



Geschäftsbericht 2010

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Eco Cafe



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2010
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Überblick.

Das Geschäftsjahr 2010

Die energetische Sanierung älterer Wohngebäude gewinnt auch für die GWG eine immer größere Bedeutung und umfasst die nachträgliche Wärmedämmung von Fassaden und Dächern und den Einbau neuer Heizungsanlagen und Fenster.

Nach dem Willen der Bundesregierung wird die flächendeckende Modernisierung des Wohnungsbestandes für die Wohnungswirtschaft eine der großen Aufgaben der Zukunft sein. Auf diese Weise soll die Energieeffizienz der Gebäude verbessert und ein wesentlicher Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden. Das in Berlin verabschiedete Energiekonzept sieht vor, den Kohlendioxid-Ausstoß in Deutschland langfristig drastisch zu reduzieren – bis zum Jahr 2050 um 80 %.

Während die Eigentümer hohen Investitionskosten entgegensehen, fürchten sich die Mieter vor allem vor höheren Mieten. Diesen Sorgen wird mit dem Argument begegnet: Die Kostenbelastung gleiche sich auf Dauer über die niedrigeren Heizkosten aus. In der Tat treiben seit Jahren weniger die eigentlichen Mieten die Kosten in die Höhe. Vielmehr sind es die Betriebskosten, insbesondere die Heizkosten, die das Wohnen immer weiter verteuern. So haben sich seit dem Jahr 2000 die Kosten für Heizöl um 60 %, für Erdgas um 55 % und für Fernwärme um 65 % verteuert.

Die GWG hat bereits 1996 ein millionenschweres Investitionsprogramm gestartet, das auch sogenannte energetische Maßnahmen umfasst. Schrittweise sanieren und modernisieren wir seither unseren Bestand von rund 4.500 Wohnungen. Unsere geschäftspolitische Entscheidung fiel damals unter dem Aspekt, auf einem umkämpften Wohnungsmarkt bei sinkender Nachfrage ein konkurrenzfähiges Angebot im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt machen zu können.

Bis heute haben sich diese Investitionen ausgezahlt, nicht zuletzt weil unsere Mieter honorieren,

dass wir frühzeitig und nachhaltig nicht nur die Energiebilanz verbessert, sondern auch den Wohnkomfort gesteigert haben. Im Berichtsjahr 2010 wurden rund 2,3 Mio. EUR in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert, wobei der Schwerpunkt auf energetisch wirksame Maßnahmen wie Dach- und Fassadensanierung sowie Fenstermodernisierung lag.

Eine weitere vom Gesetzgeber veranlasste Aufgabe betrifft die Dichtheitsprüfungen der Hauskanalsysteme und gegebenenfalls ihre Sanierung. So wird gefordert, dass der Eigentümer eines Grundstücks Abwasserleitungen zum Sammeln oder Ableiten von Schmutzwasser oder mit Schmutzwasser vermishtem Niederschlagswasser von Sachkundigen auf Dichtheit prüfen lässt. Bei bestehenden

Abwasserleitungen muss die Dichtheitsprüfung spätestens bis zum 31. Dezember 2015 durchgeführt werden. Innerhalb von festgesetzten Wasserschutz-zonen gilt eine verkürzte Frist bis zum 31.12.2013. Auch hier sind wir in den vergangenen Jahren bereits tätig geworden.

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen wie die GWG sind immer auch Ansprechpartner für die Politik vor Ort, nicht zuletzt wenn es um Stadtentwicklung oder um Städtebauförderung geht. Als Unternehmen, das vor Ort verwurzelt ist, übernehmen wir soziale Verantwortung für die Mieterinnen und Mieter und sind Partner der kommunalen Wohnungspolitik. Unser Selbstverständnis haben wir immer wieder unter Beweis gestellt –

Eickener Straße,
Schwalmatal



Wohnanlage Glockengasse,
Geldern



zuletzt mit der Kernsanierung und Modernisierung der Wohnanlage Glockengasse in Geldern, durch die die Innenstadt eine wesentliche Aufwertung erfuhr.

Auch 2011 leisten wir wichtige städtebauliche Beiträge mit dem Start zum Neubau des Sparkassen- und Wohngebäudes in Schiefbahn und mit dem Baubeginn am Kaiserplatz in Willich. Hier, auf dem Gelände der früheren Feuerwache, entstehen Wohnungen nach dem Konzept „Wohnen mit Service“, das sich in Bracht, Lobberich und Elmpt hervorragend bewährt. Denn: Altengerechte und energieeffiziente Wohnungen werden

immer stärker nachgefragt werden, idealerweise mit flexiblen Grundrissen, mit Grünflächen und Balkonen. Ganz wichtig in diesem Zusammenhang: Solche Wohnungen bleiben auch im Alter bezahlbar.



Wohnanlage Glockengasse, Geldern

Geldern.

Eröffnung der Wohnanlage Glockengasse

„Sommer in der Glockengasse“ – mit diesem Slogan feierte die GWG am 9. Juli 2010 die Fertigstellung und Eröffnung der Wohnanlage Glockengasse im Herzen von Geldern.



