



Geschäftsbericht 2006



**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG**



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2006
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Das Geschäftsjahr 2006 im Überblick

Gezielte Neubauvorhaben für altersgerechtes Wohnen und für junge Familien, Großprojekte mit modellhaftem Charakter und die schrittweise Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes kennzeichnen die baulichen Aktivitäten der GWG in den letzten Jahren und verteilen sich über das gesamte Geschäftsgebiet. Die Ziele dieser strategischen Ausrichtung sind klar umrissen: Neben der Schaffung von modernen und zugleich preisgünstigen Wohnungen für die Menschen profiliert sich das Unternehmen als zuverlässiger Partner der Kommunen in Stadt und Kreis.

Unter den Großprojekten der jüngeren Vergangenheit ragten besonders hervor das Ende 2003 bezogene Mehrfamilien-Neubauprojekt „Kendelhof“ in Kempen-St. Hubert und die im Juni 2005 nach einjähriger Grundsanierung fertig gestellte „Wohnanlage Höhenblick“ in Viersen-Süchteln. Im April 2007 begann als nächstes „Highlight“ die Errichtung des „Wohnparks Nordwall“ in Brüggen-Bracht mit der Grundsteinlegung.

Im Jahr 2006 lag ein räumlicher Innovations-schwerpunkt der GWG im Bereich der Stadt Willich, so unterstützte das Unternehmen die Stadt verstärkt darin, Alt-Willich städtebaulich im alten Ortskern aufzuwerten. Als Beispiel für Public Private Partnership errichtet die GWG ein Zentrum für die sozialen Dienstleistungen der Stadt auf dem Areal des früheren Stahlwerks Becker, außerdem schafft sie bezahlbares Wohneigentum in Wekeln, dem wachsenden Neubaugebiet am Stadtrand.

„Wohnen mit Service“ am Kaiserplatz, Willich

Der Kaiserplatz in Alt-Willich soll städtebaulich umgestaltet werden und wieder seine Funktion als erlebbarer Platz für Menschen und nicht lediglich als Parkplatz erfüllen. Diese Absicht verfolgte ein Architektur-Wettbewerb der Stadt Willich, der im letzten November entschieden wurde. Teil des

Wettbewerbs war die Überplanung der alten Feuerwache, an deren Stelle die GWG etwa 20 Wohnungen für Senioren nach dem Konzept „Wohnen mit Service“ errichten wird. Nach der Würdigung der preisgekrönten Entwürfe und der bevorstehenden Grundsatzentscheidung zur geplanten Tiefgarage wird die GWG wohl noch in diesem Jahr die detaillierte Planung in Auftrag geben. Neben dem alten Rathaus und der traditionsreichen Gaststätte „Am Kaiserplatz“ gibt die alte Feuerwache dem Platz das Gepräge. Dabei steht das zweigeschossige Gebäude, Kern der künftigen GWG-Wohnanlage, unter Denkmalschutz, wird also erhalten und in die Bebauung eingebunden.

Als Ersatz für das gegenüberliegende erste Willicher Spritzenhaus, das heute als Altenstube genutzt wird, wurde die Feuerwache mit Wagenhalle und Steigerturm im Jahr 1908 errichtet.

Der dreigeschossige Steigerturm ist von innen vollständig erhalten. Die Podeste sind durch steile Eisenleitern erschlossen. In die Podeste sind Öffnungen eingebracht, durch die die Feuerwehrschräume bis unter das Turmdach des Steigerturmes zum Trocknen gezogen werden konnten.

Das an die alte Feuerwache angebaute Gerätehaus stammt aus den sechziger Jahren und hat seine Funktion nach dem Neubau der Willicher Feuerwehr verloren. Dieser nicht denkmalgeschützte



Feuerwache Willich



Entwurf von RaumPlan
Uwe Schnuis/Uli Wildschütz

Gebäudeteil wird in der zweiten Jahreshälfte 2007 abgerissen. Hier und auf dem Grundstück der Doppelhaushälfte Martin-Rieffert-Straße 18 entsteht dann Platz für die geplanten Wohnungen.

Die Wohnungen, so die Vorgaben, sollen altersgerecht und barrierefrei sein. Es ist ein zentraler Eingang vorgesehen, der gegebenenfalls einen Arbeitsplatz für einen Concierge ermöglicht. Die Wohnungen sollten überwiegend zwei oder drei Raum-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 und 70 qm sein. Mindestens die Hälfte der Wohnungen sollen im öffentlich geförderten Wohn-

bausbau errichtet werden. Die Planung sieht einen Gemeinschaftsraum mit kleiner Teeküche vor.

Innenbebauung Martin-Rieffert-Straße, Willich

Die Martin-Rieffert-Straße ist benannt nach dem Willicher Bürgermeister der Jahre von 1887 bis 1923. Bis zum Willicher Zentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten sind es nur wenige Minuten zu Fuß. In dieser guten, sehr stadtnahen Wohnlage werden die früheren GWG-Siedlungshäuser mit den Hausnummern 55-77 durch die Willicher W. Paschertz Grundstücks GmbH grundlegend saniert und als Wohneigentum veräußert.

Auf den weitflächigen Grundstücken hinter der alten Reihenbebauung wird die GWG nach dem städtebaulich gewollten

schonend mit Grund und Boden umgehen. Nach erfolgter Grundstücksteilung werden abschnittsweise zwei „Punkthäuser“ mit jeweils sechs Wohneinheiten und sieben Reihenhäuser errichtet.

Erschlossen werden die Neubauten über eine Stichstraße mit Wendehammer in Nord-Süd-Achse von der Neusser Straße aus; Gärten und Grünanlagen liegen in östlicher Ausrichtung. Für alle Objekte werden genügend Stellplätze zu Beginn der Stichstraße vorgehalten.

Als konzeptionelles Vorbild dient eine vor zwei Jahren von der GWG durchgeführte Baumaßnahme im Neubaugebiet am Lobbericher Wasserturm. So bieten die beiden Mehrfamilienhäuser jeweils sechs, also insgesamt zwölf Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 900 Quadratmetern. Es gibt Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 58 und 91 Quadratmeter Wohnfläche. Besonderes Kennzeichen: Alle Wohnungen sind barrierefrei und eignen sich damit vorzüglich sowohl für ältere als auch für behinderte Mieter.

