

A stylized line drawing of a house and trees. The house is composed of several rectangular shapes in purple, orange, and brown. To the right of the house are two green trees. The entire drawing is made of simple outlines.

Gutes Wohnen garantiert.

Geschäftsgebiet

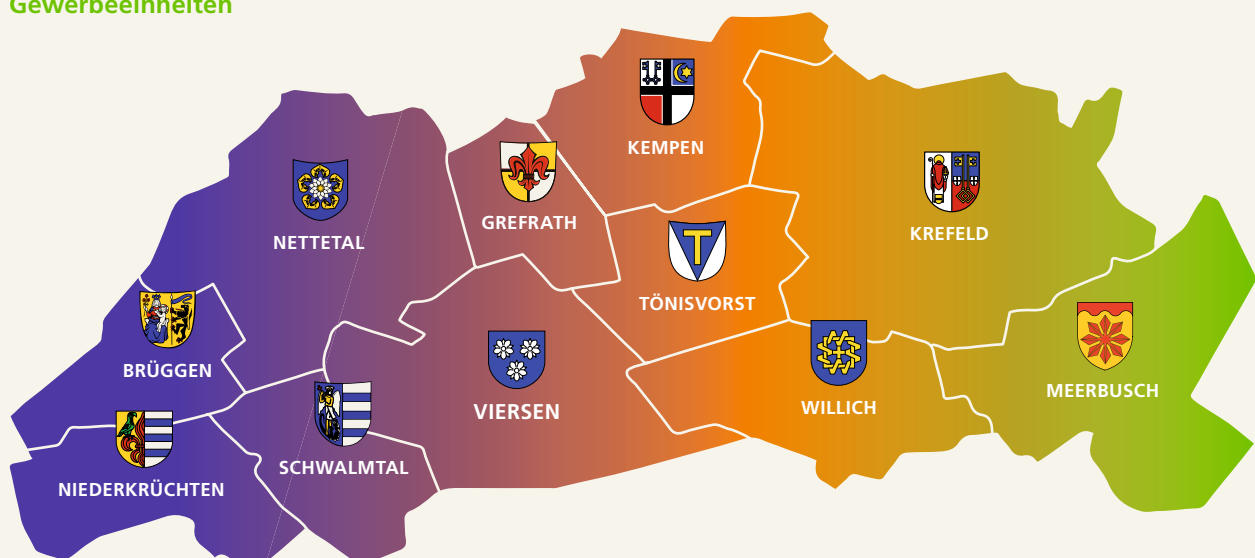
Gemeinde	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
Brüggen	197	2
Grefrath	217	1
Kempen	547	–
Krefeld	63	–
Meerbusch	825	–
Nettetal	818	3
Niederkrüchten	103	1
Schwalmtal	336	–
Tönisvorst	192	1
Viersen	779	1
Willich	737	4

4.814

Wohneinheiten

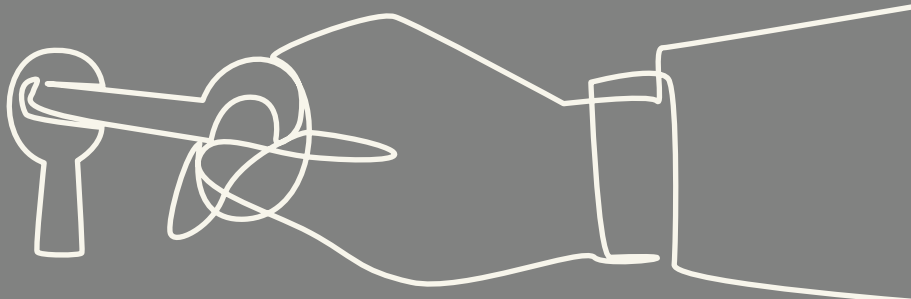
13

Gewerbeeinheiten



Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	07
Überblick über das Geschäftsjahr 2024	08
Lagebericht	17
Jahresabschluss	31
Anhang	35
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	47



Abkürzungsverzeichnis

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

Vorwort des Vorstands zum Geschäftsbericht 2024



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die GWG Kreis Viersen AG blickt auf ein bewegtes und anspruchsvolles Geschäftsjahr 2024 zurück. Steigende Lebenshaltungs- und Energiekosten sowie ein sorgenvoller Blick auf die Zukunft haben den Alltag vieler Bürger und Bürgerinnen geprägt. Auch in unserer Wohnungsgesellschaft waren diese Entwicklungen zu spüren. Die Bauzinsen sind seit ihrem Höhepunkt Ende 2023 inzwischen wieder ein wenig zurückgegangen. Die Baupreise zeigen eine deutliche Verlangsamung des Preisanstiegs. Der Wohnungsmarkt kommt langsam in Schwung. Bundesweit fehlen einer Studie zufolge aktuell rund 550.000 Wohnungen. Das hat das Pestel-Institut im Auftrag des Bündnisses Soziales Wohnen auf Basis des Zensus 2022 errechnet. Insbesondere an bezahlbaren Wohnungen mangelt es. Demnach müssen bis 2030 mindestens zwei Millionen Sozialwohnungen gebaut werden.

Die allgemeinen Rahmenbedingungen vor allem im Land Nordrhein-Westfalen sorgen für eine erste Belebung in der kriselnden Bau- und Wohnungswirtschaft. Mit der frühzeitigen Erhöhung der öffentlichen Wohnraumförderung in 2024 von 1,7 auf 2,7 Milliarden Euro wurde den Unternehmen Perspektive und Stabilität zugleich ermöglicht, um bezahlbare und zukunftsfähige Wohnungen zu schaffen. Statt Förder-Stau könnte ein Förder-Wow folgen.

Die GWG Kreis Viersen AG kann auf solide Ergebnisse blicken, wie die vorliegenden Zahlen belegen. Dieser Erfolg ist das Resultat einer engen Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Politik und einem Team, das mit Einsatz und Kreativität verschiedenste Projekte, von der Modernisierung bis zum Neubau, vorantrieb. So konnten wir auch in schwierigen Zeiten beweisen, dass sich mit Gemeinschaftssinn und Zusammenhalt selbst anspruchsvolle Situationen meistern lassen. Der Kurs der GWG Kreis Viersen AG bleibt stabil und zukunftsgerichtet. Als verlässlicher Bauherr konnten und können wir viele Projekte und Bauvorhaben in die Tat umsetzen.

Der Wohnungsbestand konnte im Geschäftsgebiet mit 4.814 Wohneinheiten (Stand 31.12. 2024) gegenüber 4.760 Wohnungen (Stand 31.12.2023) weiter erhöht werden.

Das ursprünglich auf den Zeitraum 2021–2025 beschriebene Bauprogramm wurde um drei weitere Jahre verlängert. Etwa 60 Prozent der Investitionen entfallen auf Neubauten, 40 Prozent fließen in die Sanierung bestehender Häuser.

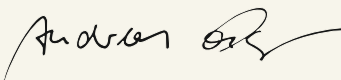
Die GWG Kreis Viersen AG hat sich außerdem der Herausforderung Klimaneutralität gestellt und das Ziel, diese zu erreichen, fest im Blick. Dabei bleibt unser Auftrag klar: Auch in herausfordernden Zeiten möchten wir unseren Mieterinnen und Mietern modern ausgestattete, energieeffiziente Wohnungen zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. Wir stehen für nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand – sei es durch energetische Maßnahmen oder solche zur Steigerung der Wohnqualität. Damit schaffen wir ein Wohnumfeld, das auch in Zukunft attraktiv und bezahlbar bleibt.

Schließlich gilt bei der GWG der Grundsatz: „Gutes Wohnen garantiert“.




Michael Aach
Vorstand

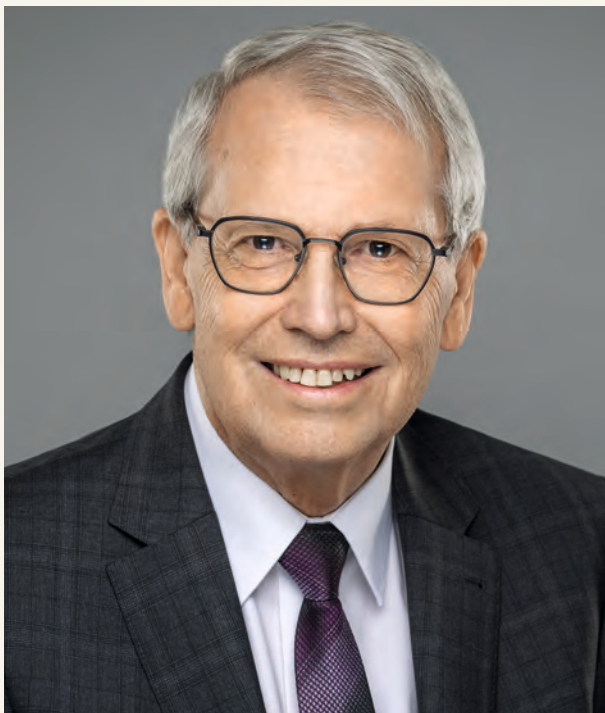



Dr. Andreas Coenen
Vorstand

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG



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 2024 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 31.12.2024 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2025

Der Aufsichtsrat

Günter Werner
Vorsitzender

Überblick über das Geschäftsjahr 2024



Verlässlicher Bauherr und Vermieter mit sozialer Verantwortung

Auch das Geschäftsjahr 2024 hat die Großbaustellen in der deutschen Bau- und Wohnungswirtschaft nicht kleiner werden lassen: Steigende Mieten, Wohnungsknappheit und ein stockender Wohnungsneubau stehen in beinahe unveränderter Form auf der Agenda. Dazu bremsen steigende Energie- und Baukosten, bürokratische Vorgaben und politische Unsicherheiten die Branche aus und belasten die Investitions- und Ausgabenbereitschaft der Unternehmen. Dabei ist die Rechnung einfach und klar: Liegt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland niedriger als die Nachfrage wird das Wohnen im Bestand teurer – egal ob es sich um eine Miet- oder Eigentumswohnung handelt.

