



Geschäftsbericht 2011



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG



Erie Cafe



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr 2011
im Überblick



GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen AG

Überblick.

Das Geschäftsjahr 2011

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG (kurz: GWG), wurde im Juni 1901 gegründet und besteht im Berichtsjahr seit 110 Jahren. Das Geschäftsgebiet umfasst den Kreis Viersen sowie die Städte Krefeld, Meerbusch und Geldern. Im Frühjahr 2002 wurde der Firmensitz von Krefeld nach Viersen verlagert. Im Kreis Viersen verwaltet die Gesellschaft traditionell den Großteil ihres Wohnungsbestandes, derzeit 3.660 der insgesamt 4.506 Wohnungen.

Aus dem demographischen Wandel in unserer Gesellschaft und den Prognosen für das Geschäftsgebiet leitete die GWG zwei besondere Schwerpunkte ihrer Neubauaktivitäten ab. Als bedeutsames Zukunftsthema wurden unter der Überschrift „Wohnen mit Service“ Lösungen für ein altersgerechtes Wohnen erarbeitet. Als zweite Hauptaufgabe schafft die GWG bezahlbaren Wohnraum für junge Familien mit Kindern.

Neben diesen gezielten Neubauvorhaben ist die flächendeckende Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes seit vielen Jahren eine Daueraufgabe. Die Versorgung der Bevölkerung mit mietgünstigen Wohnungen bei überdurchschnittlichem Wohnkomfort drückt sich im Leitbild der GWG aus: „Gutes Wohnen garantiert“.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden die nachfolgend beschriebenen fünf Neubauprojekte weiter vorangetrieben bzw. abgeschlossen.

Willich.

„Wohnpark Kaiserplatz“

Im Sommer 2011 begannen die Ausschachtungsarbeiten zum „Wohnpark Kaiserplatz“ in Willich. Am 20. Oktober 2011 wurde der Grundstein gelegt zur Errichtung der 20 Wohnungen für Senioren nach dem GWG-Konzept „Wohnen mit Service“.

In seiner Ansprache vor Willicher Bürgern, Nachbarn und Mietinteressenten, Bauhandwerkern und Repräsentanten aus Politik und Verwaltung erinnerte Landrat Peter Ottmann an den Planer- und Architekten-Wettbewerb vom November 2006.

Damals erhielt das Aachener Planungsbüro fischerarchitekten den Zuschlag für seinen Entwurf, den Architekt Prof. Horst Fischer bei der Grundsteinlegung so beschrieb:

„Die Altenwohnanlage nutzt die Feuerwehr als Identität stiftendes Eingangsgebäude. Um einen attraktiven Innenhof gruppieren sich dreigeschossig barrierefreie Wohnungen mit kompakten Gangerschließungen, entlang der Martin-Riefert-Straße mit einer hofseitigen und entlang des Kaiserplatzes mit einer platzorientierten Ausrichtung. Die Ecke des Erdgeschosses ist von Gemeinschaftseinrichtungen und nutzungsrelevantem Gewerbe geprägt.“

Da die alte Feuerwache aus dem Jahr 1908 unter Denkmalschutz steht, wurde das zweigeschossige Gebäude in den GWG-Neubau eingebunden und fungiert künftig als Haupteingang zur Wohnanlage. Hier im zentralen Eingangsbereich wird ein Concierge Anlaufstelle für Wünsche und Fragen der Bewohner sein. Das Raum- und Nutzungskonzept sieht außerdem einen Gemeinschaftsraum mit kleiner Teeküche vor.

Die 20 Wohnungen werden altengerecht und barrierefrei sein. Überwiegend als zwei oder drei



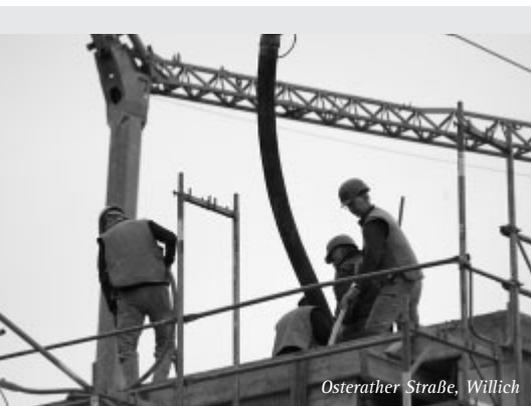
Kaiserplatz,
Willich



Raum-Wohnungen geschnitten, haben sie Wohnflächen zwischen 50 und 70 qm. Alle Wohnungen sind sehr hell und großzügig und verfügen über Balkon oder Terrasse. Von der Martin-Rieffert-Straße aus gibt es eine Einfahrt in die hauseigene Tiefgarage mit 14 Plätzen. Der Neubau wird von den Stadtwerken Willich mit Erdwärme aus einem Blockheizkraftwerk versorgt.

Gemeinschaftsprojekt von Plan A Willich e.V. und GWG.

Als Gemeinschaftsprojekt des Willicher Vereins



Plan A und der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (GWG) für den Kreis Viersen wurde im letzten Quartal 2011 an der Osterather Straße / Martin-Rieffert-Straße in Willich mit dem Neubau von 18 Wohnungen für ein generationsgerechtes Wohnen begonnen. Das Richtfest wird am 1. Juni 2012 gefeiert.



Nach den Plänen des Willicher Architekten Norbert Rennen (architekturbüro bp) entsteht auf dem GWG-eigenen Grundstück ein zweieinhalbgeschossiger Bau. Zur Raumausstattung gehört auch ein Raum für Gemeinschaftsveranstaltungen. Das Gebäude wird teilweise unterkellert mit großzügigen Abstellräumen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zum Waschen und Trocknen der Wäsche.