An junge Familien wenden sich die Reihenhäuser mit Wohnflächen von 115 qm und einer kindergerechten Raumaufteilung. Im letzten Schritt der Baumaßnahme entstehen an der Neusser Straße 51-53 zwei zweigeschossige Haushälften mit jeweils 115 qm Wohnflächen.

Als Startschuss des Projektes wird mit dem Bau der Erschließungsstraße im Mai 2007 begonnen.

Beschäftigungs- und Leistungszentrum für Willich

Am 30. Mai 2006 wurde auf dem Gelände des zum Gewerbepark ausgebauten früheren Stahlwerks Becker der Grundstein für den Neubau des Beschäftigungs- und Leistungszentrums gelegt. Hier sollen künftig zentral Arbeitslose und die Empfänger von Sozialhilfeleistungen der Stadt Willich beraten und betreut werden.

Direkt an der attraktiven Wasserachse gelegen, wird das Zentrum die Agentur für Arbeit Krefeld, die ARGE Kreis Viersen sowie die Soziale Grundversorgung der Stadt Willich unter einem Dach beherbergen. Die GWG übernimmt als Bauherr in



Martin-Rieffert-Straße, Willich



Beschäftigungs- und Leistungszentrum in Willich

Leitmotiv „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ neuen Wohnraum schaffen und dabei

zwei Bauabschnitten die Errichtung des Büro- und Verwaltungsgebäudes und vermietet das Objekt an die Nutzer – ein Beispiel für das Prinzip der Private Public Partnership.

Im ersten Komplex mit Empfangsbereich und Wartezone finden Besucher den zentralen Dienstleistungsbereich. Zur Information gibt es ein Internet-Center mit mehreren Bildschirm-Auskunftsplätzen. Die Sachbearbeiterbüros sind auf alle Geschosse sowie auf das Gebäude des zweiten Abschnitts verteilt. Beide Gebäudeteile sind durch eine Glasbrücke miteinander verbunden.

Besonderen Wert bei der Errichtung des dreigeschossigen Gebäudes wurde auf die Barrierefreiheit gelegt. So ist der Zugang zum Gebäude und auch die komplette Erschließung innerhalb des Gebäudes schwellenfrei. Ein Aufzug ist selbstverständlich eingeplant.

Die Nutzfläche beträgt 1.075 qm im ersten Abschnitt (Fertigstellung: Juni 2007) und 983 qm im zweiten Bauabschnitt (Fertigstellung: Anfang 2008). Das Job- und Leistungscenter beherbergt im Endausbau mehr als 50 Arbeitsplätze.

Reiheneinfamilienhäuser in Willich-Wekeln

In diesem Sommer werden die zehn Einfamilienreihenhäuser fertig gestellt sein, die die GWG in einem ersten Bauabschnitt in dem beliebten Willicher Wohngebiet Wekeln als Bauträgermaßnahme errichtet. Gebaut wurden fünf Häuser mit und fünf ohne Keller, jeweils mit einer Garage und einem Stellplatz. Die Wohnflächen bewegen sich zwischen ca. 120 qm und ca. 132 qm, die Grundstücksflächen liegen zwischen ca. 246 qm und ca. 339 qm.

Bestandsoptimierung für eine bessere Vermietbarkeit

Die Lage am Mietwohnungsmarkt hat sich im Vergleich zu den Vorjahren nur wenig verändert: Grundsätzlich gibt es ein Überangebot an Mietwohnungen, das in unserem Geschäftsgebiet allerdings nicht ganz so drastisch ausfällt wie beispielsweise in größeren Städten.

Die Folgen sind aber auch im Kreis Viersen erkennbar: Die Mieter haben die freie Auswahl und entscheiden sich bei vergleichbaren Mietkosten für komfortable Wohnungen mit großen Räumen, modernen Bädern und sparsamer Heizung.

Wenig begehrt und somit vom Leerstand bedroht sind insbesondere Wohnungen, die älter als 30 Jahre sind, noch nicht modernisiert wurden und für heutige Verhältnisse ungünstig geschnittene Wohnräume haben. Die GWG hat dies rechtzeitig erkannt und bereits 1996 ein Investitionsprogramm aufgelegt, das Schritt für Schritt abgearbeitet wird. Im Berichtsjahr flossen insgesamt 4,0 Mio. € in die Bestandsoptimierung.

Abgeschlossen wurde in 2006 die abschnittsweise Sanierung der Wohnhäuser in Meerbusch-Lank, In der Loh.

Als letztes Gebäude wurden im Haus Nummer 29 Fassade, Dach und Balkon erneuert.

Die Mehrfamilienhäuser in Grefrath-Oedt, Koulterfeld/Johann-Gastes-Straße 2-4, wurden sogar einer Vollmodernisierung unterzogen. Die 16 Wohnungen erhielten neue Grundrisse, wurden großzügiger gestaltet und mit neuen Bädern und Heizungen ausgestattet.

Von Grund auf modernisiert wurden ebenfalls vier Wohnungen in Nettetal-Lobberich, Ostdeutscher Weg, am Krankenhaus.

Unter dem Aspekt der Energieeinsparung und damit angesichts der gegenwärtigen Klima-Debatte voll im Trend, ersetzt die GWG im Zuge ihres Programms wohnungseigene Gasöfen durch neue Gaszentralheizungen mit optimierten Brenn- und Verbrauchswerten.



Willich-Wekeln, Bonnenring



Willich-Wekeln, Bonnenring

Ziel der Wohnungsverwaltung: Vollvermietung

Das Ziel einer aufwändigen Bestandssanierung mit einem deutlich zweistelligen Millionen-Volumen kann aus Sicht der Wohnungsverwaltung nur heißen: Vollvermietung.

„Wohnanlage Höhenblick“, Süchteln

Mit dieser klaren Zielvorgabe hatte die GWG Mitte 2004 auch die Umgestaltung der „Wohnanlage Höhenblick“ in Süchteln begonnen und



Wohnanlage „Höhenblick“ in Süchteln

umgesetzt. Neben der angestrebten größeren Mieterzufriedenheit standen auch eigene wirtschaftliche Ziele im Vordergrund: Senkung der Fluktuationsrate und die annähernde Vermietung aller 107 Wohnungen, von denen vor nicht ganz zwei Jahren noch 28 Einheiten leer standen. Ein neues Belegungskonzept stellte ein ausgewogenes Mietermix sicher; grundsätzlich blieb die Belegungsbindung erhalten. Der mit der Umgestaltung verbundene Imagewandel sprach sich allmählich auch bei Miet-

interessenten herum. Heute sind bis auf zwei, drei Wohnungen alle vermietet: Ziel erreicht.