Die neue Bundesbauministerin, Verena Hubertz (SPD), sprach sich Mitte Mai im deutschen Bundestag für einen „Wohnungsbau-Turbo“ aus. Schließlich sei die Bauindustrie die Lokomotive unserer Wirtschaft. Wohnen solle bezahlbar bleiben, von der Auszubildenden bis zum Rentner. In den drei Begriffen „Tempo, Technologie und Toleranz“ fasste Hubertz die Leitplanken ihrer Politik zusammen. Tempo bedeute, dass Genehmigungsverfahren nicht länger als der Bau selber dauern dürften. Bei der Technologie sei einiges möglich: Stein auf Stein müsse nicht mehr sein. Die Ministerin sprach sich für serielles Bauen, die Nutzung von 3D-Druck und für die Verwendung von Holz auch im Hochhausbau aus. Toleranz sei auch sehr wichtig, wenn gebaut werden solle. Es gehe nicht mehr, das Bauen im eigenen Hinterhof abzulehnen, sondern es müsse in großem Umfang zur Ausweisung von Bauland, zu Aufstockungen und Nachverdichtungen kommen.

Die GWG Kreis Viersen AG begrüßt die Signale der Bundesbauministerin – jetzt zählt die Umsetzung. Gerade der Wohnungsneubau ist zuletzt stark zurückgegangen.

Die Gründe: Fehlende wirtschaftliche Perspektiven für Vermieter bei gleichzeitig steigenden Baukosten.

Um aber weiterhin als verlässlicher Bauherr und Vermieter mit sozialer Verantwortung im Geschäftsgebiet agieren zu können, hat die GWG Kreis Viersen AG ihr ursprünglich bis 2025 datiertes Bauprogramm um weitere drei Jahre, bis 2028, verlängert.

Zu den Kernaufgaben für uns als Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft gehört dabei die Steigerung des Wohnkomforts durch Sanierung und Modernisierung. Jedoch spielt auch die Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden eine immer größere Rolle. Denn die Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionswerten ist der Schlüssel zum Schutz unseres Klimas.

Durch verschiedene Maßnahmen und eine weitsichtige Geschäftspolitik ist es uns im Geschäftsjahr 2024 erneut gelungen, zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung im Kreis Viersen beizutragen und so die dortige Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten.

Die Bilanzzahlen im Detail sowie Daten und Fakten zu unseren Projekten im Geschäftsjahr 2024 können sie diesem Bericht entnehmen. Er gibt Aufschluss über die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie der GWG Kreis Viersen AG und ist damit Bestätigung, diesen Kurs gemeinsam mit unseren bewährten Partnern aus Kommunalpolitik und -verwaltung sowie aus Wirtschaft und sozialen Einrichtungen weiter zu beschreiten. Wir orientieren und messen uns in Worten und Taten an unserem Leitspruch: „Gutes Wohnen garantiert“.



Bauprogramm 2021 – 2025

Fertigstellung: Kindertagesstätte „Gartenland“ in Willich-Schiefbahn

Acht Monate nach dem Spatenstich und fünf Monate vor Beginn des neuen Kindergartenjahres besuchten Anfang März 2025 die Kinder der KiTa „Gartenland“ erstmals ihre neue Einrichtung an der Willicher Straße in Willich. Zusammen mit ihren Eltern und dem Personal der Kindertageseinrichtung konnten sie die neuen Räumlichkeiten in dem eingeschossigen Gebäude im Stadtteil Schiefbahn begutachten.

Die neue Kita „Gartenland“ bietet Platz für insgesamt 70 Kinder in vier Gruppen und damit zehn Plätze mehr als die im Sommer 2019 provisorisch in Containern an der Albert-Oetker-Straße eröffnete DRK-Kita Bauhaus. Das aktuelle Kindergartenjahr wird nach Angaben von DRK-Kreisgeschäftsführer Detlef Blank noch am alten Standort beendet. Für Anfang Juli 2025 war der Umzug angekündigt.

Bei dem Neubau auf einer Grundstücksfläche von 4.956 Quadratmetern wurden die Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), der Innenbereich mit tragenden Holzstützen oder nicht-tragenden Gipskartoninnenwänden flexibel ausgestattet.



Die neue Kita in Willich-Schiefbahn bietet Platz für ca. 70 Kinder in insgesamt vier Gruppen

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. Eine Dachbegrünung sorgt vor allem für die Kühlwirkung im Inneren des Gebäudes.

Die Baukosten für das Projekt an der Willicher Straße in Willich-Schiefbahn liegen bei rund 4,0 Millionen Euro.

Nach dem Projekt in Brüggen-Bracht im Sommer 2020 und in Greifath-Oedt im Sommer 2023 ist die Kita „Gartenland“ in Willich-Schiefbahn die dritte erfolgreiche Zusammenarbeit der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) mit dem Kreisverband Deutsches Rotes Kreuz (DRK) und dem Ingenieurbüro Schmitz aus Viersen-Dülken.



Bezugsfertig seit 01.07.2024



**Fertigstellung:
Zwei Mehrfamilienhäuser
Von-Schaesberg-Weg 43/43a
in Brüggen**

Nach rund 18-monatiger Bauzeit wurden auf dem Gelände der abgerissenen Landesjagdschule zwei Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohneinheiten errichtet.

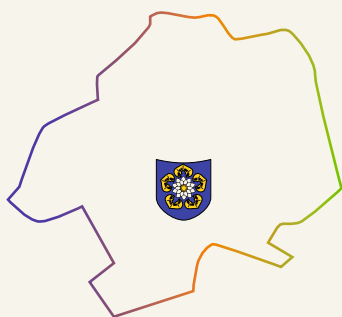
Auf einer Wohnfläche von 900 Quadratmetern entstanden fünf frei finanzierte und elf öffentlich geförderte Wohnungen im KfW-Standard Effizienzhaus 55 (EH 55).

Die Baukosten belaufen sich auf rund 4,7 Millionen Euro. Im Gebäude mit der Hausnummer 43 sind alle Wohnungen öffentlich gefördert und für Mieterinnen und Mieter mit dem Wohnberechtigungsschein A vorgesehen. Hier wird eine Kaltmiete von 5,90 Euro pro Quadratmeter angesetzt.

Im Zwillingshaus mit der Hausnummer 43a sind drei der acht Wohnungen öffentlich gefördert, eine für den Wohnberechtigungsschein A und zwei für den Wohnberechtigungsschein B mit einer Miete von 6,60 Euro pro Quadratmeter.

Die Unterschiede bei den Mietpreisen sind vor allem bei der Ausstattung zu erkennen: Im Gebäude mit der Hausnummer 43 gibt es einen Fahrradkeller statt eines Fahrradschuppens sowie eine einfachere Innenausstattung. Beispielsweise sind die Rollläden hier manuell zu bedienen. Im Haus 43a sind bessere Ausstattungsmerkmale, wie etwa eine Aufzugsanlage, vorhanden.

Aufgeteilt ist das Gebäude in vier Einraumwohnungen, acht Zweiraumwohnungen und vier Dreiraumwohnungen. Dieser Neubau wird über eine Luftwärmepumpe mit dezentraler Warmwasserbereitung versorgt. Die teilunterkellerten Gebäude mit Satteldach sind jeweils über ein Treppenhaus mit Aufzug zentral erschlossen. Im Außenbereich gibt es Grünanlagen mit Fahrradunterstand und elf PKW-Stellplätze. Geplant und geleitet wurde das Bauvorhaben als Niedrigenergiehaus nach dem KfW-Standard Effizienzhaus 55 von der GWG-Bauabteilung unter Herrn Falk Figgemeier.



Grundsteinlegung: Gerhart-Hauptmann-Straße 1 in Nettetal-Breyell

Vor zwei Jahren begann der Abriss des Altbestandes an der Kreuzung Schaager Straße / Johann-Peters-Straße in Nettetal-Breyell. Die acht kleinen Reihenhäuser stammten aus dem Baujahr 1952 und wiesen eine Gesamtwohnfläche von 456 Quadratmetern auf. Nach Erhalt der Förderzusage des Landes NRW konnte im 4. Quartal 2024 mit dem Bauvorhaben an der Gerhart-Hauptmann-Straße 1 gestartet werden.

Von den insgesamt 17 Wohnungen werden 14 öffentlich gefördert und drei Wohnungen frei finanziert. Bei den geförderten Wohnungen werden 13 Wohnungen nach dem Förderweg A und eine Wohnung nach dem Förderweg B errichtet. Der jeweilige Wohnberechtigungsschein (WBS) kann im Fachbereich „Soziales“ der Stadt Nettetal beantragt werden.

Gemäß den Förderrichtlinien zur NRW-Wohnraumförderung wird der Neubau als „Effizienzhaus 55“ errichtet. Zu den verschiedenen baulichen und technischen Maßnahmen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zählen bei diesem Projekt die Ausstattung mit einer Luftwärmepumpe, einer Photovoltaik-Anlage und einer dezentralen Warmwasserbereitung.

Alle Wohnungen werden barrierefrei gestaltet und bieten Größen von rund 55 bis 96 Quadratmetern. In dem Mehrfamilienhaus befinden sich vier Zwei-Zimmer-Wohnungen, elf Drei-Zimmer-Wohnungen und zwei Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Grundstücksfläche beträgt 1.617 Quadratmeter, die Gesamtwohnfläche 1.188 Quadratmeter. Die Kosten für das Bauvorhaben in Nettetal-Breyell belaufen sich auf rund 5,2 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant.





**Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten –
aktuell im Bau**



Grundsteinlegung: Rubinstraße 16 in Willich

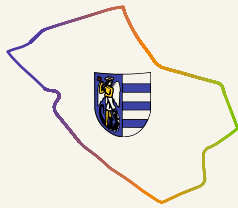
Bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum in der Stadt und auch auf dem Land zu schaffen und zu sichern bleibt eine der zentralen Aufgaben für die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) als kommunales Wohnungsunternehmen. Ein aktuelles Bauvorhaben wird in Willich an der Rubinstraße 16 in die Tat umgesetzt. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht barrierefreien Wohneinheiten wird die letzte Baulücke in dem Bereich Rubinstraße geschlossen.