Wohnanlage Glockengasse, Geldern

Gelderns Bürgermeister Ulrich Janssen erinnerte an die Zustände, bevor die GWG im Januar 2008 die Wohnanlage aus dem Bestand der LEG NRW erwarb. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Objekt mit 46 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und 65 Stellplätzen in der dazugehörigen Tiefgarage ein problematisches Image und wies einen hohen Leerstand auf. Der Bürgermeister lobte die bauliche Umsetzung und das neue Vermietungskonzept der GWG. „Diese Philosophie passt gut zu Geldern. Wir danken der GWG für das Engagement.“

Zum guten Miteinander trägt seit September 2009 auch der „Treffpunkt Glockengasse“ des Caritasverbandes Geldern-Kevelaer bei. Hier können sich Menschen austauschen und informieren, ihre Freizeit zusammen gestalten oder sich für gemeinsame Interessen einsetzen. „Treffpunkt“-Leiterin Verena Knoblauch ist stolz darauf, dass sich diese Einrichtung immer mehr zum Nachbarschaftstreff in der Gelderner Innenstadt entwickelt.

Auch Caritas-Vorstand Hermann Hengstermann fand lobende Worte: „Das Wohlfühlen der Menschen ist wichtig. Aber es ist nicht selbstverständlich, dass eine Wohnungsgesellschaft dafür Ressourcen zur Verfügung stellt. Wir haben uns umgeschaut und dabei festgestellt: Das ist so üblich bei der GWG.“

Mit Wohnungsgrößen zwischen 74 und 114 qm bieten die Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für alle Bedürfnisse ein „familienfreundliches Wohnen in der City“ an. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Kabelanschlüsse für Telefon, Internet und Fernsehen finden sich in allen Wohn- und Schlafräumen. Parkplätze gibt es in der Tiefgarage.

Der sehr helle, transparente Eingangsbereich zur Glockengasse 28 fungiert als zentraler Eingang nicht nur für die neun Wohnungen in diesem Haus, sondern auch für die Wohnungen der benachbarten Hausnummern. Hier ist ein Empfangstresen mit einem Concierge platziert, 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.

Da alle Wohnungen über den Aufzug in Hausnummer 28 schwellenfrei erschlossen sind, eignet sich das Haus sowohl für ältere Mieter als auch für das Wohnen mit Kindern. Auf Wunsch vermittelt der Vermieter auch Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Bügeln und Fensterputzen.

Als Anlaufstelle für die Mieter und Nachbarn der Glockengasse bei kleinen und großen Problemen hat sich das 2009 eröffnete Mieterbüro der GWG bestens bewährt. Das GWG-Mieterbüro ist jeden Mittwoch, zwischen 15.30 und 17.00 Uhr, im Erdgeschoss der Glockengasse 20 geöffnet.

Willich.

GWG-Wohnanlage „Wohnen mit Service“, Kaiserplatz

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 November 2006 entschieden wurde.

Nach einem umfangreichen Planverfahren und einem komplexen Abstimmungsprozess in der Stadt und zwischen allen Beteiligten steht einem Baubeginn des GWG-Vorhabens nun nichts mehr im Weg. Die GWG wird im zweiten Quartal 2011 auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache und dem benachbarten Grundstück an der Martin-Rieffert-Straße mit den Ausschachtungsarbeiten zum Neubau einer Wohnanlage beginnen. Geplant und in der Umsetzung betreut wird das Bauvorhaben vom Aachener Planungsbüro fischerarchitekten.

Teil des Architekten- und Planerwettbewerbs zur Neugestaltung des Kaiserplatzes in 2006 war die Überplanung der alten Feuerwache, wo die GWG 20 Wohnungen für Senioren nach dem Konzept „Wohnen mit Service“ errichten wird.

Neben dem alten Rathaus und der traditionsreichen Gaststätte „Am Kaiserplatz“ gibt die alte Feuerwache aus dem Jahr 1908 dem Platz das Gepräge. Als Ersatz für das gegenüberliegende erste Willicher Spritzenhaus, das heute als Altenstube genutzt wird, wurde die Feuerwache seinerzeit mit Wagenhalle und Steigerturm 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.

Da das zweigeschossige Gebäude unter Denkmalschutz steht, wird es in den GWG-Neubau eingebunden und als Haupteingang der künftigen GWG-Wohnanlage genutzt. Das an die alte Feuerwache angebaute Gerätehaus stammte aus den sechziger Jahren und hatte seine Funktion nach

dem Neubau der Willicher Feuerwehr verloren. Dieser nicht geschützte Gebäudeteil wurde zwischenzeitlich abgerissen. Hier und auf dem Grundstück der Doppelhaushälfte Martin-Rieffert-Straße 18 entsteht dann Platz für die geplanten Wohnungen.

Die Wohnungen, so die Vorgaben des inzwischen mehrfach bewährten GWG-Konzeptes „Wohnen mit Service“, werden altengerecht und barrierefrei sein. Im zentralen Eingangsbereich wird ein Concierge Anlaufstelle für Wünsche und Fragen der Bewohner sein. Die Planung sieht einen Gemeinschaftsraum mit kleiner Teeküche vor. Die Wohnungen sollten überwiegend zwei oder drei Raum-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 und 70 qm sein.

Schiefbahn.

Neubau der Sparkasse hat begonnen

Mit dem Neubau der Sparkasse an der Hochstraße 50 in Willich-Schiefbahn wurde im März 2011 begonnen. Nach dem Abriss der alten Bausubstanz aus dem Jahr 1969 wird bei einem normalen Verlauf der Bauarbeiten mit der Fertigstellung für das zweite Quartal 2012 gerechnet.

Geplant ist das Bauvorhaben als Wohn- und Geschäftshaus in einer Bauherrengemeinschaft der Sparkasse Krefeld und der GWG.

Der neue Baukörper orientiert sich in Höhe und Dachform an der Nachbarbebauung. Die neue Geschäftsstelle belegt auf 551 qm das Erdgeschoss mit der neuen hellen Kundenhalle, dem Privatkundencenter und einem modernen SB-Foyer. Im Keller werden Kundentresor, Archivräume und Technik untergebracht.