Vom Übergangwohnheim zur Mietwohnung

Im Februar 1993 hatte die GWG in Lank an der Wittenberger Str. 7-11 drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Wohnungen fertig- und der Stadt Meerbusch als Übergangwohnheime für Aus- und Übersiedler bereitgestellt.

13 Jahre später hat sich die migrationspolitische Situation in Deutschland gewandelt; die Zahl der Spätaussiedler ist zurückgegangen.

Da die Stadt Meerbusch zwischenzeitlich in eigener Regie ein eigenes Haus in Lank gebaut hatte, standen nun die drei Häuser an der Wittenberger Straße zur Disposition. Anfang Oktober erfolgte die Rückgabe an die GWG.

Bevor eine Vermietung erfolgen konnte, wurden die Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 52 und 82 qm einer Grundsanierung mit einem Kostenvolumen von insgesamt 150.000 Euro unterzogen.

Defekte oder abgenutzte Einrichtungselemente wie Bäder und Küchen wurden erneuert, ebenso die Bodenbeläge, bei denen großer Wert auf Strapazierfähigkeit gelegt wurde.

Für den guten „ersten Eindruck“ wurden zudem neue Haustüren in dunkelblauer Optik eingebaut. Durch passende neue Briefkästen und eine neue Verglasung der Vordächer erhielten die Backsteinhäuser ein zeitgemäßes, ein attraktives Erscheinungsbild.

Am 16. Oktober 2006 zogen die ersten Mieter ein. Heute sind alle 27 Wohnungen vermietet.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2006

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes und Geschäftsergebnisses

Das im Jahre 1901 als Aktiengesellschaft gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Viersen. Wesentliche Anteilseigner sind der Kreis Viersen (über seine Wirtschaftsförderungsgesellschaft) sowie die Sparkasse Krefeld. Hauptgeschäftsfeld des Unternehmens ist die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Weitere Geschäftsfelder sind die Fremdverwaltung (Verwaltung des Wohnungsbesitzes Dritter) sowie auslaufend das Bauträgergeschäft. Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld und Meerbusch.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2006 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

Die gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland ist durch eine deutliche wirtschaftliche Erholung in 2006 gekennzeichnet. Die Konjunktur-entwicklung wird – bei weiterhin kräftig steigenden Exporten – auch zunehmend von der Inlandsnachfrage getragen. Auch wenn der Hauptanstieg im Bereich der Ausrüstungsinvestitionen erkennbar ist, stiegen doch die Bauinvestitionen nach einem mehr als 10-jährigen Rückgang wieder erkennbar an. Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes für die Jahre 2004 – 2006 sowie seine Verwendung, insbesondere im Bereich der Bauinvestitionen, ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	2004	2005	2006
Bruttoinlandsprodukt			
preisbereinigt	+1,2 %	+0,9 %	+2,5 %
preis- und kalenderbereinigt	+0,8 %	+1,1 %	+2,7 %
Private Konsumausgaben	+1,7 %	+1,4 %	+2,0 %
Konsumausgaben des Staates	-0,5 %	+1,1 %	+1,5 %
Ausrüstungsinvestitionen	+3,1 %	+5,0 %	+6,4 %
Bauinvestitionen	-2,5 %	-2,7 %	+6,1 %

Die ursprünglich für 2007 erwartete Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 1,4 %, die insbesondere aufgrund der nur schwer einschätzbaren Auswir-

kung der Mehrwertsteuererhöhung zum 1.1.2007 vorsichtig geschätzt wurde, ist mittlerweile von führenden Wirtschaftsinstituten auf deutlich über 2,0 % angehoben worden. Es wird daher eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung auch in 2007 erwartet.

Die Lage auf dem **Arbeitsmarkt** profitierte von dieser konjunkturellen Erholung. Das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde deutlich unterschritten, betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2005 noch 11,1 %, so lag sie im Dezember 2006 bei 9,6 %. In absoluten Zahlen bedeutete dies einen Rückgang um 597.000 Arbeitslose. Nachdem so die konjunkturelle Erholung auch den Arbeitsmarkt erreicht hat, wird für 2007 zwar mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosigkeit gerechnet, die Prognosen gehen dabei im Jahresdurchschnitt von einer Arbeitslosenzahl von über 4 Millionen und einer durchschnittlichen Quote von 10,0 % aus.

Der **Kapitalmarkt** ist weiterhin gekennzeichnet durch ein im langjährigen Vergleich niedriges Zinsniveau, obwohl die EZB in 2006 den Leitzins mehrfach angehoben hat. Das Kreditneugeschäft inländischer Banken verlief im Jahresvergleich im Wesentlichen oszillierend, jedoch war ein leichter Anstieg der Zinssätze über alle Fristigkeiten zu verzeichnen. Für das Jahr 2007 wird gleichfalls mit einem moderaten Zinsanstieg gerechnet.

Die konjunkturelle Entwicklung hat sich in 2006 im Bereich der **Bauwirtschaft** in einem – wenn auch bescheidenen – Produktions- und Umsatzzuwachs niedergeschlagen. So wird für 2006 mit einem Umsatzplus von nominal 6,5 % gerechnet. Als Beschäftigtenzahl für 2006 im Bauhauptgewerbe wird mit 717.000 Personen gerechnet. Bei einem Umsatzplus von nominal 3,5 % in 2007 wird von einer Beschäftigtenzahl von 722.000 Personen ausgegangen. Insgesamt dürfte diese Nachfrageresteigerung auf einen in den letzten Jahren geschrumpften Anbietermarkt stoßen und so zu Preiserhöhungen bei Baudienstleistungen führen.

Im **Immobilienmarkt** ist die Wohnbautätigkeit seit Mitte 2005 erstmals nach langer Zeit aufwärts gerichtet. Inwieweit sich diese Entwicklung durch Vorzieheffekte aufgrund des Wegfalls der Eigenheimförderung und des verkündeten Anstiegs der Mehrwertsteuer begründet, ist nicht eindeutig abzu-

schätzen. Allerdings wird im Allgemeinen für 2007 wieder ein Rückgang erwartet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsnachfrage sich weiterhin regional stark unterschiedlich entwickelt. Außerdem ist zu beobachten, dass Immobilien zunehmend zu einem normalen Handelsgut werden, wie dies durch die Paketverkäufe insbesondere an Finanzinvestoren dokumentiert wird. Insgesamt kann jedoch weiterhin der Wohnungsmarkt als noch entspannt beschrieben werden.

Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in unserem regionalen Tätigkeitsbereich war im abgelaufenen Geschäftsjahr - wie schon in den Vorjahren - als ausgeglichen zu bezeichnen. In unserem regionalen Tätigkeitsbereich sind nach unserer Beobachtung die Nettokaltmieten weitestgehend konstant geblieben, in einigen Marktsegmenten leicht gestiegen. Die Steigerung der Betriebskosten insbesondere im Bereich der Energieversorgung hält weiterhin an und führt bei einem Teil unserer Mieterinnen und Mieter zu nicht völlig unbedenklichen Belastungen. Diese Tendenzen werden sich im Geschäftsjahr 2007 fortsetzen.

Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund ist der Geschäftsverlauf für unser Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufriedenstellend zu bezeichnen. Leerstandquote (2,67%) sowie Fluktuationsrate (12,0%) waren gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der weiterhin unbefriedigende Verlauf der Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld Bauträgergeschäft führt dazu, dass wir seinen Umfang weiter einschränken werden.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 444 der - im Wesentlichen bedingt durch Mehrausgaben im Bereich der planmäßigen Instandhaltung - leicht unterhalb des im Wirtschaftsplan vorgesehenen Ergebnisses lag. Es ist beabsichtigt, wie im Vorjahr, eine Dividende von 22,00 € je Stückaktie (T€ 340,6) auszuschütten und einen Betrag von T€ 100,0 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.1. verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete am 31.12.2006 4.334 (Vorjahr 4.343) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 276 WE, 138 Gewerbeeinheiten, 392 Garagen / Stellplätze und 9 WEG. Von den eigenen Objekten unterlagen 3.504 der Kostenmiete.

Im Besitz des Unternehmens befinden sich weiterhin 7 Gewerbeeinheiten sowie 1.017 Garagen und 578 Stellplätze. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Willich	654 WE	Viersen	720 WE
Krefeld	145 WE	Kempen	451 WE
Meerbusch	695 WE	Schwalmtal	375 WE
Nettetal	822 WE	Tönisvorst	107 WE
Grefrath	198 WE	Niederkrüchten	21 WE
Brüggen	146 WE		

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2006 4,09 € pro qm. Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 116 WE (davon 40 WE marktbedingt).

Neben den geplanten Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 1.874 für Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Vollmodernisierungen unserer Objekte Grefrath-Oedt, Johann-Gastes-Straße, und Nettetal, Ostdeutscher Weg, zu nennen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen Wohnungszusammenlegungen und Einbau von Heizungen. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dach- und Fassadensanierung sowie Fenstermodernisierung.

Im Neubaubereich lag der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf der Errichtung von 12 Reihen-einfamilienhäusern in Kempen, Oedter Weg, (davon 6 für unser Anlagevermögen) sowie die Errichtung eines Bürogebäudes in Willich, Gewerbegebiet „Stahlwerk Becker“, das die Stadt Willich anmieten wird.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2002 – 2006 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

	in	2006	2005	2004	2003
Bilanzsumme	T€	112.686	110.065	109.933	106.874
Sachanlagevermögen	T€	97.606	95.788	94.648	90.904
Sachanlagenintensität	%	86,6	87,0	86,1	85,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	4.139	3.360	6.247	9.195
Planmäßige Abschreibungen	T€	2.471	2.471	2.426	2.350
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	38,8	38,2	36,5	36,3
Eigenkapital	T€	31.358	31.254	30.997	31.002
Eigenkapitalquote	%	27,8	28,4	28,2	29,0
Langfristiges Fremdkapital	T€	66.977	65.749	68.497	65.381
Finanzierungsquote	%	59,4	59,8	62,3	61,2
Cashflow	T€	3.024	3.112	2.866	2.694
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	21.037	20.177	19.808	20.149
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,09	4,10	4,01	3,95
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,50	1,40	1,56	1,55
Fluktuationsquote	%	12,0	11,0	10,8	10,2
Marktbedingter Leerstand	%	0,9	1,1	1,2	0,6

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 48 (Vorjahr 47) Mitarbeiter, darin enthalten sind 3 Handwerker und 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft geprägt, im technischen Bereich sind es die Techniker und Architekten.

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

Als Altersvorsorge sind alle Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse versichert. Der Beitrag beträgt zurzeit 6,75% bis zur Beitragsbemessungsgrundlage der Rentenversicherung. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird es ermöglicht, durch einen Rahmenvertrag mit der Sparkassen-Pensionskasse eine zusätzliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung aufzubauen.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung betragen im Berichtsjahr T€ 27,7 (Vorjahr T€ 28,8).

Die Hausmeistertätigkeiten sowie die Tätigkeiten des sog. Regiebetriebs (Arbeiten im Bereich Grünpflege, Malerarbeiten, Fliesenarbeiten sowie Aufräum- und sonstige Arbeiten) werden seit dem 01.01.2006 vollständig durch die GWG Dienstleistungs-GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind die drei Handwerker im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages seit dem 01.01.2006 bei der GWG Dienstleistungs-GmbH tätig.

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2006			Vorjahr		
	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	0,0	0	33	0,0	0
Grundstücke mit Bauten	94.712	84,2	0	94.543	85,9	0
Übrige Sachanlagen	2.894	2,4	0	1.245	1,1	0
Finanzanlagen	658	0,6	0	496	0,5	0
Anlagevermögen	98.284	87,2	0	96.317	87,5	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.358	5,6	6.358	6.991	6,4	6.991
Übrige Vorräte	5.804	5,2	5.804	5.829	5,3	5.829
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	306	0,3	306	145	0,1	145
Liquide Mittel	1.788	1,6	1.788	643	0,6	643
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	146	0,1	0	140	0,1	0
Umlaufvermögen/RAP	14.402	12,8	14.256	13.748	12,5	13.608
	112.686	100,0	14.256	110.065	100,0	13.608
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	8.127	7,2	0	8.127	7,4	0
Gewinnrücklagen	23.114	20,5	0	22.864	20,8	0
Restbilanzergebnis	117	0,1	0	263	0,2	0
Eigenkapital	31.358	27,8	0	31.254	28,4	0
Rückstellungen	656	0,6	448	1.338	1,2	1.158
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	71.580	63,5	4.603	69.448	63,1	3.654
Erhaltene Anzahlungen	7.179	6,4	7.179	6.149	5,6	6.149
Übrige Verbindlichkeiten	1.572	1,4	1.572	1.535	1,4	1.498
Ausschüttungsvorschlag	341	0,3	341	341	0,3	341
Fremdkapital	81.328	72,2	14.143	78.811	71,6	12.800
	112.686	100,0	14.143	110.065	100,0	12.800

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 2.621 auf nunmehr T€ 112.686 erhöht. Wesentliche Ursache für diesen Anstieg waren auf der Aktivseite – bedingt durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit – der Zuwachs des Anlagevermögens (Grundstücke mit Bauten bzw. Anlagen im Bau) mit insgesamt T€ 1.818 sowie der Zuwachs an liquiden Mitteln (T€ 1.145). Diesem Zuwachs stand eine Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von T€ 633 gegenüber.