Der Neubau wird in Massivbauweise als zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohngebäude errichtet. Die Decken werden in Stahlbeton ausgeführt, ebenso die letzte Decke über dem Staffelgeschoss. Darauf wird, in Anlehnung an den Bestand, eine Holzkonstruktion in Form eines flach geneigten Satteldaches aufgesetzt. Die äußere Gestaltung des Neubaus wird als modernes Wärmeverbundsystem mit hellen Putzflächen ausgestattet. Farblich abgesetzte Klinkerflächen sowie Vor- und Rücksprünge gliedern die Fassaden zur Rohrzieher- und zur Rubinstraße. Terrassen im Erdgeschoss, Stahl-Vorbau-Balkone im Obergeschoss oder Dachterrassen im 2. Obergeschoss sind für jede Wohneinheit vorgesehen. Die aktuell gültige Energieeinsparverordnung mit den Vorgaben aus dem Förderprogramm KfW 55 wird eingehalten, die Energieversorgung erfolgt über eine wirtschaftliche Wärmepumpe.



Die Wohnungsgrößen liegen im Neubau zwischen 35 und 72 Quadratmetern. Insgesamt wird an der Rubinstraße 16 in Willich mit allen acht Wohneinheiten eine Wohnfläche von 427 Quadratmetern neu geschaffen. Sieben Wohneinheiten werden öffentlich gefördert, eine Wohneinheit ist frei finanziert. Für die Anmietung der öffentlich geförderten Wohneinheiten ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Die Kosten für das Bauvorhaben in Willich belaufen sich auf rund 1,9 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für das I. Quartal 2026 geplant.



GWG kauft Wohnungsbestand der Nettetal Baugesellschaft in Schwalmthal-Amern

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) wie auch die Baugesellschaft Nettetal AG haben einen gemeinsamen kommunalen Anteilseigner: die Stadt Nettetal ist mal weniger, mal mehr an den beiden Unternehmen beteiligt.

Wichtige Gemeinsamkeiten ergeben sich aus den Firmenphilosophien. Die GWG und die Baugesellschaft Nettetal möchten nicht nur bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerung zur Verfügung stellen. Beide agieren im Geschäftsgebiet Kreis Viersen als kompetente, vielseitige Partner im Bereich der Wohnungswirtschaft und sind aktiv im Bereich energetischer Sanierungsmaßnahmen und im Neubau.

Nun kooperieren die regionalen Unternehmen zwecks An- bzw. Verkauf zweier Wohnungsobjekte: In Schwalmthal-Amern hat die GWG zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von jeweils über 800 Quadratmetern von der Nettetal Baugesellschaft angekauft. Die Gebäude an der Kirchstraße 11/13 aus dem Jahr 1967 und am Kockskamp 73/75 von 1966 gehören seit dem 1. September 2024 zum Wohnungsbestand der GWG. Die jeweiligen Mieter wurden bereits über den Objektverkauf und den Eigentümerwechsel informiert.

„Wir bedanken uns bei der Baugesellschaft Nettetal AG für die geleistete Arbeit und die gute Betreuung und Pflege der beiden Objekte“, so GWG-Vorstand Michael Aach. „Wir werden verantwortungsbewusst und mit größter Sorgfalt an die neuen Aufgaben herangehen“.

Die Gründe für diesen Ankauf der zwei Objekte in Schwalmthal sind vielfältig und lassen sich seitens der GWG klar benennen: die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft wird für Wohnungsinteressenten dort zum alleinigen kommunalen Ansprechpartner, sie erweitert in der Gemeinde Schwalmthal ihr Portfolio um 24 auf nun



Immobilienankauf in Schwalmthal-Amern

336 Wohneinheiten, davon 85 allein im Ortsteil Amern. Zum anderen kann die GWG nach ihren Objektverkäufen in Geldern und in der Stadt Krefeld in den vergangenen Jahren ihren Wohnungsbestand wieder erhöhen und konzentriert sich zudem auf das „Kerngeschäftsgebiet“, bestehend aus allen Städten und Gemeinden im Kreis Viersen und der Stadt Meerbusch.

Die Gemeinde Schwalmthal ist zudem indirekt ebenfalls mit der GWG „verbunden“: die Schwalmthalwerke, Anstalt des öffentlichen Rechts, ein selbständiges Unternehmen der Gemeinde, sind als Aktionär mit 2,98 Prozent an der GWG AG beteiligt.



**Wohnungsneubau am ehemaligen Schulstandort
in Niederkrüchten**



**Grundsteinlegung:
Dr.-Lindemann-Straße 31–33
in Niederkrüchten**

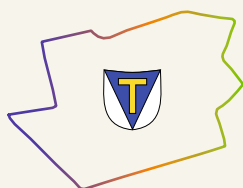
Bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum in der Stadt und auch auf dem Land zu schaffen und zu sichern bleibt eine der zentralen Aufgaben für die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) als kommunales Wohnungsunternehmen. Ein aktuelles Bauvorhaben mit bezahlbaren, altersgerechten und kleinteiligen Wohnungen wird in Niederkrüchten an der Dr. Lindemann-Straße 31–33 in die Tat umgesetzt.

Nach einer mehrjährigen Pause begannen Anfang dieses Jahres die Arbeiten für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Bei der Grundsteinlegung des insgesamt 6,3 Millionen Euro teuren Bauvorhabens erläuterten GWG-Vorstand Michael Aach, Günter Werner, Vorsitzender des Aufsichtsrates, und Norbert Rennen vom Willicher Architekturbüro bp die Pläne.

Neben dem zweigeschossigen Neubau plus Staffelgeschoss hat der Umbau der alten Grundschule mit sechs Wohneinheiten begonnen. Im Erd- und 1. Obergeschoss wird jedes der drei ehemaligen Klassenzimmer in eine Wohneinheit umgebaut. Das Gebäude wird entkernt und es entstehen so jeweils drei Wohnungen in beiden Etagen. Die Anbindung der Wohneinheiten erfolgt über das vorhandene Treppenhaus des Schulgebäudes bzw. über den Aufzug im Neubau. Der Neubau wird über einen Zwischentrakt an den Bestand angebunden. Der eigentliche Neubau nimmt 20 Wohnungen auf, die sich im Erd-, im 1. Obergeschoss sowie im darüber liegenden Staffelgeschoss (2. Obergeschoss) befinden. Der Neubau ist teilunterkellert und wird in Massivbauweise errichtet. Die Decken werden in Stahlbeton ausgeführt, ebenso die letzte Decke über dem Staffelgeschoss. Darauf wird, in Anlehnung an den Bestand, eine Holzkonstruktion in

Form eines flach geneigten Satteldaches aufgesetzt. Die äußere Gestaltung des Neubaus wird mit modernen hellen Putzflächen ausgeführt. Farblich, an das Bestandsgebäude angepasste Riemchen verkleidete Vor- und Rücksprünge, gliedern die Fassaden zur Dr.-Lindemann- und zur Friedensstraße. Terrassen im Erdgeschoss, bzw. Stahl-Vorbau-Balkone oder Dachterrassen sind für jede Wohneinheit jeweils zu den Süd- und Westseiten vorgesehen. Die aktuell gültige Energieeinsparverordnung mit den Vorgaben aus dem Förderprogramm KfW 55 wird eingehalten, die Energieversorgung erfolgt über eine wirtschaftliche Wärmepumpe. Die Wohnungsgrößen liegen in beiden Häusern zwischen 41 und 92 Qua-

dratmetern. Im Altbau befinden sich fünf, im Neubau 13 Zwei-Zimmer-Wohnungen. Im Staffelgeschoss befinden sich fünf kleinere Ein-Zimmer-Appartements. Weiterhin gibt es zwei Drei-Zimmer- und eine Vier-Zimmer-Wohnung im Altbau. Alle Wohnungen haben einen Balkon bzw. im Erdgeschoss eine Terrasse. Insgesamt wird an der Dr. Lindemann-Straße 31–33 in Niederkrüchten mit allen 26 Wohneinheiten eine Wohnfläche von 1.482 Quadratmetern neu geschaffen. 21 Wohneinheiten werden öffentlich gefördert, fünf Wohneinheiten sind frei finanziert. Für die Anmietung der öffentlich geförderten Wohneinheiten ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.



Modernisierung dank erneuerbarer Energien: Dellstraße 5–7 in Tönisvorst

Anfang Februar 2023 begann an der Dellstraße 5–7 in Tönisvorst die energetische Komplettsanierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit sechs Wohnungen. Nun ist das Bauvorhaben fertiggestellt und die neuen Mieter konnten zum 1. Juni 2024 einziehen.

Die sechs Wohnungen weisen eine Wohnfläche von 495 Quadratmetern auf. Vier Wohnungen sind davon öffentlich gefördert und zwei sind frei finanziert. Die reinen Baukosten lagen bei rund 2,4 Millionen Euro.

Die Wohnungsgrößen an der Dellstraße liegen zwischen 69 und 96 Quadratmetern.

Die Besonderheit des Projektes liegt darin, dass bei der Sanierung des Baus aus dem Jahre 1965 der Standard Effizienzhaus 40 EE erzielt wurde. Der Großteil des für die Wärme- und Kälteversorgung erforderlichen Energiebedarfs wird aus erneuerbaren Energien gewonnen.



**KfW-gefördertes Modellprojekt:
Sanierung zum Effizienzhaus 40 EE**



Im Rahmen einer energetischen und ökologischen Modernisierung sorgt die Umstellung von Gas-Zentralheizung auf Luft-Wasser-Heizungswärmepumpe für eine bessere Energieeffizienz. Zusammen mit der Wärmerückgewinnung aus den Wohnungslüftungsanlagen und der Photovoltaikanlage auf dem Dach wirkt sich dies vorteilhaft auf den Energieverbrauch des Gebäudes aus.

Damit zum einen der Wärmeverlust reduziert und zum anderen vor Wärme geschützt wird, wurde die Gebäudehülle und die gesamte Kellerdecke mit ökologischem Dämmstoff versehen. Zudem sorgen eingebaute Rollladen mit Verschattungs- und Dämmwirkung für eine Energieersparnis.

