



Geschäftsbericht 2009



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Erie Cafe





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2009
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Überblick.

Das Geschäftsjahr 2009

Im Berichtsjahr haben wir unsere Geschäftspolitik fortgesetzt, neben der Bestandspflege auch gezielte Neubauvorhaben im Geschäftsfeld „Wohnen mit Service“ zu planen und umzusetzen. Neben den weit fortgeschrittenen Projekten in Lobberich und Elmpt stehen weitere Vorhaben in Kempen und Willich kurz vor Baubeginn oder werden im laufenden Geschäftsjahr zur Baureife entwickelt.

Unter den großen Sanierungsprojekten ragt nicht zuletzt wegen der städtebaulichen Bedeutung die umfassende Kernsanierung und Umgestaltung der Wohnanlage Glockengasse in Geldern heraus.

Im Rahmen der strategisch und planmäßig betriebenen Modernisierung des GWG-Wohnungsbestandes waren im Berichtsjahr insgesamt 324 Wohneinheiten im gesamten Geschäftsgebiet von umfassenden Sanierungen betroffen. Mit Millionen-Aufwand wurden Heizungsanlagen modernisiert oder auf verbrauchsfreundliche Energien umgestellt, Fassaden, Fenster, Dächer und Balkone saniert und bei totalen Sanierungen auch die Bäder erneuert.

Besonders erwähnenswert ist die erzielte Steigerung der Wohnqualität von 18 Wohnungen in den Wohnhäusern an der Fröbelstraße in Meerbusch-Osterath. Komplettsanierungen wurden in Kempen, Lindenweg (15 WE), in Amern, Mühlenweg (8 WE) und in Geldern, Glockengasse / Heilig-Geist-Gasse (16 WE) vorgenommen und abgeschlossen.

Zum Ende des Berichtsjahres (Stichtag: 31.12.2009) verwalteten wir 4.508 Mietwohnungen in unserem Bestand, außerdem 22 Gewerbeeinheiten, 1.021 Garagen und 693 Stellplätze. Im gesamten Bestand verzeichneten wir 75 „echte“ Leerstände wegen Nichtvermietung. Durch Ankäufe vergrößerten wir unseren Wohnungsbestand zum Stichtag um 24 Wohnungen in Anrath, Kehner Straße, und um 43 Einheiten in St. Tönis, Gerhart-Hauptmann-Straße.

Die Bedeutung des Konzeptes „Wohnen mit Service“.

Verschiedene Studien zum demographischen Wandel im Kreis Viersen prognostizieren, dass diese Entwicklung auch am Kreis nicht vorbei geht.

So soll die Zahl der Einwohner, die über 60 Jahre alt sind, im Kreisgebiet überdurchschnittlich stark ansteigen und sich am Ende des Prognosezeitraums um 27,1 % auf eine Zahl von rund 90.000 (2002: 71.000) erhöht haben. Dagegen legt die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 19 und 60 sehr viel weniger rasant zu – lediglich um plus 3,8 % auf 172.500 (2020). Und die Kinder und Jugendlichen schwinden sogar um 14,1 % auf etwas mehr als 55.000 (2002: 65.000).

Vor diesem Hintergrund gewinnt das Konzept „Wohnen mit Service“ eine große Bedeutung für Ehepaare oder Einzelpersonen jenseits einer Mindestaltersgrenze von 50 Jahren. Zwar scheinen die Investitionskosten auf den ersten Blick hoch; bei näherer Betrachtung leistet die GWG jedoch einen wirksamen Beitrag zur Kosteneinsparung. Die älter werdenden Mieter können dank hoher Wohnqualität möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben. Die Wohnungsunternehmen behalten treue und zuverlässige Mieter, vermeiden Leerstände und teure Fluktuation. Und nicht zuletzt sparen Gesellschaft und Staat auf diese Weise hohe Beträge aus den Pflege- und Krankenkassen, da ambulante Versorgung in jedem Fall preiswerter ist als stationäre Pflege.

Kempen, Wiesenstraße



Geldern, Glockengasse



„Wohnen mit Service“. Projekte in Lobberich, Elmpt und Kempen.

Seit Mitte der 2000er Jahre investiert die GWG in ein Zukunftsthema von großer Bedeutung für unsere immer älter werdende Gesellschaft. Über den gesamten Kreis Viersen verteilt, entsteht Schritt für Schritt ein flächendeckendes Angebot für ein altersgerechtes Wohnen. Unter dem Markenzeichen „Wohnen mit Service“ wurde in enger Zusammenarbeit mit heimischen Architekten und sozialen Trägern ein Wohn- und Dienstleistungskonzept entwickelt, das als vorbildlich gelten kann.

Wohnanlage Färberstraße, Lobberich



┌ Nachdem im Oktober 2008 die ersten Mieter den als Pilotprojekt geltenden „Wohnpark Nordwall“ in Bracht bezogen hatten, wurden im Berichtsjahr 2009 die Grundsteine für weitere ähnliche Bauvorhaben an der Färberstraße in Lobberich und an der Uhlandstraße in Elmpt gelegt. Auch an der Wiesenstraße in Kempen steht ein Baubeginn bevor.

Wohnanlage Färberstraße, Lobberich



Lobberich. Wohnanlage Färberstraße

Nach den Plänen des Lobbericher Architekten Klaus Ketels errichtet die GWG an der Färberstraße 29 in Nettetal-Lobberich eine

Wohnanlage mit 20 Wohnungen, fünf Pkw-Garagen, drei Carports sowie sieben Pkw-Stellplätzen. Die Grundsteinlegung erfolgte am 15. Mai 2009. Der Rohbau ist zwischenzeitlich unter Dach und Fach; mit der Fertigstellung und dem Bezug der Wohnanlage ist für Spätsommer 2010 zu rechnen. Die Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse älter werdender Menschen zugeschnitten, die bis ins hohe Alter allein oder gemeinsam mit dem Partner selbstständig den Haushalt führen möchte. Bei Bedarf wird - wie schon in Bracht - das Betreuungsangebot durch lokale Anbieter von sozialen Diensten ergänzt.