GWG-Wohnanlage „Wohnen mit Service“, Willich



Neubau der Sparkasse in Willich-Schiefbahn

In den zwei Obergeschossen und dem Dachgeschoss des Vorderhauses errichtet und vermietet die GWG neun Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 80 qm. Nach hinten zum Parkplatz hin entstehen drei weitere Wohneinheiten, die wie Reihenhäuser auf das Erdgeschoss aufgesetzt und separat erschlossen sind. Jedes dieser interessant geschnittenen Wohnobjekte bietet auf 120 qm Platz und wird ebenfalls vermietet.

Für Besucher und Bewohner werden 27 Stellplätze sowie 13 Stellplätze als öffentlicher Parkraum Am Wallgraben ausgewiesen.



Waldniel

Waldniel.

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, Eickener Straße

Nachdem bereits vor einiger Zeit zwei leerstehende Altbauten abgerissen wurden, wurde jetzt im ersten Abschnitt an der Eickener Straße in Waldniel mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohnungen begonnen. Später werden baugleich drei weitere Häuser errichtet.

Die Neubauten ersetzen die in die Jahre gekommenen fünf Miethäuser mit seinerzeit 46 Wohnungen. Alte Badezimmer, undichte Abwasserrohre, feuchte Wände und ungedämmte Dächer – die alte Bausubstanz wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand auf neuzeitlichen Wohnkomfort zu bringen gewesen. Vor diesem Hintergrund hatte die GWG

bereits vor einigen Jahren den Neubau der Mehrfamilienhäuser zwischen Eickener Straße und Sechs Linden beschlossen.

Allerdings hatten vor allem viele ältere Mieter die Sorge geäußert, gewachsene Mietergemeinschaften würden zerschlagen, weil alle Bewohner während der Bauphase ausziehen müssten. So lud die GWG im Juni 2007 die Mieter zu einer Informationsveranstaltung ein und konnte in einem offenen Mietergespräch die Gerüchte zerstreuen und Befürchtungen weitestgehend ausräumen.

Die zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäuser nach den Plänen des Krefelder Architekturbüros Martin Sulke verfügen über jeweils sieben Wohnungen. Mit Satteldächern, den üblichen roten Klinkern und Fassadenblenden in weißem Putz an der zurückliegenden Giebelwand und an den Balkonen entsprechen die Häuser dem bei uns am Niederrhein üblichen Baustil.

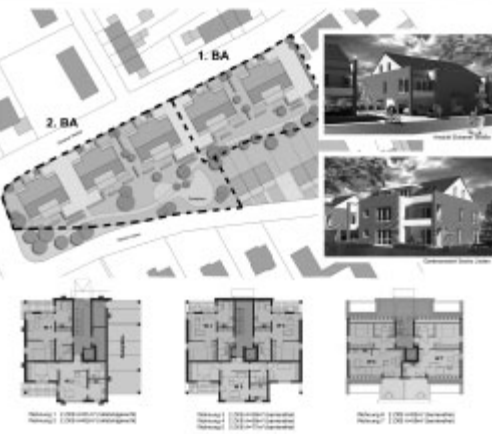
Die insgesamt 14 Wohneinheiten sind mehrheitlich zwischen 58 und 62 qm groß. Eine größere Wohnung im 1. Obergeschoss hat 77 qm. Alle Wohnungen sind barrierefrei, im Erdgeschoss sogar rollstuhlgerecht. Während ein Gebäude von vornherein mit einem Aufzug ausgestattet ist, besteht für das andere eine Nachrüstungsmöglichkeit. Jeweils vier Parkplätze sind unter dem überdachten Vorbau untergebracht.

Innovativ und kostensparend ist die hier installierte Heizungsanlage. Kein Kamin, keine Therme, kein Heizkessel – die neu entstehenden Mehrfamilienhäuser an der Eickener Straße werden ohne diese sonst notwendigen Heizungsinstallationen und -aggregate auskommen. Eine nahe gelegene Biofernwärmestation eines privaten Anbieters versorgt die GWG-Häuser über ein Leitungssystem mit Fernwärme, die wiederum über einen zentralen Wärmetauscher die Wohnungen mit Warmwasser und Heizwärme versorgt. Sorgen, dass die Tauscherstation Lärm verursacht oder sonst wie störend wirkt, sind unbegründet: Die Pumpe ist im rückwärtigen Bereich der Bebauung untergebracht und arbeitet leise.

Abhängig vom genauen Baubeginn, werden die Neubauten des ersten Bauabschnitts Ende 2011 bezugsfertig sein. In der Endausbaustufe sollen auf dem Grundstück in den nächsten Jahren insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser entstehen, die Eingangsbereiche und Zufahrten allesamt von der Eickener Straße aus, mit Grünflächen, Baumpflanzungen und einem Spielplatz zur Straße Sechs Linden hin.



Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern
Eickener Straße / Sechs Linden
in Schwalmtal, Waldniel





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

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. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Fremdverwaltung (Verwaltung des Wohnungsbesitzes Dritter). Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt am Niederrhein in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Krefeld, Meerbusch und Geldern.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2010 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

Die **gesamtwirtschaftliche Lage** in der Bundesrepublik Deutschland ist nach der tiefen Rezession in 2009 durch eine anhaltende Aufschwungsphase gekennzeichnet. Die deutsche Wirtschaft hat in 2010 große Teile des krisenbedingten Einbruchs wettgemacht und ist für 2011 auf dem Weg, die Wirtschaftsleistung des Jahres 2008 zu erreichen bzw. nach manchen Prognosen sogar zu übertreffen. Die Expansion, die zu Beginn im wesentlichen von einem Anstieg der Exporte getrieben wurde wird nunmehr in zunehmenden Maße auch durch die Binnenkonjunktur getragen. Sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legen erkennbar zu. Nach den vorliegenden Prognosen ist damit zu rechnen, dass sich diese konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo im Vergleich zum Jahr 2010 aber nachlassen wird. Die Prognose ist allerdings mit Risiken behaftet; so ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Sowohl dort als auch in China sind die Überhitzungen der jeweiligen Immobilienmärkte noch nicht abgebaut. Ihre Korrektur kann durchaus negative Auswirkungen auf die deutsche konjunkturelle Entwicklung haben. Die Entwicklung wichtiger volkswirtschaftlicher Kennzahlen für

die Jahre 2008 bis 2010, insbesondere auch im Bereich der Bauinvestitionen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+1,0 %	-4,7 %	+3,6 %
Private Konsumausgaben	+0,7 %	-0,2 %	+0,5 %
Konsumausgaben des Staates	+2,3 %	+2,9 %	+2,2 %
Ausrüstungsinvestitionen	+3,5 %	-22,6 %	+9,4 %
Bauinvestitionen	+1,2 %	-1,5 %	+2,8 %

Die konjunkturelle Erholung schlägt auch auf den **Arbeitsmarkt** durch. Nach dem deutlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit im Jahre 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Millionen. Dies wäre die geringste Zahl seit 1992. Bei einer Arbeitslosenquote von 7,2 % im Dezember 2010 (Vorjahr: 7,8 %) betrug die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 3.016.000 (Vorjahr 3.276.000).

Bedingt durch die Geldpolitik der EZB war auf dem **Kapitalmarkt** im Verlauf des Jahres 2010 eine erhebliche Senkung des Zinsniveaus zu verzeichnen. 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 November 2009 und November 2010 von 4,2 % auf 3,66 %. Die als Auswirkung der Finanzkrise oft beschworene Knappheit im Bereich der Kreditvergabe konnte von uns nicht festgestellt werden. Es ist im Gegenteil festzuhalten, dass tendenziell das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zugenommen hat. Inwiefern die sich aufgrund der erhöhten Inflationstendenzen ändernde Geldmarktpolitik der EZB zu einer Zinserhöhung auch im Realkreditbereich im Jahr 2011 führt, bleibt abzuwarten.

Der **Immobilienmarkt** konnte insgesamt von diesen Entwicklungen profitieren. So stieg beispielsweise der für Immobilienaktien maßgeblichen Index DIMAX bis zum Jahresende 2010 um rund 19 % gegenüber seinem Endstand in 2009.

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren ein Anstieg von 7,15% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Von diesen genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen. Dies war ein Anstieg von 8,01% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 (für 2010 liegen entsprechende Zahlen noch nicht vor) 4,75 Euro/qm (+2,8%). In den alten Bundesländern waren es 4,91 Euro/qm (+3,9%) und in den neuen Bundesländern 4,50 Euro/qm (+1,2%). Damit lag der Anstieg der Nettokaltmieten erstmals seit langem leicht oberhalb der Inflationsrate. Auch in unserem Geschäftsgebiet sind ausweislich der derzeit in der Veröffentlichung befindlichen Mietpreisspiegel Steigerungen der Nettokaltmieten – insbesondere bei Neuvermietung – von 0,20 Euro/qm bis 0,40 Euro/qm zu registrieren.

Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund ist der Geschäftsverlauf für unser Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als sehr zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Gesamtleerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr (3,2%) leicht auf 3,0% gesunken. Die Fluktuationsrate ist von 10,5% (Vorjahr) auf 10,4% nochmals leicht gesunken.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 1.185 (im Vorjahr T€ 1.260). Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.3 verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete am 31.12.2010 4.530 (Vorjahr 4.508) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 247 WE, 148 Gewerbeeinheiten, 335 Garagen / Stellplätze und 13 WEG. Von den eigenen Wohnungen unterlagen 1.105 der Kostenmiete. Im Eigentum des Unternehmens befinden sich weiterhin 21 Gewerbeeinheiten sowie 1.026 Garagen und 774 Stellplätze. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Brüggen	170 WE
Geldern	46 WE
Grefrath	195 WE
Kempen	458 WE
Krefeld	132 WE
Meerbusch	692 WE
Nettetal	865 WE
Niederkrüchten	21 WE
Schwalmtal	332 WE
Tönisvorst	153 WE
Viersen	804 WE
Willich	662 WE
	4.530 WE

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2010 4,44 € pro qm (Vorjahr 4,36 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 135 WE (Vorjahr 145 WE) (davon 75 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 2.321 (Vorjahr T€ 4.402) für Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahmen sind hier die Modernisierungen unserer Objekte in Geldern, Glockengasse; Meerbusch-Lank, Eichendorffstraße; Schwalmtal-Amern, Mühlenstraße sowie Viersen-Süchteln, Jahnstraße 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. Zunehmend wurden und werden aufgrund gesetzlicher Vorschriften Kanalsanierungen durchgeführt.