Zur Energieeinsparung erhalten die Mieter technische Hilfen. Für die gesamte Heizungs- und Elektroanlage wurde ein Monitoring aufgebaut. Den Mietern wird somit alle aktuellen Verbrauchs- und Anlagendaten in den Wohnungen angezeigt. Zu den Daten gehören die Vorlauftemperaturen der Heizung, die Stromerzeugung der Photovoltaikanlage und der Stromverbrauch der einzelnen Wohnung.

Durch eine zusätzlich angezeigte Prognose und Einspar-Empfehlungen können die Mieter den Energieverbrauch selber erkennen und beeinflussen.

Neben der Anzeige in den Wohnungen werden die erfassten Daten an einen Leitrechner übertragen und aus der Ferne angepasst.

Alle Wohnungen wurden mit einem modernisierten barrierefreien Badezimmer und einem neuen barrierefreien Vorstellbalkon ausgestattet. Die Konstruktion der Balkonanlagen ist thermisch vom Gebäude getrennt.

Die Planung erfolgte durch das Architekturbüro Sulke und Strümpel-Walter aus Krefeld.

Lagebericht

Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens	18
Geschäftsverlauf	18
Darstellung der Lage	21
Risikobericht	28
Prognose- und Chancenbericht	29



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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist seit längerem ins Stocken geraten. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten, die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts bevorstehender Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen und den privaten Konsum weiter dämpfen. Eine neue konjunkturelle Dynamik ist mit einer neuen Bundesregierung zu erwarten.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (–17,0 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des Vorjahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Mit einem Unterschreiten der 200.000-Marke ist zu rechnen, außerdem ist keine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar. Ein Grund dafür ist, dass zwar eine Zinskorrektur erfolgte, diese aber dennoch auf ein nach wie vor hohes Preisniveau bei den Bauleistungen trifft. Auch bei den Modernisierungen bedingten die Kostensteigerungen und das schwierige Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Die Lage des Kreis Viersen sowie den Städten Meerbusch und Krefeld zur Rheinschiene und die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf bieten der Gesellschaft auch weiterhin ein sehr gutes Wohnumfeld. In diesem angespannten Wohnungsmarkt besteht eine hohe Nachfrage für die Vermietung von Wohnraum.

Bestandsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2024 verwaltete das Unternehmen 4.814 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.760). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.143 Wohneinheiten (Vorjahr 1.068) öffentlich gefördert. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 13 Gewerbeeinheiten sowie 2.179 Garagen/Stellplätze.

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

Stadt/Gemeinde	Wohneinheiten		Veränderung
	31.12.2024	31.12.2023	
Brüggen	197	181	+ 16
Grefrath	217	218	– 1
Kempen	547	547	
Krefeld	63	63	
Meerbusch	825	825	
Nettetal	818	818	
Niederkrüchten	103	85	+ 18
Schwalmtal	336	312	+ 24
Tönisvorst	192	192	
Viersen	779	779	
Willich	737	740	– 3
Gesamt			
	31.12.2024	31.12.2023	
	4.814	4.760	+ 54

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die zur Bebauung mit Wohnungen vorgesehenen Grundstücke Karl-Heinz-Mesterom-Straße (360 T€) in Brüggen, Niersplank (1.500 T€) in Willich-Neersen sowie das zur Bebauung mit einer Kita vorgesehene Grundstück Fröbelstraße (775 T€) in Meerbusch-Osterath angekauft. Zur Bestandsarrondierung wurde das unbebaute Grundstück Lindenstraße (8 T€) in Meerbusch-Osterath gekauft. Zur Bebauung mit einer Kita wurde mit der Stadt Willich ein Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück Willicher Straße in Willich-Schiefbahn geschlossen mit Anschaffungskosten von 42 T€.

Des Weiteren hat die Gesellschaft die mit insgesamt 24 Wohnungen bebauten Grundstücke Kirchstraße 11–13 und Kockskamp 73–75 (1.721 T€) in Schwalmtal-Amern angekauft.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden keine Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken statt. Außerdem wurden keine Altbestände im Geschäftsjahr abgerissen.

Die Gesellschaft hat acht Zentralheizungsanlagen (25 T€) im Wohnungsbestand nach Vertragsablauf übernommen, welche zuvor durch einen Energiedienstleister betrieben wurden.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden insgesamt 190 Wohneinheiten, 111 Gewerbeeinheiten, 700 Garagen/Stellplätze und 19 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

Neubautätigkeit

Im Bereich der Neubautätigkeit wurden zwei Bauvorhaben fertiggestellt. Dabei handelt es sich um den Von-Schaesberg-Weg 43, 43a (5,5 Mio. €) in Brüggen mit 16 WE, davon 11 öffentlich gefördert sowie die Florianstraße 6 (4,4 Mio. €) in Niederkrüchten-Elmpt mit 18 WE, davon 14 öffentlich gefördert. Beide Häuser wurden nach dem Standard BEG 55 gebaut und helfen somit, den Ausstoß von CO₂ zu reduzieren.

Zum Stichtag 31.12.2024 befanden sich drei weitere Neubauvorhaben auf der Baustelle. Dabei handelt es sich um die Dr.-Lindemann-Straße 31–33 (2,3 Mio. €, Fertigstellung Haus 31 in 2025, Haus 33 in 2026) in Niederkrüchten, Rubinstraße 16 (0,3 Mio. €, Fertigstellung 2025) in Willich sowie Gerhart-Hauptmann-Straße 1 (0,8 Mio. €, Fertigstellung 2026) in Nettetal-Breyell. Alle Neubauvorhaben werden den Standard BEG 55 erreichen. Das Haus Dr.-Lindemann-Straße 31, welches von einem Schulgebäude zu Wohnraum umgebaut wird,

erreicht den Standard BEG 100 EE. Insgesamt werden bei diesen Neubauvorhaben 51 WE hergestellt, davon 42 öffentlich gefördert.

Des Weiteren befand sich zum 31.12.2024 die Kita Willicher Straße (2,7 Mio. €, Fertigstellung 2025) in Willich-Schiefbahn im Bau. Träger der auf 4 Gruppen ausgelegten Kita ist das Deutsche Rote Kreuz Kreisverband Viersen.

Modernisierung / Instandhaltung

Für die Modernisierung des Wohnungsbestands wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 5,2 Mio. € (Vorjahr 10,5 Mio. €) in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurde die energetische Komplettisanierung Dellstraße 5–7 (6 WE) in Tönisvorst fertiggestellt. Die Wohnungen erreichen den Standard BEG 40 EE, außerdem sind 4 der 6 WE nun erstmals öffentlich gefördert.

Mit der energetischen Komplettisanierung der Schloßstraße 52–58 in Nettetal-Hinsbeck wurde im Geschäftsjahr 2024 begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahme wird in 2025 erfolgen. Durch die Maßnahme wird das Objekt den Standard BEG 70 erreichen, außerdem gehen die insgesamt 16 WE neu in die öffentliche Bindung über.

Die Gesellschaft gab darüber hinaus insgesamt 6,2 Mio. € für die aufwandswirksame Instandhaltung des Bestandes (Vorjahr 6,6 Mio. €) aus.

Vermietung

Die Gesamtleerstandsquote (Wohnungen und Gewerbe) des Bestandes beträgt 2,7 Prozent (129 WE/GE) und ist im Vergleich zum Vorjahr (2,6 Prozent, 124 WE/GE) geringfügig höher ausgefallen. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 1,0 Prozent (49 WE) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (1,1 Prozent, 52 WE) leicht zurückgegangen.

Die Fluktuationsquote beträgt 5,8 Prozent (Vorjahr 6,7 Prozent) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, Umzug ins Alten-/Pflegeheim, Wohnortwechsel sowie Wohnungsgröße/-schnitt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 6,05 € pro Quadratmeter (Vorjahr 5,89 € pro Quadratmeter). Wesentliche Gründe für die Erhöhung der Nettokaltmiete liegen in der Fertigstellung neuer Wohnungen, der Erhöhung der Nettokaltmiete nach Modernisierung sowie in der angemessenen Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete und in vereinbarten Staffelmieten.

Darstellung der Lage

Vermögenslage

	31.12.2024		Vorjahr		Veränderung
	gesamt		gesamt		
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	38	0,0	-28
Immobilienvermögen	258.461	91,3	248.120	89,5	10.341
Übrige Sachanlagen	586	0,2	631	0,2	-45
Finanzanlagen	999	0,4	965	0,3	34
Anlagevermögen	260.056	91,9	249.754	90,0	10.302
Umlaufvermögen/RAP					
Mittel- und langfristig					
Verkaufsgrundstücke	32	0,0	219	0,1	-187
Rechnungsabgrenzungsposten	14	0,0	33	0,0	-19
	46	0,0	252	0,1	-206
Kurzfristig					
Übrige Vorräte	11.439	4,0	10.812	3,9	627
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	863	0,3	702	0,3	161
Flüssige Mittel und Wertpapiere des UV	10.645	3,8	15.789	5,7	-5.144
	22.947	8,1	27.303	9,9	-4.356
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	283.049	100,0	277.309	100,0	5.740
Kapitalstruktur Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	32.508	11,5	32.508	11,7	0
Kapitalrücklage	3.870	1,4	3.870	1,4	0
Gewinnrücklagen	45.242	16,0	40.180	14,5	5.062
Bilanzgewinn (ohne geplante Dividende)	2.463	0,9	5.087	1,8	-2.624
	84.083	29,8	81.645	29,4	2.438
Kurzfristig					
Bilanzgewinn (geplante Dividende)	805	0,3	805	0,3	0
	84.888	30,1	82.450	29,7	2.438
Fremdkapital/RAP					
Langfristig					
Rückstellungen	111	0,0	141	0,1	-30
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	169.646	59,9	167.151	60,3	2.495
Rechnungsabgrenzungsposten	11.075	3,9	8.307	3,0	2.768
	180.832	63,8	175.599	63,4	5.233
Kurzfristig					
Rückstellungen	1.213	0,4	1.684	0,6	-471
Erhaltene Anzahlungen	12.943	4,6	12.272	4,4	671
Übrige Verbindlichkeiten	3.173	1,1	5.304	1,9	-2.131
	17.329	6,1	19.260	6,9	-1.931
Gesamtkapital/Bilanzsumme	283.049	100,0	277.309	100,0	5.740