Die Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 47 und 75 Quadratmetern. Die Wohnungen sind barrierefrei, zwei sogar rollstuhlgerecht, verfügen über eine Loggia oder Terrasse zur Westseite zum Garten hin und einen Laubengang auf der Ostseite. Durch Lage und Bauweise erhalten die Wohnungen viel Tageslicht sowohl morgens als auch abends. Bestandteil des Konzeptes ist ein Gemeinschaftsraum mit Küche für gemeinsame Feste und Treffen sowie im Eingangsbereich eine Conciergelösung. Jeweils zur Hälfte sind die Wohnungen öffentlich gefördert oder frei finanziert.

Die Planung sieht weiter vor: eine zentrale Erschließung von der Färberstraße über einen Aufzug oder ein Treppenhaus und Zugang zu den Wohnungen über Laubengänge. Der zwei- bis dreigeschossige Baukörper passt sich mit Klinkerbauweise und geneigten Dächern an die ortstypische und umliegende Bebauung an.

Elmpt. „Wohnpark St. Laurentius“

Neben dem Altenheim St. Laurentius an der Uhlandstraße in Elmpt ist der Bau von 20 Wohnungen für die Zielgruppe von „Wohnen mit Service“ gut vorangeschritten. Am 24. Juli 2009 wurde der Grundstein gelegt. Mit der Fertigstellung ist im Herbst 2010 zu rechnen.

Architekt Martin Sulke hat zwei dreigeschossige Gebäude mit Pultdächern geplant, die sich leicht versetzt gegenüber stehen und einen zentralen Erschließungs- und Aufenthaltsbereich umgeben. Die Fassade aus vertikalen rötlichen Mauerwerkscheiben und horizontalen Putzstreifen fügt das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein.

Im „Wohnpark St. Laurentius“ finden 20 Wohnungen Platz, wobei die meisten Wohnungen zwei Wohnräume mit 59 qm Wohnfläche umfassen. Bei seinem Entwurf hat der Architekt Wert gelegt auf Barrierefreiheit, großzügige Aufteilung und klare Grundrisse. Die Bäder sind behindertenfreundlich ausgeführt, alle Türbreiten rollstuhlgerecht. Die raumhohen Fenster der Wohnräume ermöglichen den Ausblick auch im Sitzen. Die Wohnungen sind an einen Hausnotruf ange-

schlossen und verfügen im gemeinsamen Flurbereich über einen zusätzlichen Abstellraum, beispielsweise für den Rollator.

Für das gute Sicherheitsgefühl der Bewohner soll im Eingangsfoyer ein Concierge sorgen, der auch kleine Handreichungen verrichten wird. Der Hausaufzug ist großzügig dimensioniert. Der helle Flurbereich, der auch Licht über das Dach erhält, erleichtert die Orientierung, die zusätzlich durch ein Farbkonzept unterstützt wird. Für das gesellige Miteinander und Veranstaltungen wird im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit Austritt auf die Terrasse eingerichtet; im Obergeschoss entsteht eine weitere große Gemeinschaftsterrasse.

Die Nachbarschaft zum Altenheim St. Laurentius bietet sowohl die Sicherheit einer jederzeitigen Versorgung im Notfall durch Pflegekräfte als auch die Möglichkeit, die Angebote und Dienstleistungen der Einrichtung in Anspruch zu nehmen. Selbstverständlich können die Mieter der Wohnanlage ihre Mahlzeiten in der Cafeteria des Altenheims einnehmen, sich dort zum Kaffee treffen oder an den zahlreichen geselligen Angeboten des Hauses teilnehmen.

Kempen. „Wohnpark Wiesenstraße“

Am Standort des inzwischen abgerissenen Kempener Arbeitsamtes plant die GWG den Bau von 21 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 47 qm und 80 qm. Mit der Fertigstellung ist nach einer Regelbauzeit von etwa 14 Monaten im zweiten Halbjahr 2011 zu rechnen.

Der Kempener Architekt Udo Thelen hat für das großzügige Grundstück zunächst drei Baukörper in dreieinhalbgeschossiger Bauweise vorgesehen, die miteinander durch zwei Zwischengebäude verbunden sind. Bei der Wahl der Baumaterialien und Dachform wurde Wert darauf gelegt, dass sie sich an die Bebauung der Umgebung anpassen. Theoretisch könnte bei späterem Bedarf auch noch ein viertes Gebäude Platz finden.

Die Grundrisse orientieren sich an dem inzwischen bewährten Konzept des Service-Wohnens und werden unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht. Der

Zugang erfolgt zentral über einen Haupteingang und die Erschließung durch einen Aufzug bzw. ein Treppenhaus. Durch die Concierge-Lösung und eine Videoüberwachung wird dem Sicherheitsbedürfnis der künftigen Mieter Rechnung getragen. Für jede der 21 Wohnungen gibt es einen Stellplatz, davon sechs in Garagen.

Die neue Wohnanlage an der Wiesenstraße liegt stadtnah in unmittelbarer Nachbarschaft von „Haus Wiesengrund“. Dieses Seniorenzentrum entstand 1993 und bietet 73 Altenwohnungen, von denen die GWG vor einigen Jahren 48 Wohnungen in ihren Bestand übernahm. Die Anlage gilt auch heute noch als vorbildlich, nicht zuletzt weil ein Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum angegliedert ist, das vom Eigentümer, der Senioren-Initiative Altenhilfe Kempen e.V., betrieben wird.

Als einer der mitgliederstärksten Vereine der Stadt unterhält die Senioren-Initiative in 17 Fachgruppen ein attraktives Bildungs- und Freizeitangebot. Hier pflegen die Teilnehmer ihre Hobbys, basteln, spielen Bridge oder Skat, singen im Chor, halten sich fit mit Gymnastik – oder üben sich im Umgang mit dem Computer.



Wohnpark St. Laurentius, Elmpf



Osterather Straße/Martin-Rieffert-Straße

Willich.

Gemeinschaftsprojekt von Plan A Willich e.V. und GWG

Anfang 2011 soll in Willich mit einem gemeinschaftlichen Bauprojekt des Vereins Plan A Willich e.V. und der GWG begonnen werden. Der Neubau soll den Vorstellungen des Vereins vom generationsgerechten Wohnen und Leben gerecht werden. Im November 2009 wurde das Vorhaben der Öffentlichkeit präsentiert.