Auf der Passivseite spiegelt sich die Erhöhung der Bilanzsumme im Wesentlichen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (+ T€ 2.132) sowie bei den erhaltenen Anzahlungen (+ T€ 1.030) wider.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dient ausschließlich der Finanzierung der Zugänge des Anlagevermögens. Insbesondere die dabei noch nicht abgeflossenen Mittel erhöhen den Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2006 (+ T€ 643). Die Steigerung bei den erhaltenen

Anzahlungen (T€ 1.030) betrifft im Wesentlichen Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten.

Die Bilanz zum 31.12.2006 enthält T€ 98.420 (87,3 %) langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 14.256 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 98.543 (87,4 %) langfristige sowie T€ 14.143 kurzfristige Mittel kongruent finanziert. Damit sind die langfristigen Vermögenswerte sowie auch die Investitionen für in Durchführung befindliche Baumaßnahmen durch valutierte bzw. zu valutierende langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2006 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanzielle Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2007 gesichert.

2.2. Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2006 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2006	2005
	T€	T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
- Hausbewirtschaftung	3.304	3.436
- Bauträgertätigkeit	-260	- 107
- Betreuungsgeschäft	144	150
- Sonstiges	429	462
Summe Deckungsbeiträge	<u>3.617</u>	<u>3.941</u>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
- Personalaufwand	2.341	2.421
- Sonstiger Aufwand	874	857
Betriebliches Leistungsergebnis	<u>402</u>	<u>663</u>
Finanzergebnis	54	37
Ergebnisse der Ordentlichen Rechnung	<u>456</u>	<u>700</u>
B) Neutrales Ergebnis	142	52
C) Ertragssteuern	154	154
D) Jahresergebnis	<u>444</u>	<u>598</u>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung stehen im Wesentlichen den Erlösen aus Vermietung (T€ 13.890) Instandhaltungskosten von T€ 5.218, Abschreibungen von T€ 2.311 sowie Kapitalkosten von T€ 2.300 gegenüber. Die Verringerung des Deckungsbeitrages gegenüber dem Vorjahr um T€ 132 erklärt sich aus den gegenüber dem Vorjahr planmäßig erhöhten Instandhaltungskosten. Der Bereich der Bauträgertätigkeit schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr um T€ 153 erhöhten negativen Deckungsbeitrag von T€ 260 ab. Maßgeblich dafür sind insbesondere bilanzielle Vorsorgemaßnahmen.

In den sonstigen Deckungsbeiträgen sind insbesondere mit T€ 154 die Erträge aus dem Verkauf von Bauten des Anlagevermögens enthalten (Vorjahr: T€ 248).

Die ordentliche Rechnung schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr um T€ 244 geringeren Ergebnis von T€ 456 ab. Die Ursachen dieser Ergebnisverringerung liegen im Wesentlichen zum einen in den Mehrausgaben im Bereich der Instandhaltung sowie in dem gegenüber dem Vorjahr geringeren Ergebnis aus dem Verkauf von Bauten des Anlagevermögens.

Das neutrale Ergebnis enthält auf der Ertragsseite neben den Eingängen auf abgeschriebenen Mietforderungen und Auflösungen von Rückstellungen insbesondere mit T€ 165 eine Abstandszahlung, mit der Miet- und Instandsetzungsverpflichtungen im Rahmen der vorzeitigen Auflösung eines Vertrages abgegolten wurden. Die Aufwandsseite enthält mit T€ 84 insbesondere Abbruchkosten.

3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2006 eingetreten.

4. Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen des Risikomanagements überwacht das Unternehmen derzeit 47 potenzielle Einzelrisiken. Die Bedeutung jedes Einzelrisikos wird in einer Matrix definiert, die zum einen die Schadenshöhe (gering, erheblich, schwerwiegend) und zum anderen die Eintrittswahrscheinlichkeit (unwahrscheinlich, möglich, sehr wahrscheinlich) berücksichtigt. Jedes Einzelrisiko wird dann auf Grund dieser Evaluierung in 6 Risikoklassen eingeordnet. In den drei höchsten Risikoklassen sind keine Risiken vorhanden. Es gibt also weder wirtschaftliche noch rechtliche Gefährdungspotenziale, die innerhalb eines Prognosezeitraums von 2 Jahren zu einer Gefährdung des Unternehmens führen.

Für die bestehenden geringfügigen Einzelrisiken ist durch entsprechende Wertberichtigung, Rückstellung u. ä. Vorsorge getroffen worden.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die in den letzten Jahren auf Grundlage eines Portfoliomanagements kontinuierlich durchgeführte

Modernisierung bietet zukünftige Ertragspotenziale. Auch das Auslaufen der Wohnungsbindung für ca. 2.000 WE bis zum Jahre 2010 trägt zu einem zukünftigen kontinuierlichen Ertragswachstum bei.

Der Neubaubereich mit seinen Investitionsschwerpunkten „Reihenhäuser für kinderreiche Familien“ sowie „Service-Wohnen für ältere Mitbürger“ trägt dazu bei, das Unternehmen auf zukünftige Markterfordernisse einzustellen.

4.3. Finanzinstrumente

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

Als wesentliches Finanzinstrument sind hierbei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 71,6 Mio. € zu sehen. Es handelt sich dabei in der Regel um von Dritten gewährte hypothekarisch abgesicherte Darlehen zur Finanzierung unseres Anlagevermögens. Bezüglich der Einzelheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel im Anhang zum Jahresabschluss verwiesen. Das Zinsrisiko (Preisänderungsrisiko) wird zum einen wegen der Verteilung der Zinsbindungsfristen auf unterschiedliche Zeiträume und zum anderen wegen der derzeit und absehbar relativ stabilen Zinssituation als gering angesehen. Die übrigen Risiken von Finanzinstrumenten (Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko, Zahlungsstromrisiko) sind in diesem Bereich nicht erkennbar bzw. durch den kontinuierlichen Mittelzufluß der Mieten entsprechend abgesichert.