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 Mio. € auf 283,0 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg insbesondere durch das Immobilienvermögen zu erklären. Aufgrund der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie Grundstücksankäufen im Geschäftsjahr 2024 hat sich das Immobilienvermögen der Gesellschaft nach erfolgter planmäßiger Abschreibung um insgesamt 10,3 Mio. € erhöht. Die flüssigen Mittel haben sich um 5,1 Mio. € reduziert. Dies resultierte insbesondere aus der Vorfinanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, weil Darlehen noch nicht valutiert wurden bzw. Förderzuschüsse noch nicht ausbezahlt wurden sowie dem Eigenkapitaleinsatz bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 2,4 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der Gewinnrücklagen um 5,1 Mio. € setzt sich zusammen aus der Einstellung von fünf Prozent des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage (0,2 Mio. €) sowie der Einstellung eines Teilbetrags von 4,9 Mio. € aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2023 in die anderen Gewinnrücklagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 2,5 Mio. € auf 169,6 Mio. € gestiegen und ergeben sich als Saldo aus der Neuvaluierung von Darlehen i.H.v. 11,6 Mio. €, der planmäßigen Tilgung von 5,8 Mio. € sowie Tilgungsnachlässen aus öffentlich Mitteln von 3,3 Mio. €.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist um 2,8 Mio. € auf 11,1 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:

	2024	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	3.243	6.018	–2.775
Abschreibungen	7.272	7.061	211
Erhöhung langfristige Rückstellungen	–30	40	–70
Aktivierte Eigenleistungen	–1.046	–1.280	234
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	–631	–769	138
Cashflow	8.808	11.070	–2.262
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	–3.820	3.820
Zunahme sonstiger Aktiva	–769	–1.203	434
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	–471	317	–788
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	–1.390	3.356	–4.746
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.178	9.720	–3.542
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	–14	14
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	–16.307	–22.489	6.182
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	4.641	–4.641
Auszahlung für Finanzanlagen	–40	0	–40
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	6	8	–2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–16.341	–17.854	1.513
Valutierung von Darlehen	11.668	8.491	3.177
Planmäßige Tilgung von Darlehen	–5.844	–5.529	–315
Rückzahlung von Darlehen	0	–620	620
Auszahlungen an Aktionäre	–805	–805	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.019	1.537	3.482
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–5.144	–6.597	1.453
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	15.789	22.386	–6.597
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.645	15.789	–5.144

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (6.178 T€) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (5.019 T€) und einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (–16.341 T€) zu einem Rückgang der Finanzmittel um 5.144 T€ auf 10.645 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2024 enthält mit 260.102 T€ mittel- und langfristig gebundenes Vermögen (i.W. Anlagevermögen), welches durch 264.915 T€ Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehender Finanzierungsmittel vollständig gedeckt ist. Das kurzfristig gebundene Vermögen (i.W. Betriebskosten und liquide Mittel) beträgt

22.947 T€, die kurzfristigen Verpflichtungen 18.134 T€, wodurch zum Bilanzstichtag ein Geldvermögen i.H.v. 4.813 T€ zur Verfügung steht.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2024 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2025 gegeben.

Ertragslage

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

	2024		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	35.250	93,8	33.664	82,9	1.586
Bestandsveränderungen	623	1,6	1.257	3,1	–634
Aktivierte Eigenleistungen	1.046	2,8	1.280	3,2	–234
Gesamtleistungen	36.919	98,2	36.201	89,2	718
Andere betriebliche Erträge	664	1,8	4.399	10,8	–3.735
Betriebsleistung	37.583	100,0	40.600	100,0	–3.017
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.592	46,8	18.173	44,8	–581
Personalaufwand	4.683	12,5	4.581	11,3	102
Abschreibungen (planmäßig)	7.273	19,4	7.061	17,4	212
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.975	5,3	2.031	5,0	–56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.386	6,2	2.303	5,7	83
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	907	2,4	831	2,0	76
Aufwendungen für die Betriebsleistung	34.816	92,6	34.980	86,2	–164
Betriebsergebnis	2.767	7,4	5.620	13,8	–2.853
Beteiligungs- und Finanzergebnis	474		604		–130
Neutrales Ergebnis	72		–181		253
Ergebnis vor Steuern	3.313		6.043		–2.730
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	70		25		45
Jahresüberschuss	3.243		6.018		–2.775

Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 2.853 T€ auf 2.767 T€ gesunken. Die Betriebsleistung ist dabei ebenfalls um 3.017 T€ auf 37.583 T€ gesunken, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind um 164 T€ auf 34.816 T€ zurückgegangen.

Der Rückgang der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus den um 3.735 T€ niedriger ausgefallenen anderen betrieblichen Erträgen. Dies begründet sich im Wesentlichen dadurch, dass im Geschäftsjahr 2024 keine bebauten Grundstücke des Anlagevermögens verkauft wurden. Dem gegenüber steht eine Erhöhung der Umsatzerlöse um 1.586 T€. Innerhalb dieser Position sind die Umsatzerlöse der Bewirtschaftungstätigkeit um 2.088 T€ (Erhöhung Bestandsmieten und Fertigstellung von Bauvorhaben bzw. Modernisierungsmaßnahmen) gestiegen und andere Lieferungen und Leistungen um 510 T€ gesunken. Die Bestandsveränderungen umfassen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diese sind um 634 T€ gesunken.

Die aktivierten Eigenleistungen haben sich um 234 T€ vermindert und umfassen eigene Architekten- sowie Verwaltungskosten.

Bei den Aufwendungen für die Betriebsleistungen betreffen die wesentlichen Veränderungen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (–581 T€), welche insbesondere Betriebskosten und Kosten der Instandhaltung umfassen, den Personalaufwand (102 T€), die planmäßige Abschreibung (212 T€), die aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit weiter angestiegen ist sowie die Zinsaufwendungen (83 T€), die aufgrund von Neuvaluierungen und Prolongationen gestiegen sind.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist um 130 T€ auf 474 T€ gesunken und enthält im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung von der GWG Dienstleistungs-GmbH sowie Erträge, Zu- und Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.

Das neutrale Ergebnis umfasst in 2024 im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen durch die Sanierung einer Wegeparzelle.

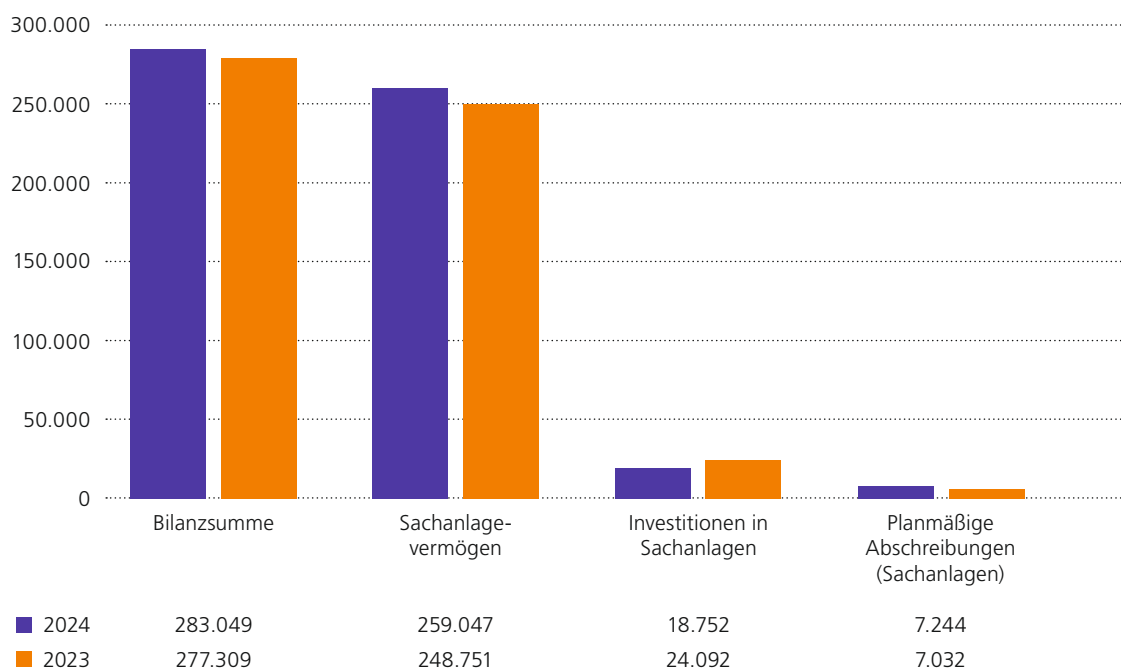
Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein Ergebnis vor Steuern von 3.313 T€ und nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag einen Jahresüberschuss von 3.243 T€. Der Jahresüberschuss fällt damit um 643 T€ höher aus als im Wirtschaftsplan prognostiziert. Die positive Planabweichung resultiert insbesondere

aus höheren Erträgen aus aktivierten Eigenleistungen, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen und niedrigeren Aufwendungen aus der Abschreibung des Anlagevermögens und sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

