

**75**  
**JAHRE**

WIR SCHAFFEN  
NEUE AUSSICHT





# WIR SCHAFFEN NEUE AUSSICHT

## LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015



GWG Wohnungsgesellschaft mit  
beschränkter Haftung Rhein-Erft  
Kölnstraße 16  
50354 Hürth

Telefon: +49 (0) 22 33 / 71 95-0  
Telefax: +49 (0) 22 33 / 71 95-888  
E-Mail: [info@gwg-rhein-erft.de](mailto:info@gwg-rhein-erft.de)  
Internet: [www.gwg-rhein-erft.de](http://www.gwg-rhein-erft.de)

# ALLGEMEINES

SITZ DER GESELLSCHAFT:

50354 Hürth, Kölnstraße 16

REGISTERGERICHT:

Amtsgericht Köln HRB 43262

GRÜNDUNG:

30.09.1940 in Köln

GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT:

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

GESELLSCHAFTER:

	STAMMKAPITAL	
	EUR	%
Stadtwerke Wesseling GmbH	1.265.000	25,30
Zweckverband für die Kreissparkasse Köln	999.500	19,99
Stadtwerke Hürth AöR	834.000	16,68
Stadt Frechen	827.000	16,54
Kreissparkasse Köln	500.000	10,00
Stadt Pulheim	301.500	6,03
Stadt Köln	273.000	5,46
<b>Summe</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00</b>

ABSCHLUSSPRÜFER:

DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/  
Steuerberatungsgesellschaft,  
Goltsteinstraße 29, Düsseldorf

# INHALT

Vorwort .....	4
Unsere Mitarbeiter .....	5
Firmenjubiläum .....	7
Neubau .....	10

## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

<b>1. Rahmenbedingungen</b> .....	14
Allgemeine Angaben .....	14
Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung .....	14
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung .....	15
<b>2. Geschäftsverlauf</b> .....	19
Wohnungsbewirtschaftung .....	20
Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit .....	22
Grundstücksbewirtschaftung .....	23
<b>3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage</b> .....	24
Ertragslage .....	24
Vermögens- und Finanzlage .....	25
Finanzielle Leistungsindikatoren .....	26
<b>4. Nachtragsbericht</b> .....	26
<b>5. Finanzinstrumente</b> .....	26
<b>6. Risikobericht (Risiken und Chancen)</b> .....	27
<b>7. Prognosebericht</b> .....	28
Dank für Mitwirkung und Mithilfe .....	28

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

1. Bilanz zum 31.12.2015 .....	30
2. Gewinn- und Verlustrechnung .....	32
3. Anhang .....	33
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> .....	42
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	43

# VORWORT

## PERSPEKTIVEN FÜR ALLE

**D**as Jahr 2015 hat uns deutlich vor Augen geführt: Die Zukunft ist kaum planbar. Und einmal mehr erhielten wir die Antwort auf jahrzehntelange Versäumnisse im Bau bezahlbarer Wohnungen.

Das müssen und werden wir ändern!

Wir bauen zu aufwendig und zu schwerfällig. Völlig unnötig werden dadurch oft nur die Baukosten in die Höhe getrieben und die Bauzeiten verlängert.

Muss es denn wirklich jedes Jahr neue Verordnungen und noch schärfere Vorschriften geben?



Oder wäre es nicht besser, die Vorgaben wieder auf ein gesundes Maß zu reduzieren?

Gemeinsam sollten wir uns auch für mehr Toleranz und Akzeptanz von Mehrfamilienhäusern in Wohn- und Neubaugebieten einsetzen. Denn bezahlbarer Wohnraum ist wichtig, nicht nur für Flüchtlinge, sondern für alle Menschen, die mit ihrem Einkommen auch auskommen wollen.

Dem demografischen Wandel geschuldet sind zudem Entwicklungen ganz neuer Wohnformen, die ein gemeinsames Ziel haben sollten: So lange wie möglich sollten Menschen selbstständig und eigenständig leben können.

Es bleibt also spannend bei der GWG Rhein-Erft. Nach dem Umzug im Jahre 2014, internen Umstrukturierungen und einigen Neueinstellungen in 2015 ist unsere Wohnungsgesellschaft jetzt bestens für die Zukunft aufgestellt – zielstrebig und entschlossen, alle Herausforderungen anzupacken und zu bewältigen.