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 zentral angeordneten Aufzug, die zentrale Treppe oder den Laubengang, der auf Wunsch der künftigen Nutzer mit einem Handlauf ausgestattet wird. 16 der 18 Einheiten haben eine reine Südlage.

Die Kaltmieten werden zwischen 4,80 Euro/qm im geförderten Wohnungsbau und 8,50 Euro/qm im frei finanzierten Bereich liegen. Die Betriebskosten sollen durch Einhaltung des Niedrigenergiehaus-Standards niedrig gehalten werden. Nur noch wenige Wohnungen sind frei und unvermietet.

Die zum Süden ausgerichtete Gartenanlage soll in Eigenleistung durch die künftigen Nutzer parkähnlich gestaltet werden und entsprechende Sitz- und Ruhemöglichkeiten wie auch Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten wie Boule oder Schach erhalten. In einem Teilbereich des Gartens werden die notwendigen PKW-Stellplätze nachgewiesen; ebenso wird im Anschluss an die Stellplätze ein Raum geschaffen zum Abstellen der Fahrräder sowie der Gartengeräte.

Bauherrengemeinschaft GWG und Sparkasse in Schiefbahn.

Als Bauherrengemeinschaft haben die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG (GWG) und die Sparkasse Krefeld an der Hochstraße 50 in Schiefbahn ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Nach den Plänen des Düsseldorfer Büros JEP-Architekten orientiert sich der Neubau in weißer Putzfassade an der Nachbarbebauung und übernimmt Giebel- und Traufenhöhe. Am 1. Dezember 2011 wurde das Richtfest gefeiert. Die neue Sparkasse soll am 1. Juni in Betrieb genommen werden. Mit der Fertigstellung der Wohnungen ist für das dritte Quartal 2012 zu rechnen.

Die Sparkasse belegt das gesamte Erdgeschoss auf einer Fläche von rund 550 qm. Hier sind Kundenhalle, Privatkundencenter und SB-Foyer untergebracht, im Keller zusätzlich Tresor, Archivräume und Haustechnik. Direkt neben dem Zugang zur Kundenhalle der Sparkasse befindet sich der Hauszugang als zentrale Erschließung der neun Wohnungen im Vorderhaus durch Treppenhaus und Aufzug.

Die Wohnungen in den Obergeschossen bzw. im Dachgeschoss verfügen über Wohnflächen zwischen 60 und 80 qm und bieten nach Süden hin die Annehmlichkeit von Wintergärten und/oder Balkonen.

Die rückwärtige Wohnung hat sogar den Zutritt auf die Dachterrasse über der Sparkasse.

Unter dem zweiten Giebeldach, auf der Rückseite zum Parkplatz hin, entstehen drei weitere Wohneinheiten, die als Stadthäuser auf das Erdgeschoss aufgesetzt und separat erschlossen sind. Jedes dieser interessant geschnittenen Wohnobjekte bietet auf 120 qm Platz und wird ebenfalls vermietet. Die Stadthäuser haben auf dem Dach der Sparkasse eine eigene holzverkleidete Terrasse mit Sichtschutzbegrünung zum Nachbarn hin.

Dieser Neubau wurde nötig, weil das alte Sparkassengebäude aus dem Baujahr 1969 zuletzt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine wirtschaftliche Nutzung entsprach. Nach der Fertigstellung werden für Besucher und Bewohner 28 Stellplätze ausgewiesen; weitere 13 Stellplätze sind als öffentlicher Parkraum Am Wallgraben verfügbar.

Kempen.

„Wohnpark Wiesenstraße“

Am Standort des früheren Kempener Arbeitsamtes hat die GWG am Ende des Berichtsjahres 2011 mit dem Bau des 22 Wohnungen umfassenden „Wohnparks Wiesenstraße“ begonnen. Mit der Fertigstellung ist nach einer Regelbauzeit von etwa 18 Monaten im April 2013 zu rechnen. Die neue Wohnanlage 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.

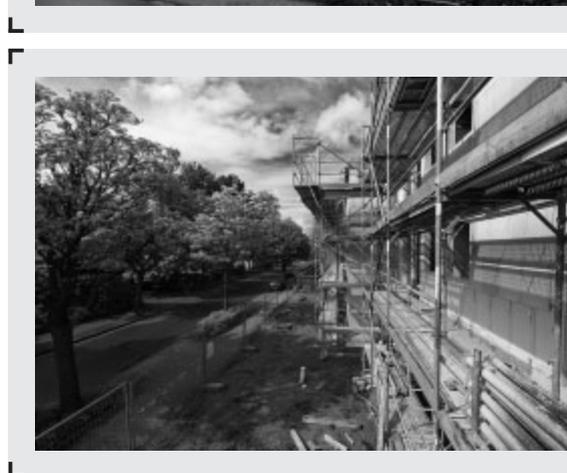
Der Kempener Architekt Udo Thelen hat für das großzügige Grundstück zunächst drei Baukörper in dreieinhalbgeschossiger Bauweise vorgesehen, die miteinander durch zwei Zwischengebäude verbunden sind. Die Wohnfläche umfasst insgesamt 1.558 qm. Zu den 22 Wohnungen mit Größen zwischen 47 qm und 127 qm kommt auf einer Fläche von 75 qm ein Gemeinschaftsraum mit einer Teeküche.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse und sind barrierefrei; eine Wohnung ist zudem rollstuhlgerecht. Mit der Vermietung der frei finanzierten Wohnungen wird in Kürze begonnen; der Mietpreis wird bei 8,90 Euro/qm liegen. Die Vergabe der geförderten Wohnungen erfolgt im Zusammenwirken mit dem Wohnungsamt der Stadt Kempen. Hier liegt die Quadratmeter-Miete für die Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein bei 4,85 Euro.