Im Bereich der Forderungen sind eventuell bestehende Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen antizipiert. Weitere Risiken sind hier nicht erkennbar.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen, bei denen Finanzierungsrisiken nicht bestehen.

5. Prognosebericht

Auf Grund der regional diversifizierten Studien von Empirica (Wirtschaften und Wohnen in Deutschland, regionale Prognosen bis 2015, Wohnungsmarktentwicklung bis 2030) sowie des Pestel-Institutes (regionale Prognosen Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bis 2010) ist für unseren regionalen Tätigkeitsbereich zumindest bis 2010 noch mit einem leichten Anstieg der Haushalte und damit einer leicht wachsenden Nachfrage zu rechnen. Auf Grund dieser Prognosen sieht das Unternehmen seine Bestandsgröße als insgesamt optimal an. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung wird daher im Bereich der Modernisierung gesetzt. Schwerpunkte in einem insgesamt geringen Neubauprogramm werden die Bereiche altersgerechtes Wohnen (Produkt: Service-Wohnen) sowie Wohnen für junge Familien (Produkt: Reiheneinfamilienhaus zur Miete) sein. Auf Grund unserer mittelfristigen Wirtschaftplanung rechnen wir bei leicht steigenden Umsätzen und geplanten weiteren Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre mit einem Jahresüberschuss in der Größenordnung von T€ 500. Das Bauträgergeschäft wird von uns rückläufig betrieben.

Viersen, den 22. Februar 2007

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Peter Ottmann



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2006 bis 31.12.2006

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2006		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		19.949,28	33.273,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.236.237,52		91.913.389,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.476.181,37		2.629.643,67
Grundstücke ohne Bauten	253.954,97		634.581,43
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63		485,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	475.674,57		521.440,54
Anlagen im Bau	2.111.777,34		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>51.902,69</u>	97.606.214,09	88.484,23
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		50.000,00
Beteiligungen	183.000,00		183.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	51.981,96		37.355,08
Sonstige Ausleihungen	<u>132.679,07</u>	657.495,01	<u>135.720,42</u>
Anlagevermögen insgesamt		98.283.658,38	96.317.207,53
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.439.566,67		4.692.830,66
Bauvorbereitungskosten	640.282,84		643.630,06
Grundstücke mit unfertigen Bauten	998.589,54		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	279.733,78		1.653.732,44
Unfertige Leistungen	5.781.439,62		5.812.496,89
Andere Vorräte	<u>22.424,20</u>	12.162.036,65	17.082,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	43.367,32		36.206,80
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.715,00		24.391,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.441,29		116,35
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	148.176,10		12.552,58
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>101.890,33</u>	305.590,04	71.257,16
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.788.397,08	642.570,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	61.194,44		30.737,31
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>84.946,80</u>	146.141,24	<u>109.826,01</u>
Bilanzsumme		<u>112.685.832,39</u>	<u>110.064.638,74</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		8.127.000,00	8.127.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.063.500,00		4.063.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>9.050.000,00</u>	23.113.500,00	8.800.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	14.085,35		6.422,54
Jahresüberschuss	<u>443.809,56</u>	<u>457.894,91</u>	<u>598.222,81</u>
Eigenkapital insgesamt		31.698.394,91	31.595.145,35
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	77.280,00		31.390,00
Steuerrückstellungen	307.963,56		307.963,56
Sonstige Rückstellungen	<u>270.891,10</u>	656.134,66	998.294,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.768.126,89		64.573.037,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.811.675,49		4.874.615,77
Erhaltene Anzahlungen	7.179.577,36		6.149.110,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	199.538,31		195.681,09
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		254.793,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.181.709,80		892.581,08
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	134.061,45		22.068,42
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>56.604,52</u>	80.331.293,82	169.957,50
davon aus Steuern: 48.923,52 €			(71.453,67)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(89.594,09)
Bilanzsumme		<u>112.685.823,39</u>	<u>110.064.638,74</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.825.586,44		19.539.188,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.062.500,00		484.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	144.439,55		149.746,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.000,00	21.036.525,99	4.000,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)		-187.948,46	111.591,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		257.323,16	205.031,38
Sonstige betriebliche Erträge		839.099,09	679.759,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.384.466,46		11.079.656,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>1.170.312,79</u>	<u>12.554.779,25</u>	<u>417.135,58</u>
Rohergebnis		9.390.220,53	9.676.526,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.963.828,91		1.981.448,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>517.887,92</u>	2.481.716,83	536.418,83
davon für die Altersversorgung: 143.435,67 €			(145.097,86)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.551.589,81	2.500.390,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.016.793,76	980.393,44
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		5.889,71	8.552,58
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.954,45		5.014,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>46.478,48</u>	51.432,93	25.779,71
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	405,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.284.792,37</u>	<u>2.450.626,60</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.112.650,40	1.266.189,34
Steuern vom Einkommen		153.981,78	153.981,78
Sonstige Steuern		<u>514.859,06</u>	<u>513.984,75</u>
Jahresüberschuss		443.809,56	598.222,81
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>14.085,35</u>	<u>6.422,54</u>
Bilanzgewinn		<u>457.894,91</u>	<u>604.645,35</u>

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2006 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2006 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2006 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 (Formblatt für Kapitalgesellschaften) gegliedert.

Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung wurden die Grundsätze des Vorjahres grundsätzlich beibehalten mit folgenden Ausnahmen:

Die Gesellschaft verwaltet auf der Grundlage bestehender Verträge für diverse Eigentümer deren Wohnungen im eigenen Namen, aber für fremde Rechnung. Die aus dieser Betreuungstätigkeit resultierenden Forderungen bzw. Verbindlichkeiten (im Vorjahr: T€ 255) und die in gleicher Höhe gegenüberstehenden Bankverbindlichkeiten bzw. -guthaben auf Treuhandkonten werden nicht mehr im eigenen Vermögen ausgewiesen.

Die im Vorjahr in den Beteiligungen enthaltenen Anteile an der GWG Dienstleistungs-GmbH werden im Berichtsjahr gesondert als Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Die im Vorjahr unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bzw. den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesenen Beträge wurden im Berichtsjahr als Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dargestellt.

Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2006 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei Modernisierung Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt.

Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Aufwendungen für die Modernisierung von Wohngebäuden werden als Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Die Restbuchwerte der Wohngebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt worden sind, werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben; Restbuchwerte der Wohnbauten, die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden, sowie Garagen auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden seit 1991 unverändert nach Maßgabe einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei Objekten, die in den vergangenen Jahren vollmodernisiert wurden, wurde die Nutzungsdauer im Berichtsjahr auf 50 Jahre angehoben. Das hat zur Folge, dass die Abschreibungen im Jahr 2006 um rund T€ 112 geringer sind. Bei einem überwiegend gewerblich genutzten Objekt werden die Baukosten mit 4% abgeschrieben. Das eigen genutzte Verwaltungsgebäude wird mit einer Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Seit 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 5,00% bis 33,33% der Anschaffungskosten. Zugänge im Geschäftsjahr im Anschaffungswert bis 410,00 € werden in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 200, die die GWG Dienstleistungs-GmbH betreffen, sind zum Nennwert bilanziert.

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

Die im Rahmen der Altersversorgung eines Vorstandsmitgliedes erworbenen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

UMLAUFVERMÖGEN

Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich von Bewertungsabschlägen in Höhe von T€ 708 bewertet. Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sind nicht enthalten.

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten erfasst. Diese sind um einen Bewertungsabschlag für erwartete Ausfälle von rund 2,5% gekürzt.

Andere Vorräte

Heizölbestände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Liquide Mittel

Sie sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden auf die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen bzw. der Zinsbindungsfrist abgeschrieben. Der weitere Ausweis bezieht sich auf in voraus gezahlte Mietkosten für eine Loge im KönigPalast in Krefeld, voraus gezahlte Wartungskosten sowie in voraus gezahlte Breitbandkabelgebühren.

Rückstellungen

In der Bilanz zum 31. Dezember 2006 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt gemäß der von der Versicherung zugesagten garantierten Mindestleistung im Erlebensfall.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert.

Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die nach Ablauf von 3 Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden und für die bisher ein Passivierungswahlrecht ausgeübt wurde, wurde zum 31. Dezember 2006 keine Rückstellung gebildet.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 718, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2006 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	333.232,23	9.564,20	0,00	0,00	322.847,15	19.949,28	22.888,32
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.803.655,59	2.403.943,65	161.449,94	226.039,68 *) -15.800,10 **)	56.020.151,36	92.236.237,52	2.280.790,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.961.598,95	0,00	0,00	0,00	2.485.417,58	2.476.181,37	153.462,30
Grundstücke ohne Bauten	634.581,43	169.770,22	0,00	-550.396,68	0,00	253.954,97	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485,63	0,00	0,00	0,00	0,00	485,63	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.191.039,44	52.228,45	87.220,88	0,00	680.372,44	475.674,57	94.448,64
Anlagen im Bau	0,00	1.468.375,14	0,00	643.402,20	0,00	2.111.777,34	0,00
Bauvorbereitungskosten	94.598,36	44.798,41	0,00	-81.379,95	6.114,13	51.902,69	0,00
	152.685.959,40	4.139.115,87	248.670,82	869.441,88 -647.576,73	59.192.055,51	97.606.214,09	2.528.701,49
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Beteiligungen	978.360,03	0,00	0,00	0,00	795.360,03	183.000,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	37.355,08	14.626,88	0,00	0,00	0,00	51.981,96	0,00
Sonstige Ausleihungen	135.720,42	25.000,00	28.041,35	0,00	0,00	132.679,07	0,00
	1.291.269,51	189.626,88	28.041,35	0,00	795.360,03	657.495,01	0,00
Anlagevermögen insgesamt	154.310.461,14	4.338.306,95	276.712,17	869.441,88 -647.576,73	60.310.262,69	98.283.658,38	2.551.589,81

*) Davon 226.039,68 € Umwidmung aus der Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ UV

**) Davon 4.174,53 € Umwidmung in die Position „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ UV
221.865,15 €

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) betrug am 31. Dezember 2006 unverändert 8.127.000,00 € und ist in 15.480 auf den Namen lautenden Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	8.800.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	250.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	9.050.000,00

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

	€
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	45.800,00
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschluss	58.000,00
Rückstellung für Jahresurlaub	92.875,42
Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche mit rechtlicher Verpflichtung aus dem Verkauf von Eigenheimen	19.737,73

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung ¹⁾	
€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.768.126,89	4.426.176,23	[3.483.062,09]	8.864.194,14	53.477.756,52	61.162.252,04	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.811.675,49	177.017,58	[170.960,41]	709.530,74	3.925.127,17	4.741.286,25	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.179.577,36	7.179.577,36	[6.149.110,48]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	199.538,31	199.538,31	[195.681,09]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	[254.793,14]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.181.709,80	1.181.709,80	[892.581,08]	0,00	0,00		-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	134.061,45	134.061,45	[22.068,42]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	56.604,52	56.604,52	[132.648,84]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	80.331.293,82	13.354.685,25	[11.300.905,55]	9.573.724,88	57.402.883,69	65.903.538,29	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Infolge des Abrisses von Wohnbauten wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 58 vorgenommen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	155 T€
Auflösungen von Rückstellungen	56 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	64 T€
	<u>275 T€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2006 in Höhe von T€ 249. Es handelt sich um Haftungen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.
2. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf T€ 51.

3. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100% an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2006 T€ 200. Das Jahresergebnis 2006 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 6 wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages abgeführt.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	22	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	<u>7</u>	<u>0</u>
	37	7

5. Gesamtbezüge

a) des Vorstandes	168.453,97 €
b) des Aufsichtsrats	9.870,00 €
c) des Verwaltungsbeirates	5.836,80 €

6. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied gemäß der von der Versicherung zugesagten garantierten Mindestleistung im Erlebensfall gebildet.
7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
8. Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband I (§ 55 Abs. 1a 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 01. März 2002 (ATV-K) zu gewähren. Gemäß § 1 S. 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2006 betrug der Umlagesatz 4,25% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2007 unverändert. Zum 31. Dezember 2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein Punktemodell konzipiertes Betriebsrentensystem ersetzt. Infolge dessen erhebt die RZVK gemäß § 63 ihrer Satzung zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 2,5% der Bemessungsgrundlage zur teilweisen Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1. Januar 2002 begründet worden sind. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes werden auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig neu festgesetzt (§ 60 Satzung der RZVK). Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betragen im Jahr 2006 T€ 141.