2015 war auch ein Jahr, in dem wir uns selbst und das 75-jährige Bestehen unserer Wohnungsgesellschaft feiern durften. Und ein Rückblick in die Anfänge zeigt uns, dass die GWG Rhein-Erft schon ganz anderen Erwartungen gerecht geworden ist.

*Achim Leirich*  
*Geschäftsführer*



# UNSERE MITARBEITER

## JUNG UND QUALIFIZIERT GEHT ES IN DIE ZUKUNFT



*V.l.n.r.: Daniel Moll, Kübra Yigiter, Angelika Schneider, Behram Akkus*

**M**it Daniel Moll, Kübra Yigiter, Angelika Schneider und Behram Akkus hat sich die GWG ein Stückchen Zukunft direkt ins Haus geholt. Vor gut einem Jahr trat die 26-jährige Immobilienmanagerin Angelika Schneider ins Unternehmen ein. Im Juli 2015 folgte die 29-jährige Architektin Kübra Yigiter und einen Monat später zählte auch der 31-jährige Architekt Behram Akkus zum Team. Jeder von ihnen hat zwar ein eigenes Aufgabengebiet, ihre Tätigkeitsfelder greifen jedoch ineinander über.

Angelika Schneider hat Immobilienwirtschaft und Immobilienmanagement studiert. Über eine Stellenausschreibung ist sie nach ihrem Studium auf die GWG Rhein-Erft aufmerksam geworden. Aus Trossingen kam sie ins Rheinland. Jetzt sitzt sie bei der Geschäftsleitung, in der Abteilung Controlling und Organisation, und errechnet die Wirtschaftlichkeit geplanter Projekte in den Bereichen Neubau, Renovierung, Moderni-

sierung und Instandhaltung. „Die Wirtschaftlichkeit erkennt man an der berechneten Rendite“, erklärt sie. Dabei müsse die Höhe der Gesamtinvestitionen und die Höhe des voraussichtlich benötigten Fremdkapitals berücksichtigt werden. Angelika Schneider mag es, sich ganz tief in diese Rechenwerke hineinzuarbeiten. Aktuell hat sie richtig viel zu tun. Denn zurzeit baut die GWG Rhein-Erft Mehrfamilienhäuser in Hürth, Pulheim, Frechen, Wesseling und im Kölner Süden. In Pulheim Brauweiler entstehen zum Beispiel vier neue Wohnhäuser mit insgesamt 45 Wohneinheiten, wovon zwei Wohnhäuser öffentlich gefördert werden. Ihre Arbeit gefällt ihr richtig gut. „Sie ist vielfältig“, sagt sie. Auch ist sie so wie viele ihrer Kollegen und Kolleginnen in alle Projekte integriert.

Je nach Grundstück gibt der Bebauungsplan der Kommunen die Bebauung vor. Aber das ist nicht immer so. Als Architekt liefert Behram Akkus ihr die Zahlen. Die Geschäftsleitung



# UNSERE MITARBEITER

besichtigt die zum Verkauf beziehungsweise zur Bebauung stehenden Grundstücke und die zur Renovierung stehenden Gebäude. „Ich schaue sie mir dann an und rechne und prüfe, was dort möglich ist“, erklärt Behram Akkus einen Teilbereich seiner Arbeit. So lässt sich bereits im Vorfeld errechnen, ob beispielsweise eine Sanierung oder ein Abriss mit Neubau lukrativer ist. Über eine Stellenausschreibung kam auch Behram Akkus aus Eberbach bei Heidelberg ins Rheinland zur GWG Rhein-Erft. Er hatte sich nach einer Ausbildung zum Bauzeichner im Tief- und Straßenbau für das Architekturstudium entschieden. Nachdem er bereits fünf Jahre in einem Architekturbüro in Heidelberg gearbeitet hatte, wechselte er zur GWG Rhein-Erft. Und auch ihm gefällt der neue Job. „Die Arbeit hier ist vielfältig und sehr kreativ“, sagt er. Schon jetzt möchte er die Teamarbeit, das Betriebsklima und das hohe Maß an Verantwortung, das ihm bei seinen Projekten übertragen wird, nicht mehr missen. „Ich habe wirklich große Freiheit und sehr gute Möglichkeiten, mich einzubringen. Allerdings, auch ich muss natürlich darauf achten, dass die Kosten nicht aus dem Ruder laufen“, sagt er.