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 22 Wohnungen gibt es einen Stellplatz, davon knapp die Hälfte in Garagen.

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.



Waldniel.

Mehrfamilienhäuser an der Eickener Straße

Wie geplant wurden die beiden neu errichteten Mehrfamilienhäuser an der Eickener Straße in Waldniel mit insgesamt 14 Wohnungen Ende 2011 fertiggestellt und konnten zu Jahresbeginn bezogen werden.

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. Die Neubauten ersetzen die in die Jahre gekommenen fünf Miethäuser mit seinerzeit 46 Wohnungen.

Die zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäuser nach den Plänen des Krefelder Architekturbüros Martin Sulke verfügen über jeweils sieben Wohnungen. Mit Satteldächern, den üblichen roten



Eickener Straße, Waldniel

└ 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.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Bericht über das Geschäftsjahr 2011

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. 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 2011 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet: (die nachfolgenden Daten und Analysen stammen i. W. aus einer entsprechenden Veröffentlichung des VdW Rheinland Westfalen)

Im Gegensatz zu der wirtschaftlichen Situation im **Euroraum**, die durch massive Probleme der Staatsfinanzen sowie durch strukturelle Umbrüche insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor gekennzeichnet war, ist die **gesamtwirtschaftliche Lage** in der Bundesrepublik Deutschland im wesentlichen durch positive Faktoren geprägt. So ist nach der tiefen Rezession im Jahre 2009 die deutsche Wirtschaft – wie schon im Vorjahr 2010 – auch in 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes wieder überschritten. Dabei ist im Jahresverlauf festzuhalten, dass der wirtschaftliche Aufschwung hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte stattfand. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem Wachstumsimpulse im wesentlichen aus dem Export resultierten, kamen die Wachstumsimpulse 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik.

Die Prognose für das Jahr 2012 unterliegt weiterhin nicht unbeträchtlichen Risiken. Das größte Risiko wird im allgemeinen in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum gesehen, bei der das Europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hierbei ist zu beachten, dass sich viele Staaten eine nochmalige Rekapitalisierung ihrer nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte auch durch vergangene Stützungsaktionen bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland.

Die Entwicklung wichtiger volkswirtschaftlicher Kennzahlen für die Jahre 2009 bis 2011 – insbesondere auch im Bereich der Bauinvestitionen – ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet)			Prognose
	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	-5,1%	+3,7%	+3,0%	+2,1%
Private Konsumausgaben	-0,7%	+0,6%	+1,5%	+2,5%
Konsumausgaben des Staates	+3,3%	+1,7%	+1,4%	+2,9%
Ausrüstungsinvestitionen	-22,8%	+10,5%	+7,6%	+2,6%
Bauinvestitionen	-3,0%	+2,2%	+5,8%	+3,1%

(Die Daten beruhen auf Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie im Bereich der Prognose auf Angaben der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2011)

Die weitere konjunkturelle Erholung machte sich vollumfänglich auch auf dem **Arbeitsmarkt** bemerkbar. So sank die Arbeitslosenquote von Dezember 2010 (7,10 %) auf 6,6 % im Dezember 2011. Insgesamt betrug damit die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2011 2.780.000 Personen. Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamen Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen (Dezember 2011: 41.416.000) und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf ein Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

Auf dem **Kapitalmarkt** war eine uneinheitliche Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2011 zu beobachten.

Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück. Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. €	3,36	3,92	0,56	4,25	4,61	0,33	3,96	3,58	-0,38
> 1 Mio. €	2,50	2,93	0,43	3,34	3,71	0,37	3,95	3,59	-0,36

Die als Auswirkung der Finanzkrise oft beschworene Knappheit im Bereich der Kreditvergabe konnte von uns für den Bereich Wohnungsbau nicht festgestellt werden.

Die Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auf den **Immobilienmarkt** waren unterschiedlich. So konnte die Erholung der Immobilienaktien gegenüber der Entwicklung im Jahre 2010 nicht vorgesetzt werden. Der beispielsweise für Immobilienaktien maßgebliche Index DIMAX sank bis zum Jahresende 2011 um rund 12,0% gegenüber dem Endstand 2010. Demgegenüber wurden in 2011 in Deutschland der Bau von 228.395 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 21,7% mehr als im Vorjahrzeitraum. Von den genehmigten Wohnungen betrafen 204.783 Neubauwohnungen.

Nach der Jahresstatistik unseres Gesamtverbandes (GdW) betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Jahr 2010 in den alten Bundesländern 5,05 € pro qm. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 3,7%. Es ist allerdings zu beachten, dass diese Steigerungsrate auf regional sehr unterschiedlichen Werten beruht. Damit lag der Anstieg der Nettokaltmieten im zweiten Jahr hintereinander leicht oberhalb der Inflationsrate. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass er in den Jahren vorher unterhalb der Inflationsrate lag.