Bereits seit einiger Zeit entwickeln die Mitglieder des Vereins Plan A Willich e.V. ihre Ideen und Pläne für ein gemeinsames Wohnen von Menschen über 50. Für die Umsetzung wurde die GWG gewonnen, weil der Verein glaubt, mit diesem Partner „am ehesten die Philosophie des Vereins verwirklichen“ zu können. So hat die GWG mit den vergleichbaren Bauprojekten „Wohnen mit Service“ bereits Erfahrungen sammeln können, und auch die enge Kooperation mit einem Verein von der Planung bis zur Umsetzung ist seit dem Projekt „Frauen bauen“ in St. Hubert am Velbuschpfad kein Neuland mehr.



Geldern Glockengasse



Geldern Glockengasse

In dem laufenden Abstimmungsprozess mit Plan A wird der Verein als Initiator und Nutzer des Neubaus eine aktive Rolle einnehmen und über Grundrisse und Details mitentscheiden. Dabei sollen auch bereits erste Vereinbarungen über die Belegung der Wohnungen getroffen werden. Anschließend sollen die Vorverträge die Verbindlichkeit für beide Seiten erhöhen.

Nach den Plänen des Willicher Architekten Norbert Rennen (architekturbüro bp) soll auf dem GWG-eigenen Grundstück an der Osterather Straße/

Martin-Rieffert-Straße ein

zweieinhalbgeschossiger Neubau mit 18 Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich entstehen. Der Verein hebt die ideale Nähe zum Ortszentrum hervor: Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind gesichert; zum Kaiserplatz sind es auch nur wenige Schritte. Fazit: Ein geeigneter Ort für ein seniorengerechtes Haus.

Alle Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 und 86 qm verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Sie sind ausnahmslos barrierefrei erreichbar – sei es über den größ-

tenteils verglasten Laubengang, die zentrale Treppe oder den ebenfalls zentral angeordneten Aufzug. 16 der 18 Einheiten haben eine reine Südlage. Die Betriebskosten sollen niedrig gehalten werden.

Das Haus an der Osterather Straße mit dem Namen „Domizil PLAN A“ sieht der 2008 gegründete Verein als Initialzündung für weitere Vorhaben.

Geldern.

Sanierung der Glockengasse vor der Fertigstellung.

Der zweite Abschnitt der umfassenden Sanierung der GWG-Wohnanlage an der Glockengasse in Geldern hat sich durch den ungewöhnlichen Winter etwas verzögert und wird in diesem Sommer fertiggestellt.

Auffälligstes Element ist der neue Eingangsbereich vor Haus Nummer 28. Der eingeschossige Vorbau aus Stahlbeton und sehr viel Glasbauelementen, dekorativ verkleidet mit Aluminiumpanelen, fungiert künftig als zentraler Eingang nicht nur für die neun Wohnungen in diesem Baukörper, sondern auch für die Wohnungen der benachbarten Hausnummern.

Mit der Inbetriebnahme des sehr hellen, transparenten Eingangsbereichs ist ein Empfangstresen mit einem Concierge geplant, der zu bestimmten Zeiten für die Mieter als Anlaufstelle und zur Weitergabe von Informationen präsent sein wird. Mit dem Zutritt von Besuchern über eine Gegensprechanlage soll das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner befriedigt werden.

Die Nachfrage vor allem nach den vier kleineren Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 78 qm ist groß. Mit der Vermarktung der ebenfalls bereits bezugsfertigen Fünf-Zimmer-Wohnungen (113 qm) soll erst nach Abschluss der Bauarbeiten verstärkt begonnen werden. Da alle Wohnungen über den Aufzug schwellenfrei erschlossen sind, eignet sich das Haus sowohl für ältere Mieter als auch für das Wohnen mit Kindern.

Als Anlaufstelle für Mieter und Nachbarn der Glockengasse gerade bei Beeinträchtigungen durch

Lärm und Schmutz im Zusammenhang mit den laufenden Arbeiten haben sich das im Sommer 2009 eröffnete Mieterbüro der GWG und der „Treffpunkt Glockengasse“ des Caritasverbandes Geldern-Kevelaer bestens bewährt.

Ein Herzensanliegen der Mieter, vor allem der Kinder und Jugendlichen, war die Gestaltung des

neuen Spielplatzes in der Glockengasse.

Bei der Spielplatzaktion im Oktober 2009, einer gemeinsamen Initiative von Stadt, Treffpunkt und GWG, stellte ein Architekt vier Spielplatz-Varianten vor, von denen die Anwohner, vor allem die Kinder eine auswählen konnten. Am Ende setzte sich der bunte Entwurf durch.

Der Ausbau der Außenanlagen samt Spielplatz folgt in einem letzten Schritt.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2009

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 Wirtschaftförderungsgesellschaft) 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 am Niederrhein in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld, Meerbusch und Geldern.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2009 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

Die gesamtwirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik Deutschland ist für das Jahr 2009 dadurch gekennzeichnet, dass sich die Konjunktur – der weltwirtschaftlichen Entwicklung folgend – stabilisiert hat, wenn auch im Vergleich zu den Vorjahren auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Interventionen der Bundesregierung seit Herbst 2008 zurückzuführen. Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt geringfügig an. Maßgebliche Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, die sich auf eine relativ stabil gebliebene Lage des Arbeitsmarktes stützen konnte. Nach der aktuellen Einschätzung einiger Wirtschaftsinstitute ist die Nachhaltigkeit des Aufschwungs noch nicht gesichert, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden. Zu diesen dämpfenden Elementen gehört wahrscheinlich trotz des Instruments der Kurzarbeit eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 sowie eine mögliche Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Die Entwicklung wichtiger volkswirtschaftlicher Kennzahlen für die Jahre 2007 – 2009 insbesondere auch im Bereich der Bauinvestitionen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	2007	2008	2009
Bruttoinlandsprodukt	+2,5 %	+1,3 %	-5,0 %
Private Konsumausgaben	-0,3 %	+0,4 %	+0,4 %
Konsumausgaben des Staates	+1,7 %	+2,1 %	+2,7 %
Ausrüstungsinvestitionen	+11,0 %	+3,3 %	-20,0 %
Bauinvestitionen	+0,0 %	+2,6 %	-0,7 %