Im Neubaubereich wurde im Produktbereich „Servicewohnen“ die Wohnanlage in Nettetal-Lobberich (21 WE) fertiggestellt. Der Bestandarrondierung diente der Ankauf von zwei Erbbaurechtsgrundstücken in Kempfen und Dülken; sowie der Erwerb einer kleineren Wohnanlage (12 WE) in Viersen.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2007 – 2010 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

	in	2010	2009	2008	2007
Bilanzsumme	T€	142.533	138.933	126.985	120.917
Sachanlagevermögen	T€	130.218	126.587	113.875	107.271
Sachanlagenintensität	%	91,4	91,1	89,7	88,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	6.859	14.896	9.524	12.276
Planmäßige Abschreibungen	T€	3.190	2.992	2.782	2.569
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	34,8	34,5	35,8	36,3
Eigenkapital	T€	35.201	34.387	33.498	32.331
Eigenkapitalquote	%	24,7	24,8	26,4	26,7
Langfristiges Fremdkapital	T€	93.971	90.531	79.044	69.285
Finanzierungsquote	%	65,1	64,9	62,3	57,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	4.641	3.762	-1.037	9.838
Umsatzerlöse	T€	23.900	22.771	22.104	21.570
durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,44	4,36	4,27	4,14
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	1,38	1,17	1,27	1,45
Fluktuationsquote	%	10,4	10,5	10,6	10,7
Marktbedingter Leerstand	%	1,7	1,7	1,0	1,3

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 50 (Vorjahr 50) Mitarbeiter, darin enthalten sind 2 Handwerker und 4 Auszubildende. Im kaufmännischen Bereich ist die Mitarbeiterschaft im Wesentlichen durch Immobilienkaufleute 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 7,75 % (4,25 % Umlage und 3,5 % Sanierungsgeld) 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€ 35,7 (Vorjahr T€ 33,6).

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

2. Darstellung der Lage

2.1. Vermögenslage

	31.12.2010			Vorjahr		
	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	29	0,0	0	40	0,0	0
Grundstücke mit Bauten	123.931	86,9	0	120.854	87,0	0
Übrige Sachanlagen	6.287	4,4	0	5.733	4,2	0
Finanzanlagen	838	0,6	0	885	0,6	0
Anlagevermögen	131.085	91,9	0	127.512	91,8	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.725	2,7	3.725	4.021	2,9	4.021
Übrige Vorräte	6.677	4,7	6.677	6.742	4,9	6.742
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	350	0,2	340	345	0,2	345
Liquide Mittel	587	0,4	587	184	0,1	184
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	109	0,1	0	129	0,1	0
Umlaufvermögen/RAP	11.448	8,1	11.329	11.421	8,2	11.292
	142.533	100,0	11.329	138.933	100,0	11.292
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	8.127	5,7	0	8.127	5,9	0
Gewinnrücklagen	26.214	18,4	0	25.314	18,2	0
Restbilanzergebnis	860	0,6	0	946	0,7	0
Eigenkapital	35.201	24,7	0	34.387	24,8	0
Rückstellungen	1.443	1,0	276	1.338	1,0	980
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	96.326	67,5	3.522	93.674	67,4	3.501
Erhaltene Anzahlungen	7.945	5,6	7.945	7.694	5,5	7.694
Übrige Verbindlichkeiten	1.246	0,9	1.246	1.468	1,0	1.468
Ausschüttungsvorschlag	372	0,3	372	372	0,3	372
Fremdkapital	107.332	75,3	13.361	104.546	75,2	14.015
	142.533	100,0	13.361	138.933	100,0	14.015

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 3.600 auf nunmehr T€ 142.533 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 insge-

samt T€ 3.340. Dieser Zuwachs auf der Aktivseite korrespondiert auf der Passivseite mit einer Steigerung des Eigenkapitals um T€ 814 sowie einer Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern um T€ 2.652.

2.2. Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2010 enthält mit T€ 131.204 (92,1%) langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 11.329 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 129.172 (90,7%) langfristige sowie T€ 13.361 kurzfristige Mittel finanziert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ T€ 4.641) führte zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+ T€ 2.409) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit

(./ T€ 6.518) zu einem Finanzmittelüberschuss von T€ 532.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2010 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2011 gesichert.

2.3. Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2010 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2010	2009
	T€	T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
- Hausbewirtschaftung	4.196	4.404
- Bauträgertätigkeit	-4	9
- Betreuungsgeschäft	165	168
- Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	431	281
- Sonstiges	396	484
Summe Deckungsbeiträge	5.184	5.346
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
- Personalaufwand	2.794	2.570
- Sonstiger Aufwand	1.076	1.079
Betriebliches Leistungsergebnis	1.314	1.697
Finanzergebnis	-109	-127
Ergebnisse der Ordentlichen Rechnung	1.205	1.570
B) Neutrales Ergebnis	148	-142
C) Ertragssteuern	168	168
D) Jahresüberschuss	1.185	1.260

Im Bereich der Hausbewirtschaftung stehen im Wesentlichen den Erlösen aus Vermietung von T€ 16.401 (Vorjahr T€ 15.328) Instandhaltungskosten von T€ 5.071, Abschreibungen von T€ 2.980 sowie Kapitalkosten von T€ 3.056 gegenüber.

Die ordentliche Rechnung schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr um T€ 365 verminderten Ergebnis von T€ 1.205 ab. Die Ursache des Ergebnismrückgangs ist im Wesentlichen in der Erhöhung der Aufwendungen für die geplante Instandhaltung zu sehen (+ T€ 813).

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 2010 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 Evaluation 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.

Zum 01.01.2012 beabsichtigt die Gesellschaft eine neue ERP-Software einzuführen. Die Kosten sind in den Wirtschaftsplänen budgetiert. Aufgrund der vorgesehenen Projektorganisation ist mit nennenswerten negativen Einflüssen auf die Geschäftsabwicklung nicht zu rechnen.

