile" genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, 26. März 2021

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

Dr. Ranker	Bispink
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Willy-Brandt-Ring 17 · 41747 Viersen · Tel. 0 21 62 / 57 80 - 0
www.gwg-kreis-viersen.de · info@gwg-kreis-viersen.de