Die Rezession hat sich bis Ende 2009 auf dem Arbeitsmarkt nur sehr gemäßigt ausgewirkt. So stieg die Arbeitslosenquote von 7,4 % im Dezember 2008 auf 7,8 % im Dezember 2009. Absolut bedeutete dies einen Anstieg der Zahl der Arbeitslosen um 174.000. Die Prognosen für 2010 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

Auf dem Kapitalmarkt wirkten sich die Anstrengungen von Bundesbank und EZB, eine Versorgung auch der Realwirtschaft mit Liquidität zu sichern, durch erhebliche Senkungen des Zinsniveaus aus. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Effektivzinssätze für Kredite an nicht finanzielle Kapitalgesellschaften unter 1,0 Millionen Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009 von 5,36 % auf 4,37 %. Allerdings war das Volumen der Kreditvergabe an diese Unternehmen zuletzt stark rückläufig. Dies wird aktuell jedoch auf konjunkturelle Einflüsse zurückgeführt, sodass von einer Kreditklemme noch keine Rede sein kann. Dies ist auch aus Sicht unseres Unternehmens so zu bestätigen. Im Allgemeinen wird jedoch für 2010 mit einer gewissen Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet. Hier spielt die Erwartung eine Rolle, dass Banken noch erhebliche Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite durchzuführen haben. Mögliche höhere Ausfallwahrscheinlichkeiten würden zusätzlich zu einer restriktiven Kreditvergabe führen.

Im Bereich der Bauwirtschaft gingen die Umsätze in 2009 gegenüber 2008 um 4,7 % auf 81,6 Milliarden Euro zurück (Schätzung). Während die Umsätze im Wohnungsbau um 5,1 % und im Wirtschaftsbau um 12,1 % zurückgingen, wurde im öffentlichen Bau im Wesentlichen bedingt durch die Konjunkturprogramme ein Zuwachs von 5,4 % erreicht. Die Prognosen für 2010 gehen von einer

Stagnation oder bestenfalls einem geringen Umsatzwachstum aus. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2009 auf 689.000 geschätzt und würde damit erstmal unter 700.000 Personen liegen.

Der Immobilienmarkt war in 2009 durch einen eher ruhigen Verlauf gekennzeichnet. Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2008 leicht erholen: so stieg der DIMAX bis Jahresende 2009 um rund 17 % gegenüber dem Jahresende 2008.

Die Anzahl der Baugenehmigungen war auch in 2009 weiterhin rückläufig. So wurde von Januar bis Oktober 2009 in Deutschland der Bau von 145.262 Wohnungen genehmigt. Dies waren 1,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum (148.000). Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2009 genehmigten Wohnungen waren 129.091 Neubauwohnungen, dies entspricht in etwa der Anzahl des Vorjahreszeitraumes. Die restlichen Wohnungen betrafen Bestandsmaßnahmen.

Ausweislich der Jahresstatistik des GdW betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Dezember 2008 4,62 €/m² (Vorjahr 4,55 €/m²), in den alten Bundesländern 4,72 €/m² (Vorjahr 4,64 €/m²) und in den neuen Bundesländern 4,45 €/m² (Vorjahr 4,38 €/m²). Damit hat sich der Trend der Vorjahre fortgesetzt, dass die Nettokaltmieten häufig unterhalb der Inflationsrate gestiegen sind.

Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund ist der **Geschäftsverlauf für unser Unternehmen** im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als durchaus zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Gesamtleerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr (3,1 %) leicht auf 3,2 % gestiegen. Die Fluktuationsrate ist von 10,6 % (Vorjahr) auf 10,5 % nochmals leicht gesunken.

Aufgrund des mittelfristig unbefriedigenden Verlaufs der Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld Bauträgergeschäft werden wir in diesem Bereich weiterhin nur noch bereits begonnene Projekte abwickeln.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 1.260 (im Vorjahr T€ 1.539). Der geringfügige Ergebnisrückgang resul-

tiert im Wesentlichen aus geringeren Erlösen im Bereich der Althausverkäufe (T€ 388). Es ist beabsichtigt, wie im Vorjahr eine Dividende von 24,00 € je Stückaktie (T€ 371,5) auszuschütten und einen Betrag von T€ 900,0 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete am 31.12.2009 4.508 (Vorjahr 4.468) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 293 WE, 153 Gewerbeeinheiten, 362 Garagen/Stellplätze und 11 WEG. Von den eigenen Objekten unterlagen 3.109 der Kostenmiete. Im Eigentum des Unternehmens befinden sich weiterhin 22 Gewerbeeinheiten sowie 1.021 Garagen und 772 Stellplätze. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Willich	662 WE
Krefeld	134 WE
Meerbusch	692 WE
Nettetal	844 WE
Grefrath	195 WE
Brüggen	171 WE
Viersen	792 WE
Kempfen	459 WE
Schwalmtal	339 WE
Tönisvorst	153 WE
Niederkrüchten	21 WE
Geldern	46 WE
	4.508 WE

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2009 4,36 € pro qm (Vorjahr 4,27 pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 145 WE (Vorjahr 134) (davon 75 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 4.402 (Vorjahr T€ 4.013) für Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahmen sind hier die Modernisierungen unserer Objekte Kempfen, Lindenweg; Schwalmthal-Amern, Mühlenweg; Osterrath, Fröbelstraße (Vollmodernisierung) sowie Kaldenkirchen, Frankstraße und Geldern, Glockengasse (Teilmodernisierung) zu nennen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen Wohnungszusammenlegungen sowie Einbau von Heizungen und Bädern. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dach- und Fassadensanierung sowie Fenstermodernisierung.