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, die auch weiterhin konsequent fortgesetzt wird, bietet zukünftige Ertragspotenziale. Auch das Auslaufen der Wohnungsbindung für ca. 2.000 WE zum 01.01.2010 trägt – insbesondere bei Neuvermietung – zu einem zukünftigen kontinuierlichen Ertragswachstum bei. Wir haben für diese Bestände eine moderate Mieterhöhung von durchschnittlich 10% vorgenommen.

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

Die in der Einführung befindliche neue ERP-Software bietet die Grundlage zur Effizienzsteigerung interner Arbeitsabläufe und verbesserter Mieterkommunikation.

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 96,4 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 2015 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 im Neubauprogramm werden die Bereiche altersgerechtes Wohnen (Produkt: Service-Wohnen) sowie Wohnen für junge Familien (Produkt: Reiheneinfamilienhaus zur Miete) sein. Auf Grund unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung rechnen wir bei leicht steigenden Umsätzen und geplanten weiteren Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre mit einem Jahresüberschuss in der Größenordnung von T€ 1.100. Das Bauträgergeschäft wird von uns weiterhin rückläufig betrieben.

Viersen, den 04. März 2011

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.
Diether Thelen

Peter Ottmann





Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2010		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		28.534,85	40.373,90
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.130.521,39		114.826.399,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.800.476,60		6.028.249,84
Grundstücke ohne Bauten	2.028.279,43		2.028.279,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	349.526,22		405.927,89
Anlagen im Bau	3.230.860,06		2.967.492,23
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	678.650,42		311.692,37
	<u>0,00</u>	130.218.314,12	<u>18.498,68</u>
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		300.000,00
Beteiligungen	166.001,00		166.001,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	45.385,29		150.654,26
Sonstige Ausleihungen	186.846,65	838.066,92	178.629,44
Anlagevermögen insgesamt		131.084.915,89	127.512.032,96
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.022.787,08		3.161.249,26
Bauvorbereitungskosten	236.992,20		201.731,87
Grundstücke mit fertigen Bauten	465.195,86		657.609,23
Unfertige Leistungen	6.657.358,24		6.726.669,77
Andere Vorräte	<u>19.626,94</u>	10.401.960,32	<u>15.389,33</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.460,18		55.297,22
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.000,75		22.125,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.409,50		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	105.721,68		158.298,93
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>139.503,14</u>	350.095,25	<u>109.238,51</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		587.164,40	184.169,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	48.363,98		55.907,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>60.538,87</u>	<u>108.902,85</u>	<u>72.957,29</u>
Bilanzsumme		<u>142.533.038,71</u>	<u>138.932.676,26</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>12.150.000,00</u>	26.213.500,00	11.250.000,00
Gewinnvortrag		47.012,60	58.065,30
Jahresüberschuss		<u>1.185.127,95</u>	<u>1.260.467,30</u>
Eigenkapital insgesamt		35.572.640,55	34.759.032,60
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	9.957,96		133.788,00
Steuerrückstellungen	503.940,36		335.960,24
Sonstige Rückstellungen	<u>928.902,56</u>	1.442.800,88	867.893,80
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.451.819,21		89.523.027,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.873.849,19		4.150.963,37
Erhaltene Anzahlungen	7.944.521,25		7.694.499,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	340.156,42		305.860,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	747.684,16		990.510,86
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	97.221,73		112.108,66
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>62.345,32</u>	105.517.597,28	<u>59.031,07</u>
davon aus Steuern: 55.350,02 €			(50.517,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>142.533.038,71</u>	<u>138.932.676,26</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.338.273,50		22.351.156,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	391.300,00		248.400,00
c) aus Betreuungstätigkeit	165.539,54		167.917,17
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.611,65</u>	23.899.724,69	4.000,00
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-365.082,75	-52.761,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		378.882,98	463.577,66
Sonstige betriebliche Erträge		1.272.950,44	914.063,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.602.204,36		11.977.226,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>86.715,64</u>	12.688.920,00	66.014,13
Rohergebnis		12.497.555,36	12.053.113,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.295.761,14		2.165.513,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>603.378,22</u>	2.899.139,36	558.570,41
davon für Altersversorgung: 203.012,67 €			(168.305,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.190.281,03	3.055.312,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.231.267,33	1.301.341,85
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.968,81		5.910,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2.609,87</u>	9.578,68	15.164,11
Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.023,94	17.009,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.171.206,04	2.923.270,02
Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>3.914,59</u>	<u>14.529,23</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.010.301,75	2.038.641,53
Außerordentliche Aufwendungen		9.068,00	0,00
Steuern vom Einkommen		167.980,12	167.673,45
Sonstige Steuern		<u>648.125,68</u>	<u>610.500,78</u>
Jahresüberschuss		1.185.127,95	1.260.467,30
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>47.012,60</u>	<u>58.065,30</u>
Bilanzgewinn		<u>1.232.140,55</u>	<u>1.318.532,60</u>

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Anwendung der geänderten Vorschriften erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2010. Gemäß Art. 67 Abs. 8 S. 2 EGHGB wurde von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, die Vorjahreszahlen nicht anzupassen.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert.

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 2010 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.

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€ 350, die die GWG Dienstleistungs-GmbH (300 T€) und die VIT GmbH (50 T€) 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 Erfüllung von Verpflichtungen aus der Altersversorgung sowie aus Arbeitszeitguthaben der Mitarbeiter. Für diese Verpflichtungen sind entsprechende Mittel in vier Investmentfonds angelegt. Ein Investmentfonds erfüllt nicht die Voraussetzungen des Deckungsvermögens. Dieser wurde zum niedrigeren Marktwert von T€ 45 bilanziert. Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen von € 7.392,32 sowie außerplanmäßige Abschreibungen von € 1.023,94 vorgenommen.