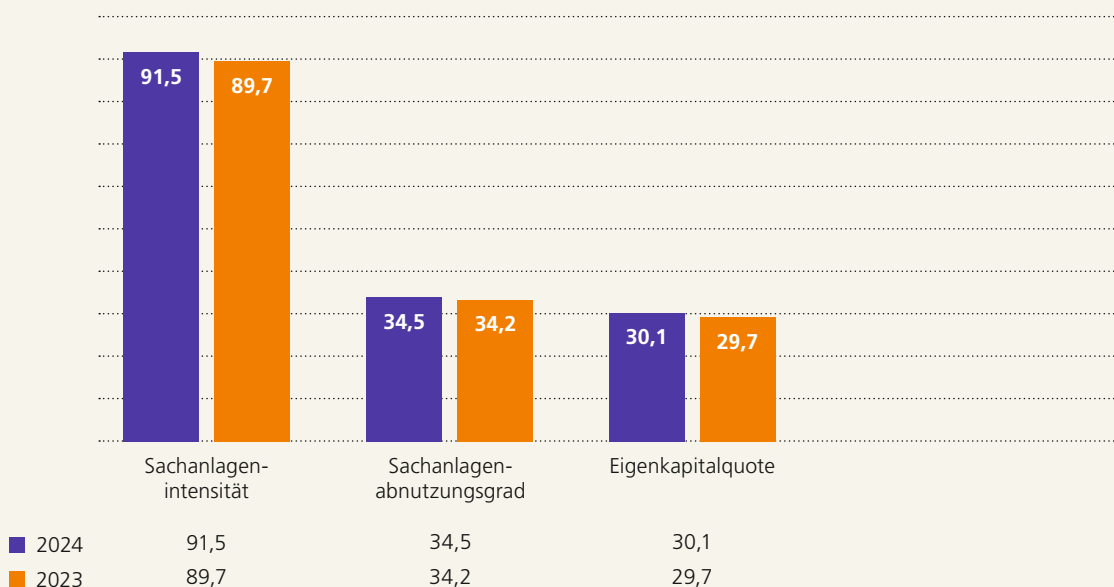
Finanzielle Leistungsindikatoren

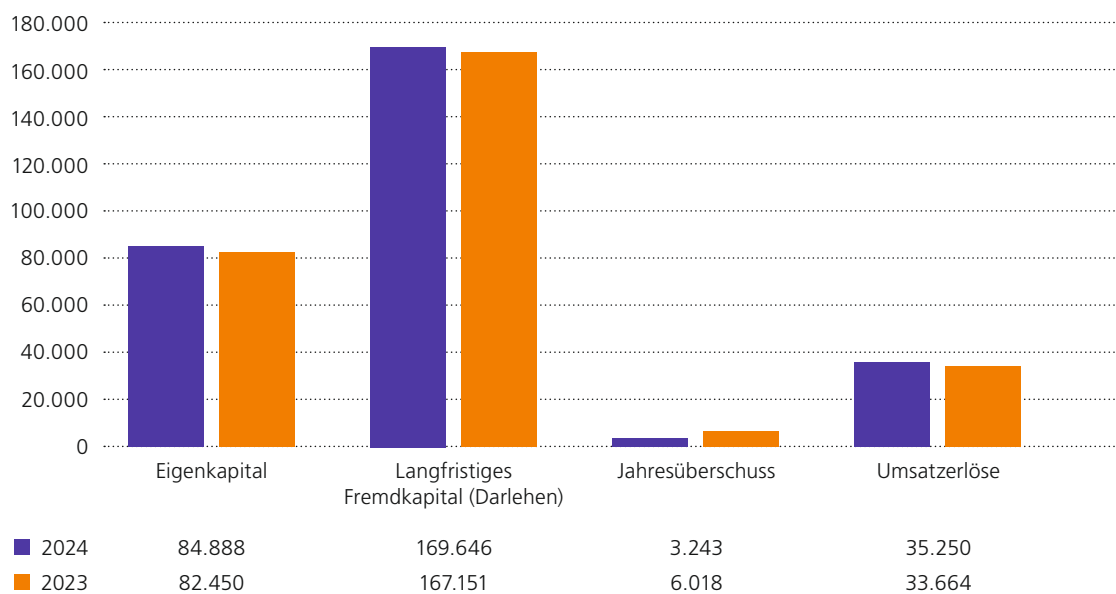
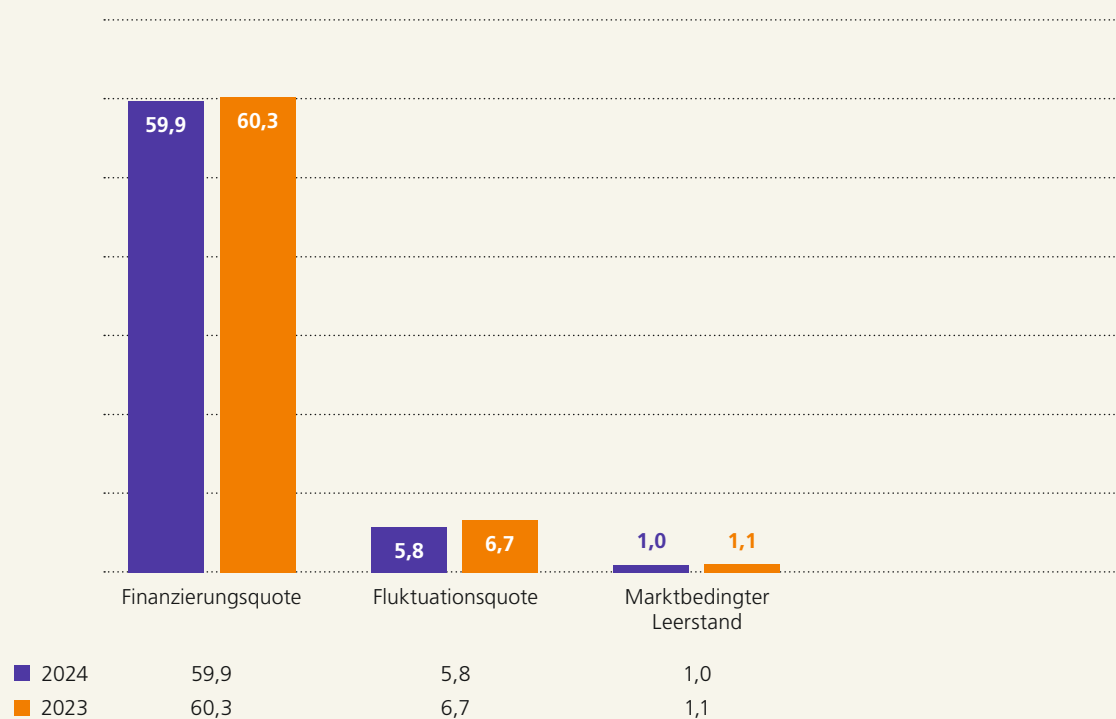
Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2024 und 2023 in den folgenden Diagrammen dargestellt:

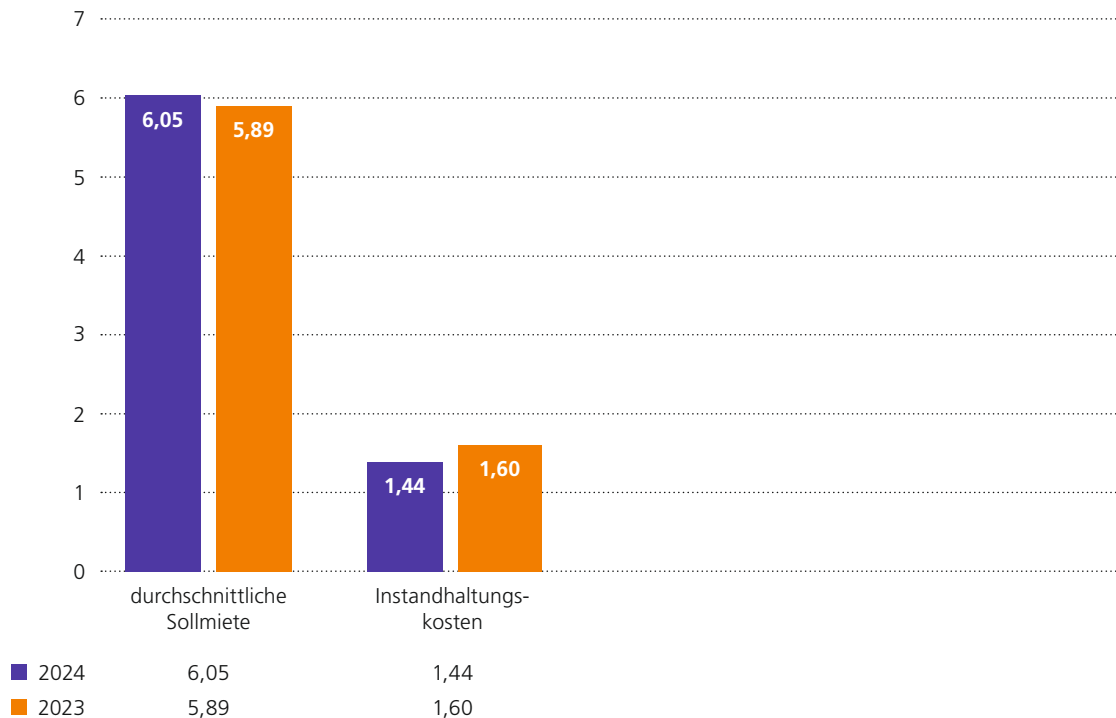
Kennzahlen (in T€)



Kennzahlen (in %)



Kennzahlen (in T€)**Kennzahlen (in %)**

Kennzahlen (in €/qm/mtl.)**Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (Personal/Frauenquote)**

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2024 insgesamt 66 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr 61), davon drei Mitarbeiter/-innen, die sich in der Freizeitphase der Altersteilzeit befinden. Diese unterteilen sich in zwei Vorstände (davon ein nebenamtlicher Vorstand), 44 kaufmännische Mitarbeiter/-innen (davon 20 in Teilzeit), 11 technische Mitarbeiter/-innen (davon 2 in Teilzeit), drei Hausmeister/Handwerker sowie sechs Auszubildende (Immobilienkaufleute und Bauzeichner).

Als 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.

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 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 169,6 Mio. € zu sehen. Es handelt sich hierbei um von Dritten gewährte, in der Regel grundschuldlich abgesicherte, Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus, sieht sich die Gesellschaft mit einem steigenden Zinsaufwand konfrontiert.