Im Neubaubereich lag der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf der Fertigstellung der für den Kreis Viersen errichteten Rettungswache in Elmpt,

von 7 Wohnungen in Willich, Rubinstraße sowie 2 Doppelhaushälften in Brügggen, Vennmühlenweg. Im Bau befinden sich außerdem 2 Wohnanlagen (jeweils 20 WE) für unseren Produktbereich „Servicewohnen“ für Senioren in Lobberich und Elmpt, die im III. bzw. IV. Quartal 2010 bezugsfertig sein werden.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2006 – 2009 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

	in	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	T€	138.933	126.985	120.917	112.686
Sachanlagevermögen	T€	126.587	113.875	107.271	97.606
Sachanlagenintensität	%	91,2	89,7	88,7	86,6
Investitionen in Sachanlagen	T€	14.896	9.524	12.276	4.139
Planmäßige Abschreibungen	T€	2.992	2.782	2.569	2.471
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	34,5	35,8	36,3	38,8
Eigenkapital (nach vorgesehener Gewinnausschüttung)	T€	34.387	33.498	32.331	31.358
Eigenkapitalquote	%	24,8	26,4	26,7	27,8
Langfristiges Fremdkapital	T€	90.173	79.044	69.285	66.977
Finanzierungsquote	%	64,9	62,3	57,3	59,4
Cash Earnings Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen + Veränderung langfristiger Rückstellungen	T€	4.413	4.389	4.143	3.024
Umsatzerlöse	T€	22.771	22.104	21.570	21.037
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,36	4,27	4,14	4,09
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,17	1,27	1,45	1,50
Fluktuationsquote	%	10,5	10,6	10,7	12,0
Marktbedingter Leerstand	%	1,7	1,0	1,3	0,9

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 50 (Vorjahr 49) Mitarbeiter, darin enthalten sind 3 Handwerker und 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (neue Berufsbezeichnung: Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann) 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 % (4,25 % Um-

lage und 2,5 % Sanierungsgeld) bis zur Beitragsbemessungsgrundlage der Rentenversicherung.

Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung betragen im Berichtsjahr T€ 33,6 (Vorjahr T€ 40,4).

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

	31.12.2009			Vorjahr		
	T€	gesamt	davon kurzfristig %	T€	gesamt	davon kurzfristig %
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	40	0,0	0	55	0,0	0
Grundstücke mit Bauten	120.854	87,0	0	110.579	87,1	0
Übrige Sachanlagen	5.733	4,2	0	3.296	2,6	0
Finanzanlagen	885	0,6	0	721	0,6	0
Anlagevermögen	127.512	91,8	0	114.651	90,3	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	4.021	2,9	4.021	5.070	4,0	5.070
Übrige Vorräte	6.742	4,9	6.742	6.638	5,2	6.638
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	345	0,2	345	360	0,3	360
Liquide Mittel	184	0,1	184	186	0,1	186
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	129	0,1	0	80	0,1	0
Umlaufvermögen/RAP	11.421	8,2	11.292	12.334	9,7	12.254
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	8.127	5,9	0	8.127	6,4	0
Gewinnrücklagen	25.314	18,2	0	24.114	19,0	0
Restbilanzergebnis	946	0,7	0	1.257	1,0	0
Eigenkapital	34.387	24,8	0	33.498	26,4	0
Rückstellungen	1.338	1,0	980	1.741	1,4	1.464
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	93.674	67,4	3.501	82.314	64,8	3.547
Erhaltene Anzahlungen	7.694	5,5	7.694	7.284	5,7	7.284
Übrige Verbindlichkeiten	1.468	1,0	1.468	1.776	1,4	1.776
Ausschüttungsvorschlag	372	0,3	372	372	0,3	372
Fremdkapital	104.546	75,2	14.015	93.487	73,6	14.443
	138.933	100,0	14.015	126.985	100,0	14.443

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 11.948 auf nunmehr T€ 138.933 wiederum erhöht. Wesentliche Ursache für diesen Anstieg waren auf der Aktivseite – bedingt durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit – der Zuwachs der Sachanlagen (Grundstücke mit Bauten bzw. Anlagen im Bau) um insgesamt T€ 12.712. Dieser Zuwachs auf der Aktivseite korrespondiert auf der Passivseite mit einer Steigerung des Eigenkapitals um T€ 889 sowie einer Zunahme der Verbindlichkeiten (gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern) um T€ 11.360.

Die Bilanz zum 31.12.2009 enthält mit T€ 127.641 (91,9 %) langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 11.292 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 124.918 (89,9 %) langfristige sowie T€ 14.015 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2009 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2010 gesichert.

2.2. Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2009 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2009 T€	2008 T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
- Hausbewirtschaftung	4.404	4.550
- Bauträgertätigkeit	9	-519
- Betreuungsgeschäft	168	158
- Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	281	669
- Sonstiges	484	529
Summe Deckungsbeiträge	5.346	5.387
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
- Personalaufwand	2.570	2.476
- Sonstiger Aufwand	1.079	1.101
Betriebliches Leistungsergebnis	1.697	1.810
Finanzergebnis	-127	-129
Ergebnisse der Ordentlichen Rechnung	1.570	1.681
B) Neutrales Ergebnis	-142	26
C) Ertragssteuern	168	168
D) Jahresergebnis	1.260	1.539

Im Bereich der Hausbewirtschaftung stehen im Wesentlichen den Erlösen aus Vermietung von T€ 15.328 (Vorjahr T€ 15.159) Instandhaltungskosten von T€ 4.258, Abschreibungen von T€ 2.783 sowie Kapitalkosten von T€ 2.790 gegenüber.

Die wesentliche Verbesserung des negativen Deckungsbeitrags aus Bauträgertätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass im Vorjahr Wertberichtigungen und Abschreibungen vorgenommen werden, die sowohl aus nicht zum Tragen gekommener Projekte als auch aus vorsichtiger Einschätzung der Marktsituation resultierten.

Die ordentliche Rechnung schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr leicht um T€ 111 verminderten Ergebnis von T€ 1.570 ab.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und Auflösungen von Rückstellungen, denen Abbruchkosten, außerplanmäßige Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke und Finanzanlagen

sowie Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gegenüberstehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geordnet sind.