Die übrigen Investmentfonds sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Die Bewertung erfolgt von 2010 an zum beizulegenden Zeitwert; dieser wird mit den jeweils zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Es ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang. Dieser wird unter den Rückstellungen erfasst. Im Vorjahr wurden die Spezialfonds mit ihren Anschaffungskosten bilanziert und unsaldiert unter den Wertpapieren ausgewiesen.

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€ 855 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 4,2 % 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.

Aktive latente Steuern

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

Der Aktivüberhang resultiert im Wesentlichen aus Unterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Bewertung des Immobilienvermögens sowie der Rückstellungen.

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

In der Bilanz zum 31. Dezember 2010 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. Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wird nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die vollständige Zuführung vorgenommen.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß der Projected Unit Credit Method (PuC-Methode) berechnet. Als Rechnungszins wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 7 Jahre verwendet (Bundesbankzins), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Er beträgt 5,15 %. Es wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

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

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertungsregeln für (langfristige) Rückstellungen wären die Rückstellungen für Gewährleistung, Arbeitnehmerjubiläen und Archivierung von Geschäftsunterlagen sowie noch anfallende Kosten für verkaufte Eigenheime (Bestand zum 31.12.2009: T€ 62) in der BilMoG-Eröffnungsbilanz um T€ 3 zu reduzieren, da der Abzinsungseffekt größer ist als die in die Bewertung aufzunehmenden zukünftigen Kosten- und Preissteigerungen. Jedoch ist absehbar, dass dieser aufzulösende Betrag bis spätestens zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müsste. Daher wird vom Wahlrecht nach Art. 67 Abs.1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht und die Auflösung wurde unterlassen. Zum 31.12.2010 beläuft sich der Überdeckungsbetrag auf T€ 3.

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€ 246, 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 des Geschäftsjahres €	Um- buchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	416.821,19	10.591,00	0,00	0,00	0,00	398.877,34	28.534,85	40.373,90	22.430,05
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.361.872,51	3.044.124,15	140.915,83	3.109.932,82 -1.446,00	0,00	65.243.046,26	118.130.521,39	114.826.399,94	2.789.169,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.180.567,13	30.696,52	0,00	0,00	0,00	3.410.787,05	5.800.476,60	6.028.249,84	258.469,76
Grundstücke ohne Bauten	2.091.964,07	0,00	0,00	0,00	0,00	63.684,64	2.028.279,43	2.028.279,43	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.168.635,35	63.809,71	2.381,48	0,00	0,00	880.537,36	349.526,22	405.927,89	120.211,38
Anlagen im Bau	2.967.492,23	3.307.091,99	0,00	47.709,98 -3.091.434,14	0,00	0,00	3.230.860,06	2.967.492,23	0,00
Bauvorbereitungskosten	311.692,37	413.222,03	0,00	-46.263,98	0,00	0,00	678.650,42	311.692,37	0,00
geleistete Anzahlungen	18.498,68	0,00	0,00	-18.498,68	0,00	0,00	0,00	18.498,68	0,00
	193.100.722,34	6.858.944,40	143.297,31	3.157.642,80 -3.157.642,80	0,00	69.598.055,31	130.218.314,12	126.586.540,38	3.167.850,98
Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	300.000,00	0,00
Beteiligungen	978.360,03	0,00	0,00	0,00	0,00	812.359,03	166.001,00	166.001,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.833,98	89.833,98	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	159.214,57	80.259,20	0,00	-191.896,55 *)	7.392,32	9.584,25	45.385,29	150.654,26	1.023,94
Sonstige Ausleihungen	178.629,44	17.433,23	9.216,02	0,00	0,00	0,00	186.846,65	178.629,44	0,00
	1.706.038,02	147.692,43	9.216,02	-191.896,55	7.392,32	821.943,28	838.066,92	885.118,68	1.023,94
Anlagevermögen insgesamt	195.223.581,55	7.017.227,83	152.513,33	3.157.642,80 -3.349.539,35	7.392,32	70.818.875,93	131.084.915,89	127.512.032,96	3.191.304,97

*) betrifft die Saldierung des Deckungsvermögens mit den Rückstellung für Pensionen sowie den Rückstellungen für Altersteilzeit aufgrund der Umstellung auf BilMoG

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen besteht eine Förderung in Höhe von T€ 10 (i.Vj.: 0,00 €) mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) betrug am 31. Dezember 2010 unverändert 8.127.000,00 € und ist in 15.480 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.

6. Rücklagenpiegel

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	11.250.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	900.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	12.150.000,00

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

	€
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	110.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	292.000,00
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	176.186,33
Rückstellung für Jahresurlaub	97.862,96
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	50.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	69.773,49

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	105.721,68 (i. Vj.: 158.298,93)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	97.221,73 (i. Vj.: 112.108,66)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (93.307,17 €) sowie aus Verlustübernahme (3.914,59 €)

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon					gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		Restlaufzeit						
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.451.819,21	3.251.238,99	[3.249.399,27]	12.365.411,79	76.835.168,43	92.294.852,54	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.873.849,19	270.684,02	[252.065,88]	1.072.425,77	2.530.739,40	3.829.029,89	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	7.944.521,25	7.944.521,25	[7.694.499,88]	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	340.156,42	340.156,42	[305.860,33]	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	747.684,16	747.684,16	[990.510,86]	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	97.221,73	97.221,73	[112.108,66]	0,00	0,00	0,00	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	62.345,32	62.345,32	[59.031,07]	0,00	0,00	0,00	-	
Gesamtbetrag	105.517.597,28	12.713.851,89	[12.663.475,95]	13.437.837,56	79.365.907,83	96.123.882,43		

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	431 T€
Auflösungen von Rückstellungen	57 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	118 T€
	<u>606 T€</u>

Die außerordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstanwendung des BilMoG betragen T€ 9.