9. Kredite an Aufsichtsratsmitglieder, die Mitarbeiter der Gesellschaft sind:

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	690,34
Stand am Bilanzstichtag	24.309,66
Zinssatz	1 %

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

11. Vorstand: Diether Thelen, Dipl.-Kfm., Krefeld
 Peter Ottmann, Landrat, Nettetal (ab 01. Juli 2006)
 Dr. jur. Hans-Christian Vollert (bis 30. Juni 2006)

12. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tummel, Heinrich Willich - Vorsitzender -	Rektor a. D.	Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer
Hensel, Karl Kempen - stellv. Vorsitzender -	Bürgermeister Stadt Kempen	Kothen, Hans Willich	Krankenhausbetriebswirt i. R.
Alsdorf, Rudolf Hans Kempen	Maschinenbau-Ingenieur (ab 22. Juni 2006)	Ottmann, Peter Nettetal	Landrat (bis 22. Juni 2006)
Birnbrich, Lothar Krefeld	Sparkassendirektor	Schall, Dieter Willich	Bauzeichner
Buten, Bettina Schwalmtal	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	Wehrmann, Jörn Willich	Staatl. Gepr. Hochbautechniker

13. Mitglieder des Verwaltungsbeirats

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

Birkmann, Otto Kempen	selbständiger Kaufmann	Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister
Eckelboom, Theo Willich	Stadtkämmerer	Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister	Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister
Dr. Horst, Heinz-Michael Tönisvorst	Dipl.-Kfm.	Werner, Friedhelm Viersen	Lehrer
Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister	Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister
Mattner-Stellmann, Hans Meerbusch	Beigeordneter	Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin

14. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 25 % der Aktien an der Gesellschaft.

Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 457.894,91 € aus. Die Hauptversammlung beschließt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende von 22,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie	340.560,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	100.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>17.334,91 €</u>
Bilanzgewinn	<u>457.894,91 €</u>

Viersen, 14. Juni 2007

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Peter Ottmann

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:

- Baumaßnahmen für Anlage- und Umlaufvermögen,
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses,
- Wirtschafts- und Finanzpläne,

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch die Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 31.12.2006 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2007

Der Aufsichtsrat
Heinrich Tummel
-Vorsitzender-

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGR unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

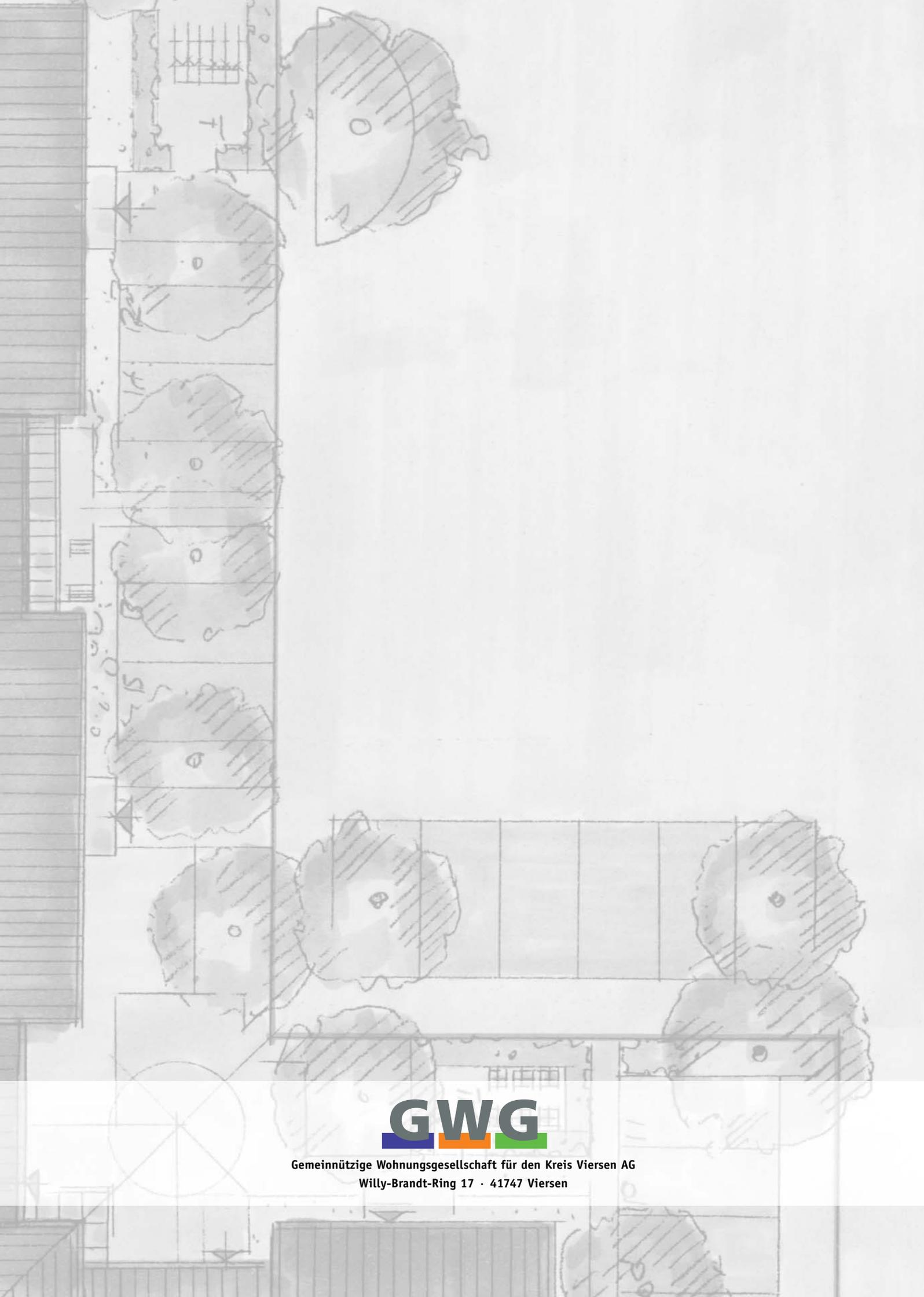
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 15. März 2007

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Consoir
Wirtschaftsprüfer

gez.
ppa. Bispink
Wirtschaftsprüfer



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG
Willy-Brandt-Ring 17 · 41747 Viersen