3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2008 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 zwei 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. Die Entwicklung einer Tochtergesellschaft wurde im Geschäftsjahr in die 3. höchste Risikoklasse eingestuft. Das maximale Risiko liegt bei T€ 166.

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

Größere Risiken aus der negativen Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation sind nicht erkennbar.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die in den letzten Jahren auf Grundlage eines Portfoliomanagements kontinuierlich durchgeführte Modernisierung, die auch weiterhin konsequent fortgesetzt wird, bietet zukünftige Ertragspotenziale.

Auch das Auslaufen der Wohnungsbindung für ca. 2.000 WE zum 01.01.2010 trägt zu einem zukünftigen kontinuierlichen Ertragswachstum bei. Wir haben für diese Bestände eine moderate Mieterhöhung von durchschnittlich 10% vorgenommen, die Ertragsauswirkung dürfte bei ca. 500 T€ im ersten Jahr liegen.

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

Der in 2010 wirtschaftlich wirksam werdende Ankauf von insgesamt 79 WE zum 31.12.2009 / 01.01.2010 trägt zur Sicherung der Ertragskraft des Bestandes bei.

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 93,7 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 Finanzierungsinstrumenten (Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko, Zahlungsstromrisiko) sind in diesem Bereich nicht erkennbar bzw. durch den kontinuierlichen Mittelzufluss der Mieten entsprechend abgesichert.

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

Bei den Finanzanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen, bei denen 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€ 1.000. Das Bauträgergeschäft wird von uns weiterhin rückläufig betrieben.

Viersen, den 11. Februar 2010

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Peter Ottmann



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2009		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		40.373,90	55.243,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.826.399,94		104.954.323,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.028.249,84		5.624.788,46
Grundstücke ohne Bauten	2.028.279,43		615.045,45
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		886,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.927,89		459.427,53
Anlagen im Bau	2.967.492,23		2.090.770,73
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	311.692,37		129.552,36
	<u>18.498,68</u>	126.586.540,38	<u>0,00</u>
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		200.000,00
Beteiligungen	166.001,00		183.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	150.654,26		82.666,43
Sonstige Ausleihungen	<u>178.629,44</u>	<u>885.118,68</u>	<u>165.577,05</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>127.512.032,96</u>	<u>114.651.115,02</u>
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.161.249,26		4.047.065,14
Bauvorbereitungskosten	201.731,87		180.614,27
Grundstücke mit fertigen Bauten	657.609,23		842.624,84
Unfertige Leistungen	6.726.669,77		6.615.532,76
Andere Vorräte	<u>15.389,33</u>	<u>10.762.649,46</u>	<u>22.135,10</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	55.297,22		56.801,16
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	22.125,00		29.500,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	158.298,93		183.915,60
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>109.238,51</u>	<u>344.959,66</u>	<u>90.139,30</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		184.169,02	185.536,04
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	55.907,87		56.636,35
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>72.957,29</u>	<u>128.865,16</u>	<u>23.483,27</u>
Bilanzsumme		<u>138.932.676,26</u>	<u>126.985.098,85</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>11.250.000,00</u>	25.313.500,00	10.050.000,00
Gewinnvortrag		58.065,30	90.147,71
Jahresüberschuss		<u>1.260.467,30</u>	<u>1.539.437,59</u>
Eigenkapital insgesamt		34.759.032,60	33.870.085,30
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	133.788,00		116.023,00
Steuerrückstellungen	335.960,24		321.961,90
Sonstige Rückstellungen	<u>867.893,80</u>	1.337.642,04	1.303.023,98
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.523.027,45		77.903.012,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.150.963,37		4.411.017,48
Erhaltene Anzahlungen	7.694.499,88		7.284.164,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	305.860,33		281.405,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	990.510,86		1.251.247,05
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.108,66		75.616,05
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>59.031,07</u>	102.836.001,62	<u>167.541,19</u>
davon aus Steuern: 50.417,51 €			(157.722,53)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>138.932.676,26</u>	<u>126.985.098,85</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.351.156,57		21.359.638,27
b) aus Verkauf von Grundstücken	248.400,00		581.700,00
c) aus Betreuungstätigkeit	167.917,17		158.292,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.000,00</u>	22.771.473,74	4.000,00
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-52.761,00	-297.957,43
Andere aktivierte Eigenleistungen		463.577,66	507.134,67
Sonstige betriebliche Erträge		914.063,43	1.280.707,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.977.226,08		11.908.643,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>66.014,13</u>	12.043.240,21	154.311,72
Rohergebnis		12.053.113,62	11.530.560,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.165.513,32		2.087.581,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>558.570,41</u>	2.724.083,73	537.513,48
davon für Altersversorgung: 168.305,49 €			(170.913,65)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.055.312,80	2.811.628,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.301.341,85	1.192.541,51
Erträge aus Beteiligungen		0,00	270,00
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		0,00	30.085,78
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.910,75		5.474,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>15.164,11</u>	21.074,86	20.084,00
Abschreibungen auf Finanzanlagen		17.009,32	22.662,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.923.270,02	2.651.789,68
Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>14.529,23</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.038.641,53	2.282.757,60
Steuern vom Einkommen		167.673,45	168.037,09
Sonstige Steuern		<u>610.500,78</u>	<u>575.282,92</u>
Jahresüberschuss		1.260.467,30	1.539.437,59
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>58.065,30</u>	<u>90.147,71</u>
Bilanzgewinn		<u>1.318.532,60</u>	<u>1.629.585,30</u>

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2009 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 2009 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2009 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 gegliedert.

Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung wurden die Grundsätze des Vorjahres beibehalten.

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 Sachanlagezugänge in 2009 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 vollmodernisiert wurden, wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre angehoben. Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 % bis 6,66 % abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Seit 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke ohne Bauten in Höhe von € 63.684,64 außerplanmäßig abgeschrieben, um diese mit dem niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 5,00 % bis 33,33 % der Anschaffungskosten. Zugänge im Geschäftsjahr im Anschaffungswert von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einem Sammelposten erfasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 300, die die GWG Dienstleistungs-GmbH betreffen, sind zum Nennwert bilanziert.