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 zinsgünstigen öffentlich geförderten Darlehen sowie den Einsatz von Eigenkapital setzen. Oberstes Ziel ist eine positive Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Das Zinsänderungsrisiko wird wegen der Verteilung der Zinsbindungsfristen auf unterschiedliche Zeiträume gedämpft, wobei das Kreditportfolio einer regelmäßigen Steuerung und Kontrolle unterliegt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden erstmalig insgesamt 4,5 Mio. € des zu prolongierenden Kreditportfolios nicht mittels Festzinsvereinbarung verlängert. Diese Darlehen wurden auf eine variable Zinskondition umgestellt, um eine langfristige Zinsbindung mit einer Zinskondition über 4,00 % zu vermeiden. Die Gesellschaft erwartet, dass das sinkende Zinsniveau noch weiter nachgibt. Die variablen Darlehen

sollen bei günstigen Marktbedingungen wieder auf eine feste Zinsbindung umgestellt werden, um den Zinsaufwand möglichst niedrig zu halten.

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

Baukostenentwicklung

Ausgehend vom Basisjahr 2021 hat sich der Baupreisindex für Wohngebäude wie folgt entwickelt:

Quartal	Index	Veränderung zum Vorjahresquartal in %
I / 2024	128,5	2,8
II / 2024	129,4	2,7
III / 2024	130,3	3,1
IV / 2024	130,8	3,1

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2024 gegenüber November 2023 um 3,1 Prozent gestiegen. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen im November 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 3,6 Prozent. Der starke Preisauftrieb der letzten Jahre hat sich damit wesentlich verlangsamt.

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. Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundesklimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit Handlungsoptionen auseinandergesetzt. In Vorbereitung zur

Erstellung einer Emissionsbilanz hat die Gesellschaft bereits eine technische Bestandsanalyse der Wohngebäude vorgenommen. Im Ergebnis soll daraus eine Klimastrategie entwickelt werden, wodurch die Gesellschaft dem Risiko aus der Energiewende entgegenwirkt.

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. Insbesondere auch aufgrund des demographischen Wandels. Um dem vorzubeugen, werden durch die Gesellschaft eigene Nachwuchskräfte herangebildet. Ebenso ist mittelfristig eine Verschlankung der Personalstruktur durch Prozessoptimierung vorgesehen.

Prognose- und Chancenbericht

Die Gesellschaft hat aufgrund des schwierigen Umfelds im Hinblick auf die Bau- und Finanzierungskosten das bisher geltende Bau- und Modernisierungsprogramm auf den Zeitraum 2021 bis 2028 verlängert (bisher Bauprogramm 2021–2025). Gemäß der Finanz- und Kapitalplanung ist vorgesehen, dass in den Jahren 2024 bis 2028 noch ein Volumen von 115 Mio. € zur Realisierung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt wird. Dieses Volumen soll zu 60 Prozent (ca. 70 Mio. €) in den Neubau und zu 40 Prozent (ca. 45 Mio. €) in die Modernisierung investiert werden. Es wurde festgelegt, dass die Gesellschaft in den nächsten Jahren keine zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksankäufe (außer ggf. zur Bestandsarrondierung) mehr durchführt. Dafür werden nicht entwickelbare Altbestände der Gesellschaft abgerissen, um somit Fläche für die Neubautätigkeit zu schaffen. Lediglich zwei Grundstücksankäufe in Brüggen und Nettetal sind für das laufende Bauprogramm noch durchzuführen. 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. Darüber hinaus werden weitere Altbestände in schwierigen Lagen oder mit mangelnden Entwicklungsmöglichkeiten verkauft.

Die Neubautätigkeit ist darauf ausgelegt, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, weshalb je Bauvorhaben voraussichtlich zwischen 50 Prozent

und 100 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert sein werden. Darüber hinaus wird der Neubau gemäß dem politischen Ziel der Klimaneutralität zukunftssicher gestaltet.

Im Jahr 2025 werden voraussichtlich 14 Wohnungen in Niederkrüchten und Willich fertiggestellt werden, davon 13 öffentlich gefördert. 37 Wohnungen in Niederkrüchten und Nettetal, davon 29 öffentlich gefördert, befinden sich zum 31.12.2024 im Bau und werden 2026 fertiggestellt sein. Außerdem wird in 2025 mit dem Bau von 34 Wohnungen in Brüggen und Kempen begonnen, davon 29 öffentlich gefördert. Weitere Bauvorhaben in Kempen und Schwalmtal (54 WE, davon 39 öffentlich gefördert) befinden sich in der fortgeschrittenen Planung, bei denen der Baubeginn Ende 2025, spätestens 2026 zu erwarten ist.

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit werden energetische Komplettmodernisierungen 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 2025 wird die energetische Komplettmodernisierungen von 16 Wohnungen in Nettetal abgeschlossen. Alle Wohnungen werden erstmals öffentlich gefördert sein. Darüber hinaus wird in 2025 mit der energetischen Komplettisanierung von 48 Wohnungen in Kempen, Meerbusch und Schwalmtal begonnen. 38 Wohnungen werden nach Abschluss der Maßnahmen erstmals öffentlich gefördert sein. Weitere energetische Komplettmodernisierungen in Nettetal und Viersen (35 WE, davon 35 nach Abschluss erstmals öffentlich gefördert) befinden sich in der fortgeschrittenen Planung, bei denen der Baubeginn Ende 2025, spätestens 2026 zu erwarten ist. Weitere energetische Komplettisanierungen in Meerbusch, Viersen und Willich (ca. 56 Wohnungen) befinden sich in der konkreten Planung, bei denen der Baubeginn frühestens in 2026 zu erwarten ist.

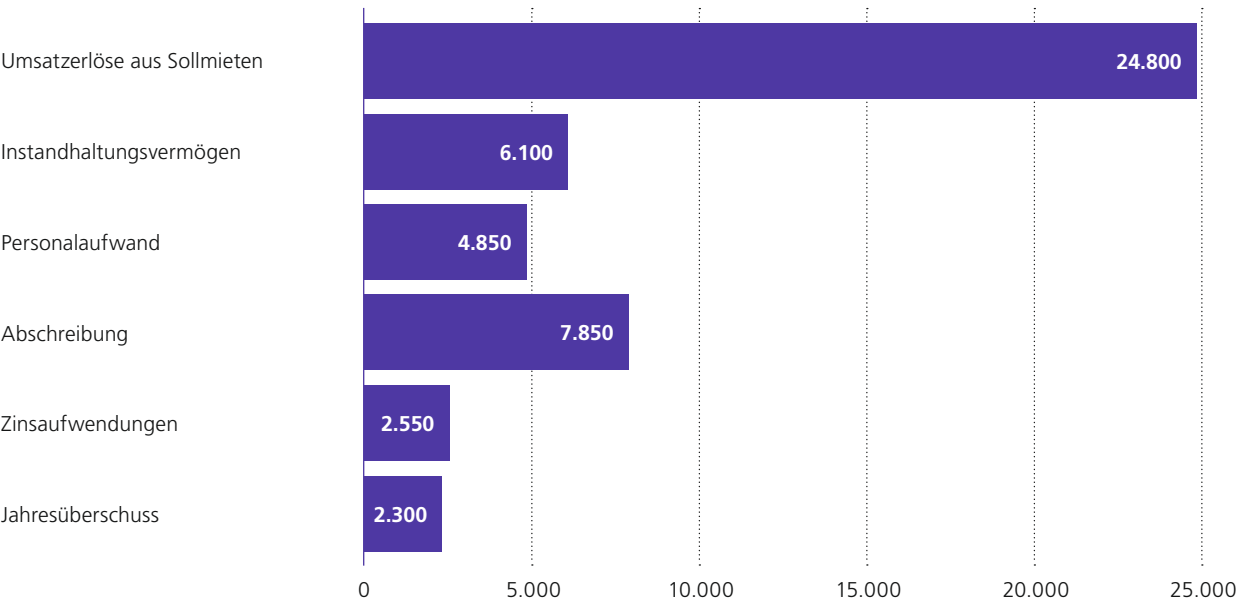
Für die Gesellschaft ergeben sich Chancen der künftigen Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die Märkte

und Rahmenbedingungen. Dabei stehen auf der einen Seite die Wohnraumförderungsbestimmung des Landes NRW und des Bundes (BEG), welche die Finanzierbarkeit von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sicherstellt. Die Lage des Geschäftsgebiets zur Rheinschiene und der daraus resultierende Bevölkerungszu-

wachs 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 das Wachstum der Gesellschaft.

Aufgrund unserer Wirtschaftsplanung prognostizieren wir folgende wesentliche Posten:

Plan 2025 (in T€)



Viersen, den 31. März 2025

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen

Jahresabschluss

Jahresbilanz für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34



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 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		9.806,79	38.447,35
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.553.885,47		220.028.722,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.548.362,97		10.326.865,62
Grundstücke ohne Bauten	4.847.777,38		3.144.115,22
Bauten auf fremden Grundstücken	2.510.433,34		2.641.223,63
Technische Anlagen und Maschinen	9.248,33		10.133,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.980,66		621.036,95
Anlagen im Bau	9.908.993,08		9.970.425,56
Bauvorbereitungskosten	2.092.081,12		2.004.331,83
Geleistete Anzahlungen	0,00	259.047.762,35	4.568,21
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	578.619,50		578.619,50
Sonstige Ausleihungen	70.092,25	998.711,75	36.329,68
Anlagevermögen insgesamt		260.056.280,89	249.754.818,82
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
Grundstücke ohne Bauten	8.350,54		195.434,17
Bauvorbereitungskosten	23.295,55		23.295,55
Unfertige Leistungen	11.434.905,17		10.812.196,61
Andere Vorräte	3.845,21	11.470.396,47	189,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	109.923,47		65.229,43
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		780,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.900,73		25.277,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	119.108,75		132.831,47
Sonstige Vermögensgegenstände	627.301,06	863.234,01	477.349,95
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		7.247.500,00	11.932.500,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.397.468,01	3.856.358,28
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.011,01	14.011,01	32.515,51
Bilanzsumme		283.048.890,39	277.308.777,28