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 (3,0%) auf 2,6% gesunken. Die Fluktuationsrate ist auf 10,4% (Vorjahr) auf 10,5% leicht gestiegen.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Überschuss von T€ 1.846 (im Vorjahr T€ 1.185). Es ist beabsichtigt, wie im Vorjahr eine Dividende von 26,00 € je Stückaktie (T€ 402,5/5,0%) auszuschütten und einen Betrag von T€ 1.450 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

Das Unternehmen verwaltete am 31.12.2011 4.506 (Vorjahr 4.530) eigene Wohnungen sowie folgende Objekte Dritter: 237 WE, 148 Gewerbeeinheiten, 315 Garagen / Stellplätze und 13 WEG. Von den eigenen Wohnungen unterlagen 1.072 der Kostenmiete. Im Eigentum des Unternehmens befinden sich weiterhin 21 Gewerbeeinheiten sowie 1.024 Garagen und 608 Stellplätze. In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Brüggen	170 WE
Geldern	46 WE
Grefrath	195 WE
Kempfen	448 WE
Krefeld	129 WE
Meerbusch	681 WE
Nettetal	865 WE
Niederkrüchten	42 WE
Schwalmtal	315 WE
Tönisvorst	149 WE
Viersen	804 WE
Willich	662 WE
	4.506 WE

Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Bereichen kann direkt der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Unternehmens betrug in 2011 4,65 € pro qm (Vorjahr 4,44 € pro qm). Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 117 WE (Vorjahr 135 WE) (davon 74 WE marktbedingt).

Neben den geplanten aufwandswirksamen Großinstandhaltungen wurden im Geschäftsjahr Mio. 1,8 € (Vorjahr Mio. 2,3 €) für die Modernisierungen in die Bauten des Anlagevermögens investiert. Als wesentliche Maßnahme sind hier die Modernisierung unserer Objekte in Geldern, Glockengasse; Süchteln, Jahnstraße sowie Amern, Mühlenweg zu nennen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen betrafen den Einbau von Heizungen und Bädern. Im Bereich der Großinstandhaltung lag der Schwerpunkt im Bereich von Dach- und Fassadensanierungen sowie Fenstermodernisierung.

Trotz unklarer gesetzlicher Bestimmungen wurden im Umfange des Vorjahres Kanalsanierungen durchgeführt.

Im Neubaubereich waren Zugänge in Höhe von Mio. 3,7 € zu bilanzieren. Diese betrafen unter anderem aus dem Produktbereich „Servicewohnen“ die Fertigstellung des Objektes Uhlandstraße in Elmpt (21 WE), die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes der Maßnahme Eickenerstraße in Waldniel (14 WE) sowie die noch im Bau befindlichen Maßnahmen Hochstraße (Bauherrengemeinschaft mit der Sparkasse Krefeld), Kaiserplatz, (Bereich „Servicewohnen“) sowie Osterather Straße in Willich. Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr auf die Ankäufe weiterer Wohnanlagen verzichtet. Zur Refinanzierung der o.a. Maßnahmen wurde neben einigen älteren Reihenhäusern auch ein Mehrfamilienhaus in Osterath, Winkler Weg veräußert.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2008 – 2011 einschließlich der zugrunde liegenden finanziellen Größen in der folgenden Tabelle dargestellt.

	in	2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme	T€	145.001	142.533	138.933	126.985
Sachanlagevermögen	T€	132.632	130.218	126.587	113.875
Sachanlagenintensität	%	91,5	91,4	91,1	89,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	5.969	6.859	14.896	9.524
Planmäßige Abschreibungen	T€	3.336	3.190	2.992	2.782
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	35,4	34,8	34,5	35,8
Eigenkapital	T€	36.632	35.201	34.387	33.498
Eigenkapitalquote	%	25,3	24,7	24,8	26,4
Langfristiges Fremdkapital	T€	93.828	93.971	90.173	79.044
Finanzierungsquote	%	64,7	65,1	64,9	62,3
Cash Earnings	T€	5.164	4.641	3.762	-1.037
<small>Jahresüberschuss + Abschreibungen Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten + Veränderung langfristiger Rückstellungen</small>					
Umsatzerlöse	T€	24.974	23.900	22.771	22.104
durchschnittliche Sollmiete	€/ qm / mtl.	4,45	4,44	4,36	4,27
Instandhaltungskosten	€/ qm / mtl.	1,38	1,38	1,17	1,27
Fluktuationsquote	%	10,5	10,4	10,5	10,6
Marktbedingter Leerstand	%	1,6	1,7	1,7	1,0

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigte zum Ende des Berichtsjahr insgesamt 53 (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 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€ 140,7 (Vorjahr T€ 35,7).

Zum 01.01.2011 erfolgte im Bereich der Unternehmens-IT planmäßig die Umstellung vom bisherigen ERP-System „Wohndata“ auf das neue System „SAP-RE / blue eagle“.

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

	31.12.2011			Vorjahr		
	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€	T€	gesamt %	davon kurzfristig T€
Vermögen						
Immobilienvermögen	132.142	91,1	0	129.869	91,1	0
Restliches Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	519	0,3	0	378	0,2	0
Finanzanlagen	840	0,6	0	838	0,6	0
Anlagevermögen	133.501	92,0	0	131.085	91,9	0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.890	2,0	2.890	3.725	2,7	3.725
Übrige Vorräte	6.806	4,7	6.806	6.677	4,7	6.677
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	410	0,3	410	350	0,2	340
Liquide Mittel	1.309	0,9	1.309	587	0,4	587
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	85	0,1	0	109	0,1	0
Umlaufvermögen/RAP	11.500	8,0	11.415	11.448	8,1	11.329
	145.001	100,0	11.415	142.533	100,0	11.329
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	8.127	5,6	0	8.127	5,7	0
Gewinnrücklagen	27.014	18,6	0	26.214	18,4	0
Restbilanzergebnis	1.492	1,0	0	860	0,6	0
Eigenkapital	36.633	25,2	0	35.201	24,7	0
Rückstellungen	1.506	1,0	1.031	1.443	1,0	876
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	97.399	67,2	3.572	96.326	67,5	3.522
Erhaltene Anzahlungen	7.840	5,4	7.840	7.945	5,6	7.945
Übrige Verbindlichkeiten	1.221	0,9	1.221	1.246	0,9	1.246
Ausschüttungsvorschlag	402	0,3	402	372	0,3	372
Fremdkapital	108.368	74,8	14.066	107.332	75,3	13.361
	145.001	100,0	14.066	142.533	100,0	13.361