Die Beteiligungen setzen sich zusammen aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von T€ 166, die zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert ist, und einer Beteiligung an der Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Jahr 2009 um € 16.999,00 auf € 1,00 abgewertet wurde.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens dienen im Wesentlichen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und Altersteilzeitzahlungen. Ein Investmentfonds wurde zum niedrigeren Marktwert von T€ 90, zwei weitere zu niedrigeren Marktwerten von T€ 35 und T€ 2, ein weiterer zu Anschaffungskosten von T€ 24 bilanziert. Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen von € 14.478,32 sowie außerplanmäßige Abschreibungen von € 10,32 vorgenommen.

Die Bewertung der Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Darlehen erfolgt zum Nennwert.

UMLAUFVERMÖGEN

Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit fertigen Bauten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich von Bewertungsabschlägen in Höhe von T€ 938 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 3,9 % gekürzt.

Andere Vorräte

Heizölbestände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel

Sie sind grundsätzlich 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 im Voraus gezahlte Mietkosten für eine Loge im KönigPalast in Krefeld, voraus gezahlte Wartungskosten sowie im Voraus gezahlte Breitbandkabelgebühren.

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

In der Bilanz zum 31. Dezember 2009 wird eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied ausgewiesen. Die Bewertung der Pensionszusage 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, wurde keine Rückstellung gebildet.

VERBINDLICHKEITEN

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 243, 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 (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	404.944,99	11.876,20	0,00	0,00	0,00	376.447,29	40.373,90	26.745,46
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.935.935,15	11.510.979,74	84.407,62	1.010.484,61 -11.119,37	0,00	62.535.472,57	114.826.399,94	2.597.273,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.531.547,77	312.435,36	7.210,00	343.794,00	0,00	3.152.317,29	6.028.249,84	252.748,55
Grundstücke ohne Bauten	615.045,45	857.554,92	0,00	897.420,88 -278.057,18	0,00*)	63.684,64	2.028.279,43	63.684,64
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	886,42	0,00	400,79	-485,63	0,00**)	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.114.410,08	61.360,58	7.135,31	0,00	0,00	762.707,46	405.927,89	114.860,22
Anlagen im Bau	2.090.770,73	1.914.643,25	0,00	316.356,86 -1.354.278,61	0,00	0,00	2.967.492,23	0,00
Bauvorbereitungskosten	129.552,36	220.439,69	0,00	-38.299,68	0,00	0,00	311.692,37	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	18.498,68	0,00	0,00	0,00	0,00	18.498,68	0,00
	177.418.147,96	14.895.912,22	99.153,72	2.568.056,35 -1.682.240,47	0,00	66.514.181,96	126.586.540,38	3.028.567,34
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	0,00
Beteiligungen	978.360,03	0,00	0,00	0,00	0,00	812.359,03	166.001,00	16.999,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	105.694,74	53.519,83	0,00	0,00	14.478,32	23.038,63	150.654,26	10,32
Sonstige Ausleihungen	165.577,05	20.000,00	6.947,61	0,00	0,00	0,00	178.629,44	0,00
	1.539.465,80	173.519,83	6.947,61	0,00	14.478,32	835.397,66	885.118,68	17.009,32
Anlagevermögen insgesamt	179.362.558,75	15.081.308,25	106.101,33	2.568.056,35 -1.682.240,47	14.478,32	67.726.026,91	127.512.032,96	3.072.322,12

*) davon Umbuchung 886.301,51 € von Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (Umlaufvermögen)

***) Umbuchung -485,63 € in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (Umlaufvermögen)

885.815,88 €

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 2009 unverändert 8.127.000,00 € und ist in 15.480 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	10.050.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	1.200.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>4.063.500,00</u>	<u>10.000.000,00</u>	<u>11.250.000,00</u>

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

	€
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	117.800,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	250.000,00
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	183.610,20
Rückstellung für Jahresurlaub	108.875,04
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	59.500,00

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

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

	Bilanzausweis €	Mitzugehörigkeit
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	158.298,93 (i. Vj.: 183.915,60)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.108,66 (i. Vj.: 75.616,05)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (97.579,43 €) sowie aus Verlustübernahme (14.529,23 €)

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon					Art der Sicherung ¹⁾
		Restlaufzeit				gesichert €	
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.523.027,45	3.249.399,27	[3.335.280,18]	12.634.707,23	73.638.920,95	89.184.130,23	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.150.963,37	252.065,88	[212.013,59]	1.008.482,97	2.890.414,52	4.095.074,07	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.694.499,88	7.694.499,88	[7.284.164,38]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	305.860,33	305.860,33	[281.405,70]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	990.510,86	990.510,86	[1.251.247,05]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.108,66	112.108,66	[75.616,05]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	59.031,07	59.031,07	[167.541,19]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	102.836.001,62	12.663.475,95	[12.607.268,14]	13.643.190,20	76.529.335,47	93.279.204,30	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Anlageverkäufen	281 T€
Auflösungen von Rückstellungen	20 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	73 T€
	<u>374 T€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2009 in Höhe von T€ 175. Es handelt sich um Haftungen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten. Außerdem besteht eine unbeschränkte Bürgschaft zur Absicherung der Geschäftsbeziehung der GWG Dienstleistungs-GmbH mit der Sparkasse Krefeld.
2. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf T€ 70.
3. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2009 T€ 300. Der Jahresfehlbetrag 2009 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 15 wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ausgeglichen. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts wird gem. § 293 HGB verzichtet.
4. Zur Abgeltungssteuer gem. § 38 KStG wird nicht vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, die EK 02-Bestände mit einer pauschalen Abgeltungssteuer von 3 % einmalig abzuführen. Es wird die bisherige Regelung weitergeführt.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	23	7
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	7	0
	<u>38</u>	<u>7</u>

6. Gesamtbezüge

a) des Vorstandes	203.990,16 €
b) des Aufsichtsrats	10.392,50 €
c) des Verwaltungsbeirates	5.851,20 €

7. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied gemäß der von der Versicherung zugesagten garantierten Mindestleistung im Erlebensfall gebildet. Desweiteren bestehen Rückstellungen für die Altersteilzeit für zwei Mitarbeiter.
8. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
9. 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 S. 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2009 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2010 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). Das Sanierungsgeld steigt in 2010 auf 3,5 %.

Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betragen im Jahr 2009 T€ 142.

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	764,37
Stand am Bilanzstichtag	23.144,87
Zinssatz	1 %

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

12. Vorstand: Diether Thelen, Peter Ottmann,
Dipl.-Kfm., Krefeld Landrat, Nettetal

13. Mitglieder des Aufsichtsrats

Alsdorf, Rudolf Hans Kempen – Vorsitzender –	Maschinenbau-Ingenieur Vorsitzender	Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer
Hensel, Karl Kempen – stellv. Vorsitzender –	Bürgermeister a. D. Stadt Kempen	Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt i. R.
Birnbrich, Lothar Krefeld	Sparkassendirektor	Neumann, Angelika Wachtendonk	Industriekauffrau
Buten, Bettina Mönchengladbach	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	Schall, Dieter Willich	Bauzeichner
Fruhen, Luise Tönisvorst	Apothekerin		

14. Mitglieder des Verwaltungsbeirats

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

Birkmann, Otto Kempen	selbständiger Kaufmann	Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister a. D.
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister	Spindler, Dieter Meerbusch	Bürgermeister
Dr. Horst, Heinz-Michael Tönisvorst	Dipl.-Kfm.	Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister
Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister a. D.	Werner, Friedhelm Viersen	Lehrer
Kerbusch, Willy Grefrath	Kämmerer	Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister
Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister	Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin

15. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 25 % der Aktien an der Gesellschaft.
16. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen
Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.
17. Gesamthonorare des Abschlussprüfers
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 44 (einschließlich Umsatzsteuer) und für andere Bestätigungsleistungen T€ 2 (einschließlich Umsatzsteuer).

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 1.318.532,60 € aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende von 24,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie	371.520,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	900.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>47.012,60 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.318.532,60 €</u>

Viersen, den 11. Februar 2010

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:

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 31.12.2009 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2010

Der Aufsichtsrat
Rudolf Hans Alsdorf
- 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 2009 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.

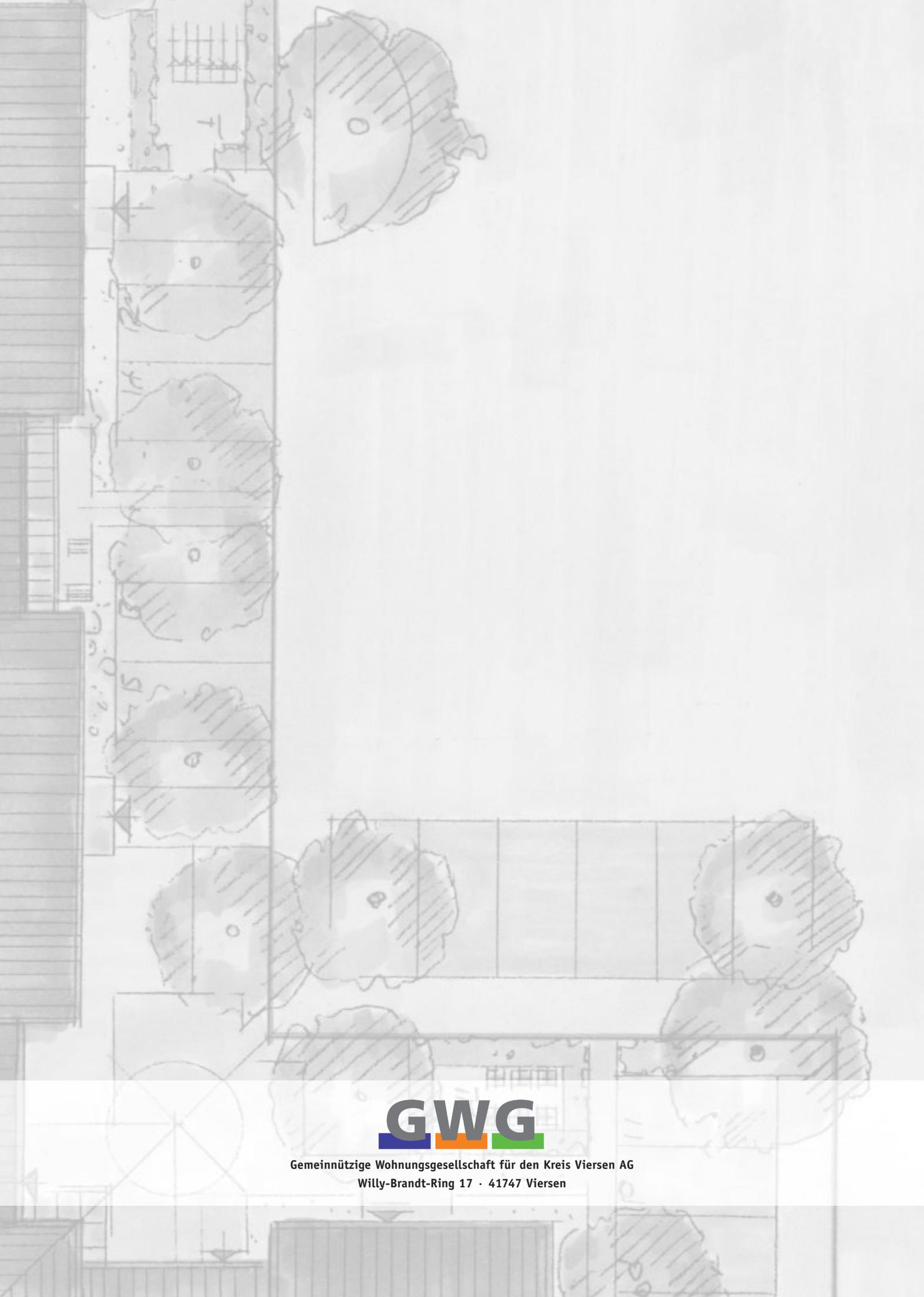
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft, Viersen, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung 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 5. März 2010

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Consoir
Wirtschaftsprüfer
Schall, Dieter

gez.
ppa. Bispink
Wirtschaftsprüfer



GWG

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