Im Zinsergebnis sind die folgenden Beträge aus der Auf- bzw. Abzinsung enthalten:

Aufwand aus der Aufzinsung von Pensions- und längerfristigen Personalrückstellungen	T€ 7
---	------

D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2010 in Höhe von T€ 125. 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. Das Risiko der Inanspruchnahme wird aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten wirtschaftlichen Übergangs als gering eingeschätzt.
- Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf T€ 69.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2010 T€ 300. Der Jahresfehlbetrag 2010 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 4 wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ausgeglichen. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts wird gem. § 293 Abs. 1 HGB verzichtet. Desweiteren besitzt die Gesellschaft Kapitalanteile von 50 % an der VIT GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2010 T€ 90. Der Jahresfehlbetrag 2010 der VIT GmbH beträgt T€ 10.
- 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	24	8
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	6	0
	<u>38</u>	<u>8</u>

6. Gesamtbezüge

a) des Vorstandes	186.494,60 €
b) des Aufsichtsrats	20.663,50 €
c) des Verwaltungsbeirats	7.550,40 €

7. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied gebildet. Des Weiteren bestehen Rückstellungen für die Altersteilzeit für zwei Mitarbeiter.
8. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen bestehen nicht.
9. Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband 1 (§ 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 2010 betrug der Umlagesatz 4,25 % des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2011 unverändert. Zum 31. Dezember 2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein als Punktemodell konzipiertes Betriebsrentensystem ersetzt. Infolgedessen erhebt die RZVK gemäß § 63 ihrer Satzung zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 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 2010 T€ 167.

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	772,09
Stand am Bilanzstichtag	22.372,78
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	bis 26.08.2010	Buten, Bettina Mönchengladbach	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	
Hehnen, Dieter Willich - Vorsitzender -	Dipl.-Betriebswirt	ab 26.08.2010	Fruhen, Luise Tönisvorst	Apothekerin	
Hensel, Karl Kempen - stellvertretender Vorsitzender -	Bürgermeister a. D. Stadt Kempen	bis 26.08.2010	Heimes, Hans-Dieter Nettetal	Realschullehrer	bis 26.08.2010
Birnbrich, Lothar Krefeld	Sparkassenvorstand	ab 26.08.2010	Heyes, Josef Willich	Bürgermeister	ab 26.08.2010
Aach, Michael Viersen	Dipl.-Kaufmann	ab 26.08.2010	Kothen, Hans Willich	Krankenhaus- betriebswirt i.R.	bis 26.08.2010
Altenhövel, Angelika Wachtendonk	Industriekauffrau		Schall, Dieter Willich	Bauzeichner	
			Smolenaers, Hans Viersen	Geschäftsführer	ab 26.08.2010

14. Mitglieder des Verwaltungsbeirats

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

Birkmann, Otto Kempen	selbständiger Kaufmann	bis 26.08.2010	Rübo, Volker Kempen	Bürgermeister	ab 26.08.2010
Bedronka, Bernd Grefrath	Geschäftsführer	ab 26.08.2010	Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister	
Goßen, Thomas Tönisvorst	Bürgermeister	ab 26.08.2010	Schwarz, Albert Tönisvorst	Bürgermeister a. D.	bis 26.08.2010
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister		Spindler, Dieter Meerbusch	Bürgermeister	
Heinen, Jürgen Schwalmtal	Suchtberater	ab 26.08.2010	Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister	
Dr. Horst, Heinz-Michael Tönisvorst	Dipl.-Kfm.	bis 26.08.2010	Wagner, Christian Nettetal	Bürgermeister	ab 26.08.2010
Kättner, Herbert Grefrath	Bürgermeister a. D.	bis 26.08.2010	Werner, Friedhelm Viersen	Lehrer	bis 26.08.2010
Kerbusch, Willy Grefrath	Kämmerer	bis 26.08.2010	Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister	
Lommetz, Manfred Grefrath	Bürgermeister	ab 26.08.2010	Wistuba, Irene Kempen	Lehrerin	

15. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 20% 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€ 35 und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 3.

18. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB sind Anteile an Investmentfonds, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen dienen, mit diesen Verpflichtungen (Pensionsrückstellungen und Altersteilzeitverpflichtungen) verrechnet worden. Die Anschaffungskosten der verrechneten Vermögenswerte betragen T€ 193, der Zeitwert der Vermögenswerte beläuft sich auf T€ 192, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt T€ 192. Es ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang in Höhe von T€ 10. Der Zeitwert wurde ermittelt anhand der Kurswerte der Investmentfonds zum Bilanzstichtag.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 1.232.140,55 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	800.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>60.620,55 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.232.140,55 €</u>

Viersen, den 18. Februar 2011

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 2010 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch die Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Wirtschafts- prüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungs- vermerk 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 31.12.2010 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im März 2011

Der Aufsichtsrat
Dieter Hehnen
- 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 2010 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 4. März 2011

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Consoir
Wirtschaftsprüfer

gez.
Künemann
Wirtschaftsprüfer





GWG

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