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 2.468 auf nunmehr T€ 145.001 wiederum erhöht. Wesentliche Ursache für diesen Anstieg waren auf der Aktivseite – bedingt durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit – der Zuwachs des Immobilienvermögens (Grundstücke mit Bauten bzw. Anlagen im Bau) um insgesamt T€ 2.273. Dieser Zuwachs auf der Aktiv-

seite korrespondiert auf der Passivseite mit einer Steigerung des Eigenkapitals um T€ 1.432 sowie einer Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern um T€ 1.037. Die Eigenkapitalquote erhöht sich von 24,7 % auf 25,2 %.

2.2. Finanzlage

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

	2011	Vorjahr
	T€	T€
Jahresergebnis	1.864	1.185
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	3.337	3.184
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	95	297
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-902	-430
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	745	376
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-130</u>	<u>29</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.009</u>	<u>4.641</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.049	490
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-5.969	-6.859
Saldo Zahlungen bei immat. Anlagen und Finanzanlagen	<u>-38</u>	<u>-149</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-4.958</u>	<u>-6.518</u>
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-402	-372
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	5.765	6.407
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	<u>-4.692</u>	<u>-3.626</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>671</u>	<u>2.409</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	722	532
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>587</u>	<u>55</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.309</u>	<u>587</u>
	31.12.2011	Vorjahr
	T€	T€
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.309	587
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.309</u>	<u>587</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (+ T€ 5.009) führt zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+ T€ 671) bei einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (./ T€ 4.958) zu einem Finanzmittelüberschuss von T€ 722.

Die Bilanz zum 31.12.2011 enthält mit T€ 133.592 langfristig gebundenes Vermögen, dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anlagevermögen. Das kurzfristig gebundene Vermögen in Höhe von

T€ 11.415 enthält im Wesentlichen Verkaufsgrundstücke, abzurechnende Betriebskosten sowie liquide Mittel.

Dieses Vermögen wird durch T€ 130.935 langfristige sowie T€ 14.066 kurzfristige Mittel finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2011 gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2012 gesichert.

2.3. Ertragslage

Die Entstehung des im Jahre 2011 erzielten Jahresüberschusses wird – einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres – anhand einer von der Summe der Deckungsbeiträge ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2011 T€	Vorjahr T€
A) Ordentliche Rechnung		
Deckungsbeiträge aus		
- Hausbewirtschaftung		
- Erlöse	16.287	15.901
- Instandhaltungskosten	-4.696	-5.071
- Abschreibung auf Bauten	-3.119	-2.980
- Kapitalkosten	-3.115	-3.056
- übrige Aufwendungen	-624	-598
	4.733	4.196
- Bauträgertätigkeit	53	-4
- Betreuungsgeschäft	166	165
- Verkauf von Bauten des Anlagevermögens	879	431
- Sonstiges	393	396
Summe Deckungsbeiträge	6.224	5.184
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen		
- Personalaufwand	2.900	2.794
- Sonstiger Aufwand	1.353	1.076
Betriebliches Leistungsergebnis	1.971	1.314
Finanzergebnis	-3	-109
Ergebnisse der Ordentlichen Rechnung	1.968	1.205
B) Neutrales Ergebnis	92	148
C) Ertragssteuern	196	168
D) Jahresüberschuss	1.864	1.185

Die ordentliche Rechnung schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr um T€ 763 erhöhten

Ergebnis von T€ 1.968 ab. Die Ursache der Ergebnisverbesserung ist im Wesentlichen in der Verbesserung des Hausbewirtschaftungsergebnisses (+ T€ 537) sowie der Erlössteigerung im Bereich der Althaus-Verkäufe (+ T€ 448) zu sehen, denen nur geringfügige Aufwandserhöhungen in anderen Bereichen gegenüberstehen

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 2011 eingetreten.

4. Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen des Risikomanagements überwacht das Unternehmen derzeit 47 potenzielle Einzelrisiken. Die Bedeutung jedes Einzelrisikos wird in einer Matrix definiert, die zum einen die Schadenshöhe (gering, erheblich, schwerwiegend) und zum anderen die Eintrittswahrscheinlichkeit (unwahrscheinlich, möglich, sehr wahrscheinlich) berücksichtigt.

Jedes Einzelrisiko wird dann auf Grund dieser Evaluierung in 6 Risikoklassen eingeordnet. In den drei höchsten Risikoklassen sind keine Risiken vorhanden. Es gibt also weder wirtschaftliche noch rechtliche Gefährdungspotenziale, die innerhalb eines Prognosezeitraums von 2 Jahren zu einer Gefährdung des Unternehmens führen.

Für die bestehenden geringfügigen Einzelrisiken ist durch entsprechende Wertberichtigung, Rückstellung, organisatorische Maßnahmen 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.