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	8.841.897,00		8.679.731,00
Bauerneuerungsrücklage	10.200.000,00		10.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	26.200.000,00	45.241.897,00	21.300.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	187.164,53		175.457,37
Jahresüberschuss	3.243.329,52		6.017.544,16
Einstellungen in Rücklagen	162.166,00	3.268.328,05	300.877,00
Eigenkapital insgesamt		84.888.225,05	82.449.855,53
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	73.998,00		100.652,60
Sonstige Rückstellungen	1.250.115,88	1.324.113,88	1.724.207,68
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.448.672,09		166.813.369,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	273.554,15		346.259,89
Erhaltene Anzahlungen	12.942.796,62		12.272.477,53
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	842.979,59		682.557,94
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.949.579,84		4.337.504,26
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	228.629,46		199.681,33
Sonstige Verbindlichkeiten	75.167,28	185.761.379,03	74.949,90
davon aus Steuern: 66.857,07 €			(68.733,87)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 362,79 €			(380,91)
Rechnungsabgrenzungsposten		11.075.172,43	8.307.261,06
Bilanzsumme		283.048.890,39	277.308.777,28

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	34.829.712,93		32.741.855,37
b) aus Betreuungstätigkeit	225.080,47		217.410,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	195.249,66	35.250.043,06	704.845,33
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertige Leistungen		622.708,56	1.256.945,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.045.997,93	1.279.733,17
Sonstige betriebliche Erträge		978.266,57	4.436.957,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	17.490.788,84		17.613.107,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		982,39
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	102.681,89	17.593.470,73	557.812,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.694.834,95		3.695.041,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	987.627,65	4.682.462,60	886.359,77
davon für Altersversorgung: 291.715,91 €			(261.460,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.272.560,70	7.061.885,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.148.654,59	2.249.981,47
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		58.797,11	489.373,89
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.773,58		3.030,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	350.002,57	352.776,15	185.889,19
Abschreibungen auf Finanzanlagen		2.500,00	67.500,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.388.762,74	2.309.541,66
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		69.837,89	24.820,60
Ergebnis nach Steuern		4.150.340,13	6.849.007,16
Sonstige Steuern		907.010,61	831.463,00
Jahresüberschuss		3.243.329,52	6.017.544,16
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		187.164,53	175.457,37
Einstellung in Gewinnrücklagen			
In die gesetzliche Rücklage		162.166,00	300.877,00
Bilanzgewinn		3.268.328,05	5.892.124,53

Anhang

Allgemeine Angaben	36
Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	36
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	38
Sonstige Angaben	44
Vorschlag zur Gewinnverwendung	46



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 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wurden entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 2024 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 Prozent bis 6,66 Prozent abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf zehn 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 Prozent 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 579 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 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.

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.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter werden Tilgungsnachlässe (10.798 T€) sowie Förderzuschüsse (276 T€) ausgewiesen. Die Auflösung der Tilgungsnachlässe erfolgt entsprechend der Belegungsbindung der mit öffentlichen Darlehen finanzierten Wohnungen über 15, 20 bzw. 30 Jahre, bei KfW Darlehen über die Zinsbindungsfrist von zehn Jahren. 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	173.799,11	0,00	0,00	0,00	173.799,11
	173.799,11	0,00	0,00	0,00	173.799,11
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	339.841.161,78	8.795.197,50	978.515,98 ¹⁾	8.256.963,15 -1.870,43	355.912.936,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.553.682,83	70.429,49	420.324,54 ²⁾	0,00	17.203.787,78
Grundstücke ohne Bauten	3.153.467,36	2.300.851,28	0,00	-597.189,12 0,00	4.857.129,52
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	2.379.218,97	92.970,25	7.357,32	0,00	2.464.831,90
Anlagen im Bau	9.970.425,56	6.649.582,83	0,00	1.545.947,84 ³⁾ -8.256.963,15	9.908.993,08
Bauvorbereitungskosten	2.004.331,83	842.985,74	0,00	-755.236,45	2.092.081,12
geleistete Anzahlungen	4.568,21	0,00	0,00	-4.568,21	0,00
	378.163.074,54	18.752.017,09	1.406.197,84	9.802.910,99 ³⁾ -9.615.827,36	395.695.977,42
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
Beteiligungen	839.609,47	0,00	0,00	0,00	839.609,47
Sonstige Ausleihungen	36.329,68	40.000,00	6.237,43	0,00	70.092,25
	1.225.939,15	40.000,00	6.237,43	0,00	1.259.701,72
				0,00	
Anlagevermögen insgesamt	379.562.812,80	18.792.017,09	1.412.435,27	187.083,63 ³⁾	397.129.478,25

1) Die Abgänge enthalten Investitionskostenzuschüsse i. H. v. 906.842,51 €

2) Die Abgänge enthalten Investitionskostenzuschüsse i. H. v. 401.175,50 €

3) Die Umbuchungen enthalten Umwidmungen von Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (UV) i. H. v. 187.083,63 €

	kumulierte Anschreibungen (in €)					
	Abschreibungen kumuliert 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen i. Zshg. mit Abgängen	Abschreibungen kumuliert 31.12.	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	135.351,76	28.640,56	0,00	163.992,32	9.806,79	38.447,35
	135.351,76	28.640,56	0,00	163.992,32	9.806,79	38.447,35
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.812.439,66	6.546.610,89	0,00	126.359.050,55	229.553.885,47	220.028.722,12
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.226.817,21	428.607,60	0,00	7.655.424,81	9.548.362,97	10.326.865,62
Grundstücke ohne Bauten	9.352,14	0,00	0,00	9.352,14	4.847.777,38	3.144.115,22
Bauten auf fremden Grundstücken	446.866,82	130.790,29	0,00	577.657,11	2.510.433,34	2.641.223,63
Technische Anlagen und Maschinen	157.994,40	884,82	0,00	158.879,22	9.248,33	10.133,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.758.182,02	137.026,54	7.357,32	1.887.851,24	576.980,66	621.036,95
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	9.908.993,08	9.970.425,56
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	2.092.081,12	2.004.331,83
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.568,21
	129.411.652,25	7.243.920,14	7.357,32	136.648.215,07	259.047.762,35	248.751.422,29
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00
Beteiligungen	260.989,97	0,00	0,00	260.989,97	578.619,50	578.619,50
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	70.092,25	36.329,68
	260.989,97	0,00	0,00	260.989,97	998.711,75	964.949,18
Anlagevermögen insgesamt	129.807.993,98	7.272.560,70	7.357,32	137.073.197,36	260.056.280,89	249.754.818,82

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von 11.309.815,21 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 125.089,96 € für noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen 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.

Rücklagenspiegel:

	Rücklagenspiegel (in €)			
	Kapital-rücklage	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Gewinnrücklagen
Bestand 01.01.2024	3.870.000,00	8.679.731,00	10.200.000,00	21.300.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	0,00	162.166,00	0,00	0,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	4.900.000,00
Bestand 31.12.2024	3.870.000,00	8.841.897,00	10.200.000,00	26.200.000,00

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 2024 betrug der Umlagesatz 4,25 Prozent des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2025 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 2025 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 2024 3.721 T€. Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung beliefen sich dafür auf 267 T€.

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

Sonstige Rückstellungen (in €)

Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit	575.388,48
Rückstellung für Personal- und Verwaltungskosten	515.592,79

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

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

	Bilanzausweis	Mitzugehörigkeit
	€	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.311,64 € (i. Vj.: 56.077,08 €)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	58.797,11 € (i. Vj.: 76.754,39 €)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	228.629,46 € (i. Vj.: 199.681,33 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeitsspiegel

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	169.448.672,09	6.032.793,43	[6.336.152,53]	163.415.878,66	[160.477.217,03]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	273.554,15	28.844,11	[72.705,74]	244.710,04	[273.554,15]
Erhaltene Anzahlungen	12.942.796,62	12.942.796,62	[12.272.477,53]	0,00	[0,00]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	842.979,59	842.979,59	[682.557,94]	0,00	[0,00]
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.949.579,84	1.949.579,84	[4.337.504,26]	0,00	[0,00]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	228.629,46	228.629,46	[199.681,33]	0,00	[0,00]
Sonstige Verbindlichkeiten	75.167,28	75.167,28	[74.949,90]	0,00	[0,00]
Gesamtbetrag	185.761.379,03	22.100.790,33	[23.976.029,23]	163.660.588,70	[160.750.771,18]

	davon		gesichert	
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung ¹⁾
	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.479.168,74	139.936.709,92	169.448.672,09	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.527,70	185.182,34	273.554,15	GPR
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	–
b) Verbindlichkeiten aus anderen 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	23.538.696,44	140.121.892,26	169.722.226,24	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentli-

che periodenfremde und außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten:

sonstige betriebliche Erträge

	T€
Auflösung von Wertberichtigungen und Zahlungs-Eingängen auf im Vorjahr abgeschriebene Mietforderungen	90
Auflösung von Rückstellungen	206
	296

sonstige betriebliche Aufwendungen

	T€
Sanierungskosten einer Wegeparzelle	134
	134

Im Geschäftsjahr 2024 – wie auch 2023 – 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 3 T€ (Vorjahr: 4 T€) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

Als Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB besteht eine unbeschränkte Bürgschaft zur Absicherung der Geschäftsbeziehung der GWG Dienstleistungs-GmbH (verbundenes Unternehmen) mit der Sparkasse Krefeld. Gegenwertig ist mit einer Inanspruchnahme der Bürgschaft aufgrund der seitens der GWG Dienstleistungs-GmbH erzielten Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) nicht zu rechnen.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf 14.592 T€.

Erhaltene Mietkautionen in Höhe von 2.943.156,48 € sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderte Kautionszahlungen liegen in Höhe von 2.492,90 € 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 59 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 31.12.2024 114 T€. Der Jahresüberschuss 2024 der VIT GmbH beträgt 1 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	25	19
Technische Mitarbeiter	9	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	3	0
	37	21

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
Jäkel, Hanna	Viersen	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
Schumeckers, 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 58 T€ und für Steuerberatung auf 12 T€.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2024 nicht eingetreten.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 3.268.328,05 € 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	2.300.000,00
Gewinnvortrag	163.368,05
Bilanzgewinn	3.268.328,05

Viersen, den 31. März 2025

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 2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, 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.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt,

dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

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

Düsseldorf, 31. März 2025

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

Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer



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