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 erfolgreiche Einführung einer neuen ERP – Software (vgl. Ziffer 1.3) 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 97,4 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 niedrigen und 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) 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 im 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€ 1.100. Das Bauträgergeschäft wird von uns weiterhin rückläufig betrieben.

Viersen, den 30. März 2012

Der Vorstand

Dipl.-Kfm.

Diether Thelen

Peter Ottmann



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für den Kreis Viersen Aktiengesellschaft

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

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

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2011		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		29.344,01	28.534,85
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.038.240,97		118.130.521,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.575.404,19		5.800.476,60
Grundstücke ohne Bauten	1.013.635,96		2.028.279,43
Technische Anlagen und Maschinen	151.315,93		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.022,12		349.526,22
Anlagen im Bau	5.241.093,23		3.230.860,06
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	218.010,26		678.650,42
	<u>55.102,72</u>	132.631.825,38	<u>0,00</u>
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	166.001,00		166.001,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.833,98		89.833,98
Wertpapiere des Anlagevermögens	54.893,26		45.385,29
Sonstige Ausleihungen	<u>178.810,07</u>	<u>839.538,31</u>	<u>186.846,65</u>
Anlagevermögen insgesamt		133.500.707,70	131.084.915,89
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.649.778,93		3.022.787,08
Bauvorbereitungskosten	241.003,47		236.992,20
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		465.195,86
Unfertige Leistungen	6.801.138,82		6.657.358,24
Andere Vorräte	<u>5.108,79</u>	9.697.030,01	<u>19.626,94</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.810,83		47.460,18
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	74.000,75		10.000,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	285,60		0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83.749,26		47.409,50
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	120.546,11		105.721,68
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>86.133,63</u>	409.526,18	<u>139.503,14</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.308.764,71	587.164,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	44.922,21		48.363,98
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>39.810,97</u>	<u>84.733,18</u>	<u>60.538,87</u>
Bilanzsumme		<u>145.000.761,78</u>	<u>142.533.038,71</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			
Technische Anlagen und Maschinen	<u>12.950.000,00</u>	27.013.500,00	12.150.000,00
Gewinnvortrag		29.660,55	47.012,60
Jahresüberschuss		<u>1.864.033,12</u>	<u>1.185.127,95</u>
Eigenkapital insgesamt		37.034.193,67	35.572.640,55
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	1.387,34		9.957,96
Steuerrückstellungen	363.956,92		503.940,36
Sonstige Rückstellungen	<u>1.140.293,58</u>	1.505.637,84	928.902,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.854.251,80		92.451.819,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.545.224,20		3.873.849,19
Erhaltene Anzahlungen	7.840.314,79		7.944.521,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	364.306,53		340.156,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	798.905,21		747.684,16
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.206,62		97.221,73
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>52.879,87</u>	106.460.089,02	<u>62.345,32</u>
davon aus Steuern: 47.950,86 €			(55.350,02)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		841,25	0,00
Bilanzsumme		<u>145.000.761,78</u>	<u>142.533.038,71</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.726.937,84		23.338.273,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.077.048,00		391.300,00
c) aus Betreuungstätigkeit	165.573,69		165.539,54
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.000,00</u>	24.973.559,53	4.611,65
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie technische Anlagen und Maschinen		-687.797,16	-365.082,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		380.961,71	378.882,98
Sonstige betriebliche Erträge		1.591.374,70	1.272.950,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.332.926,97		12.602.204,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>182.983,60</u>	12.515.910,57	86.715,64
Rohergebnis		13.742.188,21	12.497.555,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.401.863,48		2.295.761,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>598.135,63</u>	2.999.999,11	603.378,22
davon für Altersversorgung: 178.294,94 €			(203.012,67)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.335.575,42	3.190.281,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.512.964,19	1.231.267,33
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		71.132,55	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.989,62		6.968,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>12.681,70</u>	19.671,32	2.609,87
Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.883,19	1.023,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.209.467,33	3.171.206,04
Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>0,00</u>	<u>3.914,59</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.773.102,84	2.010.301,75
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	9.068,00
Steuern vom Einkommen		195.976,80	167.980,12
Sonstige Steuern		<u>713.092,92</u>	<u>648.125,68</u>
Jahresüberschuss		1.864.033,12	1.185.127,95
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>29.660,55</u>	<u>47.012,60</u>
Bilanzgewinn		<u>1.893.693,67</u>	<u>1.232.140,55</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 Bilanz zum 31. Dezember 2011 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 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 2011 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 mit 20 % 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€ 55 bilanziert. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von € 1.883,19 vorgenommen.

Die übrigen Investmentfonds sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Die Bewertung erfolgt von 2011 an zum beizulegenden Zeitwert; dieser wird mit den jeweils zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Es ergibt sich, wie im Vorjahr, ein Verpflichtungsüberhang. Dieser wird unter den Rückstellungen erfasst.

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€ 764 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 und voraus gezahlte Wartungskosten.

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 2011 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 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 5,14 %. 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.

Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die nach Ablauf von 3 Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, wurde keine Rückstellung gebildet.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal T€ 11, 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 31.12.2011 €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	427.412,19	22.413,13	0,00	0,00	0,00	420.481,31	29.344,01	28.534,85	21.603,97
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.373.567,65	2.104.665,03	387.359,83	2.894.847,47	0,00	67.947.479,35	120.038.240,97	118.130.521,39	2.926.997,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.211.263,65	34.254,87	0,00	0,00	0,00	3.670.114,33	5.575.404,19	5.800.476,60	259.327,28
Grundstücke ohne Bauten	2.091.964,07	0,00	0,00	-1.014.642,47	0,00	63.685,64	1.013.635,96	2.028.279,43	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	151.315,93	0,00	0,00	0,00	0,00	151.315,93	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.230.063,58	118.612,16	27.408,73	0,00	0,00	982.244,89	339.022,12	349.526,22	127.569,04
Anlagen im Bau	3.230.860,06	3.494.411,59	0,00	1.566.280,82 -3.050.459,24	0,00	0,00	5.241.093,23	3.230.860,06	0,00
Bauvorbereitungskosten	678.650,42	10.356,42	0,00	155.611,77 -626.608,35*)	0,00	0,00	218.010,26	678.650,42	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	55.102,72	0,00	0,00	0,00	0,00	55.102,72	0,00	0,00
	199.816.369,43	5.968.718,72	414.768,56	4.616.740,06 -4.691.710,06	0,00	72.663.524,21	132.631.825,38	130.218.314,12	3.313.895,18
Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00	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	239.473,77	62.843,46	20.012,47	-223.958,53**)	0,00	3.452,97	54.893,26	45.385,29	1.883,19
Sonstige Ausleihungen	186.646,65	0,00	7.836,58	0,00	0,00	0,00	178.810,07	186.846,65	0,00
	1.844.314,43	62.843,46	27.849,05	-223.958,53	0,00	815.812,00	839.538,31	838.066,92	1.883,19
Anlagevermögen insgesamt	202.088.096,05	6.053.975,31	442.617,61	4.616.740,06 -4.915.668,59	0,00	73.899.817,52	133.500.707,70	131.084.915,89	3.337.382,34

*) davon Umbuchung 74.970,00 € Bauvorbereitungskosten nach Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

***) betrifft die Saldierung des Deckungsvermögens mit den Rückstellungen 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 Forderung in Höhe von T€ 10 (i.Vj.: 10 T€) mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr. Der Restbetrag hat eine Laufzeit von weniger 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.
- Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Gewinnrücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	12.150.000,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	800.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	4.063.500,00	10.000.000,00	12.950.000,00

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

	€
Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	409.025,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	153.000,00
Rückstellung für Gehaltssonderzahlung	196.078,06
Rückstellung für Jahresurlaub	109.389,44
Rückstellung für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	54.500,00
Rückstellung für Altersteilzeit	69.872,13

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	120.546,11 (i. Vj.: 105.721,68)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.206,62 (i. Vj.: 97.221,73)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr €	unter 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.854.251,80	3.267.457,82	[3.251.238,99]	12.471.024,73	78.115.769,25	93.749.743,67	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.545.224,20	304.271,63	[270.684,02]	1.189.379,40	2.051.573,17	3.511.744,87	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.840.314,79	7.840.314,79	[7.944.521,25]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	364.306,53	364.306,53	[340.156,42]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	798.905,21	798.905,21	[747.684,16]	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.206,62	4.206,62	[97.221,73]	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	52.879,87	52.879,87	[62.345,32]	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	106.460.089,02	12.632.342,47	[12.713.851,89]	13.660.404,13	80.167.342,42	97.261.488,54	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Anlageverkäufen	902 T€
Auflösungen von Rückstellungen	14 T€
Zahlungseingänge auf im Vorjahr abgeschriebene und ausgebuchte Forderungen	118 T€
	<u>1.034 T€</u>

D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden zum Jahresende 2010 in Höhe von T€ 380. 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. Des Weiteren besteht eine Bürgschaft in Höhe von T€ 360 zur Absicherung eines Darlehens der VIT GmbH.
- Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge) beläuft sich auf T€ 87.
- Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2011 T€ 300. Der Jahresüberschuss 2011 der GWG Dienstleistungs-GmbH von T€ 71 wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages abgeführt. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts wird gem. § 293 Abs. 1 HGB verzichtet. Desweiteren besitzt die Gesellschaft Kapitalanteile von 50 % an der VIT GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2011 T€ 85. Der Jahresfehlbetrag 2011 der VIT GmbH beträgt T€ 5.
- 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	26	8
Technische Mitarbeiter	9	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	6	0
	<u>41</u>	<u>8</u>

Gesamtbezüge

a) des Vorstandes	212.785,88 €
b) des Aufsichtsrats	15.193,00 €
c) des Verwaltungsbeirats	5.800,00 €

6. Es wurde eine Rückstellung für eine Pensionszusage an ein Vorstandsmitglied gebildet. Des Weiteren bestehen Rückstellungen für die Altersteilzeit für zwei Mitarbeiter.
7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen bestehen nicht.
8. 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 2011 betrug der Umlagesatz 4,25 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2012 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 3,5 % 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 bleibt in 2011 unverändert 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 2011 T€ 178.

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

	€
Ursprungsbetrag	25.000,00
Tilgungen im Geschäftsjahr	779,80
Stand am Bilanzstichtag	21.592,98
Zinssatz	1 %

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

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

12. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hehnen, Dieter Willich - Vorsitzender -	Dipl.-Betriebswirt	Buten, Bettina Mönchengladbach	Dipl.-Betriebswirtin (FH)
Birnbrich, Lothar Krefeld - stellv. Vorsitzender -	Sparkassenvorstand	Fruhen, Luise Tönisvorst	Apothekerin
Aach, Michael Viersen	Dipl.-Kaufmann	Heyes, Josef Willich	Bürgermeister
Altenhövel, Angelika Wachtendonk	Industriekauffrau	Schall, Dieter Willich	Bauzeichner
		Smolenaers, Hans Viersen	Geschäftsführer

13. Mitglieder des Verwaltungsbeirats

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

Bedronka, Bernd Grefrath	Geschäftsführer	Schulz, Reinhold Schwalmtal	Bürgermeister
Goßen, Thomas Tönisvorst	Bürgermeister	Spindler, Dieter Meerbusch	Bürgermeister
Gottwald, Gerhard Brüggen	Bürgermeister	Thönnessen, Günter Viersen	Bürgermeister
Heinen, Jürgen Schwalmtal	Suchtberater	Wagner, Christian Nettetal	Bürgermeister
Lommetz, Manfred Grefrath	Bürgermeister	Winzen, Herbert Niederkrüchten	Bürgermeister
Rübo, Volker Kempfen	Bürgermeister	Wistuba, Irene Kempfen	Lehrerin

14. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mbH, Viersen, und die Sparkasse Krefeld, Krefeld, besitzen jeweils mehr als 20% der Aktien an der Gesellschaft.

15. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.

16. Gesamthonorare des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 35 und für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 4.

17. 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€ 225, der Zeitwert der Vermögenswerte beläuft sich auf T€ 224, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt T€ 224. Es ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang in Höhe von T€ 1. Der Zeitwert wurde ermittelt anhand der Kurswerte der Investmentfonds zum Bilanzstichtag.

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von € 1.893.693,67 aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende von 26,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie	402.480,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.450.000,00 €
Gewinnvortrag	<u>41.213,67 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.893.693,67 €</u>

Viersen, den 30. März 2012

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,
- Einführung eines neuen IT-ERP System,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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 31.12.2011 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im April 2012

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 2011 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 HGB 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.

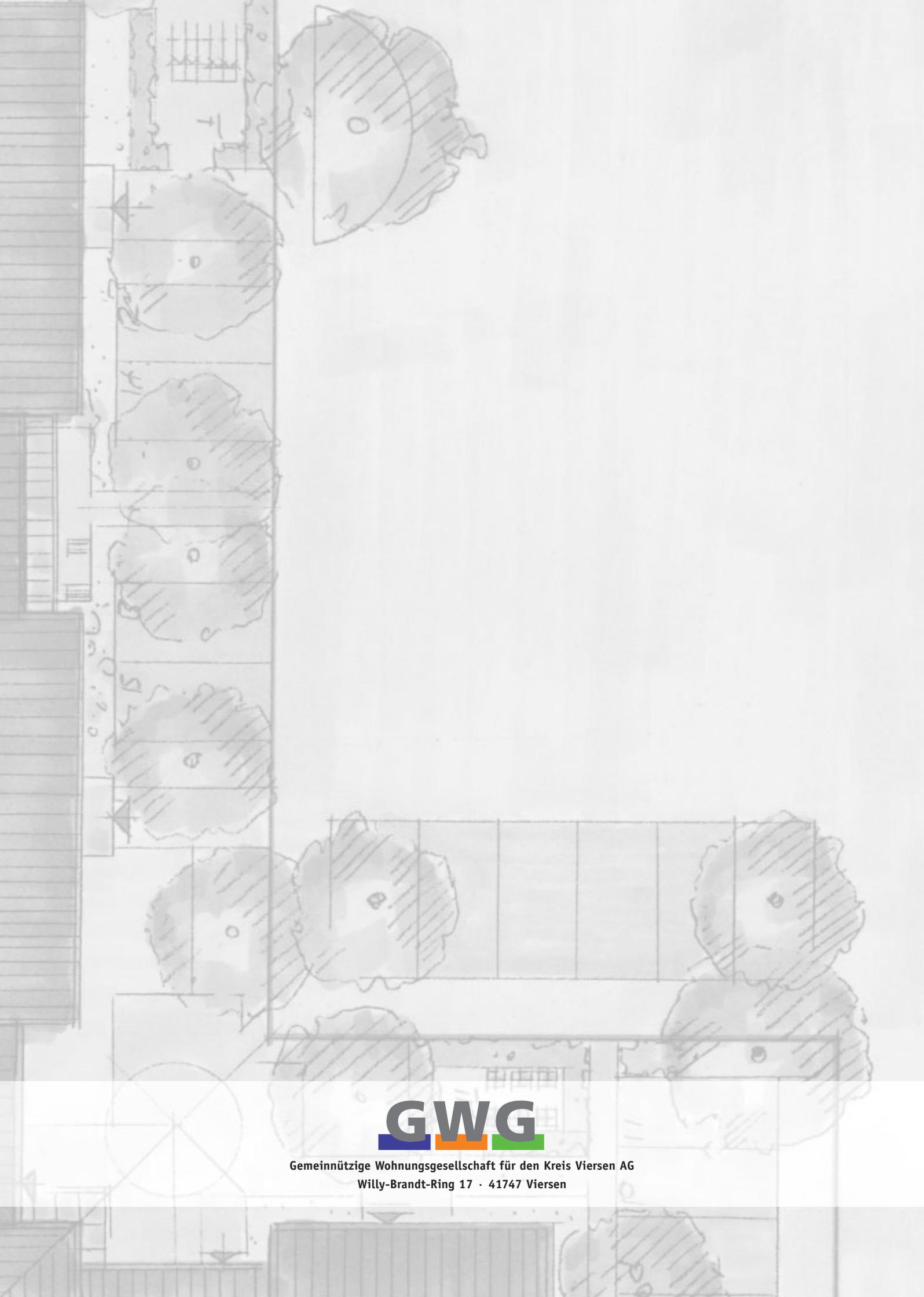
Düsseldorf, den 4. Mai 2012

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Künemann
Wirtschaftsprüfer

gez.
Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer





GWG

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