In der Abteilung Technik, im Team Neubau und Modernisierung, ist der Arbeitsplatz von Kübra Yigiter angesiedelt. Aktuell ist sie für ein Modernisierungsprojekt in Hürth-Efferen zuständig. „Ich habe die Kosten für das Projekt ermittelt“, erklärt sie. Die Zahlen hat sie dann an ihre Kollegin Angelika Schneider weitergegeben, die inzwischen die Wirtschaftlichkeit errechnet hat. Damit lieferte sie die Entscheidungsgrundlage für die Kernsanierung von insgesamt 32 Wohneinheiten, die nun familienfreundlich, barrierefrei, energetisch sowie optisch modern und ansprechend saniert werden. Gleich nach ihrem Studium in Köln hatte sich Kübra Yigiter bei der GWG Rhein-Erft beworben. Ihre Arbeit gefällt ihr auch wegen der Teamarbeit und der Kreativität, vor allem aber wegen der sozialen Verantwortung. „Wir bauen schließlich für Menschen“, sagt sie.

Eine ganz andere GWG-Karriere hat Daniel Moll gemacht. Der 25-Jährige kam schon im Februar 2012 zur GWG-Rhein-Erft. Damals hatte er bereits eine schulische Ausbildung zum Bürokaufmann begonnen, aber abgebrochen. Von einem Praktikum bei der GWG Rhein-Erft erhoffte er sich Einblicke in den Beruf des Immobilienkaufmanns. „Ich habe mich vom ersten Arbeitstag an hier am richtigen Platz gefühlt“, berichtet er. Einem ersten Praktikum folgte deswegen schnell ein zweites. „Am letzten Arbeitstag hat mich mein Chef dann mit der

Nachricht überrascht, dass ich zum 1. August 2012 eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der GWG Rhein-Erft beginnen kann“, erinnert er sich. Das sei jetzt vier Jahre her und nicht einen Tag habe er den Wechsel bereut. Erfolgreich hat er im Sommer 2015 seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann abgeschlossen. Vor knapp einem Jahr wechselte er in die Abteilung Technik. „Zu meinen Aufgaben gehört es, zu den Mietern zu fahren, wenn der Mietvertrag endet“, erklärt er. Er notiert dann vor Ort und im Beisein der Mieter eventuell nötige Reparaturen und vereinbart einen Endabnahmetermin. „Dabei kann man die tollsten Sachen erleben“, sagt er. Diskussionen mit den Mietern über verschwundene Türen und zerbrochene Fliesen kämen öfter vor. Er schreibt auf, was die Mieter vor ihrem Auszug wieder instand setzen müssen. Klar kennt er auch schon die üblichen Ausreden: „Das war schon.“ Doch davon lässt sich der junge Mann wenig beeindrucken. „Dafür gibt es schließlich das Übernahmeprotokoll“, erklärt er. „Einmal waren allerdings die Mieter gänzlich verschwunden – ausgewandert nach Kanada“, erzählt er. Die Wohnung hatten sie voller Müll und Ungeziefer zurückgelassen.

Und trotzdem: „Die Arbeit gefällt mir sehr gut“, sagt Daniel Moll. Kein Tag ist wie der andere. Er darf Verantwortung tragen und hat unmittelbar mit den Bewohnern der GWG-Wohnungen zu tun. „Die meisten von ihnen sind ganz tolle Menschen“, erzählt er. Im Oktober beginnt er eine Fortbildung: Berufsbegleitend wird er einmal im Monat von Donnerstag bis Samstag zum Europäischen Bildungszentrum nach Bochum fahren. Und wenn alles glatt läuft, darf er sich dann schon im Frühjahr 2017 Immobilientechniker nennen.

Margret Klose





# FIRMENJUBILÄUM

## 75-JÄHRIGES FIRMENJUBILÄUM DER GWG RHEIN-ERFT

Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern, Mietern, Gesellschaftern, Aufsichtsräten, befreundeten Unternehmen und vielen, vielen anderen feierten wir am 29. Oktober 2015 das 75-jährige Jubiläum der GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft. Begleitet von einem bunten Rahmenprogramm feierten wir diesen bedeuteten Anlass im RheinForum zu Wesseling. Wir bedanken uns bei allen Menschen und Institutionen, die uns die letzten 75 Jahre begleitet und an der Erfolgsgeschichte der GWG Rhein-Erft mitgeschrieben haben.





# FIRMENJUBILÄUM







# NEUBAU

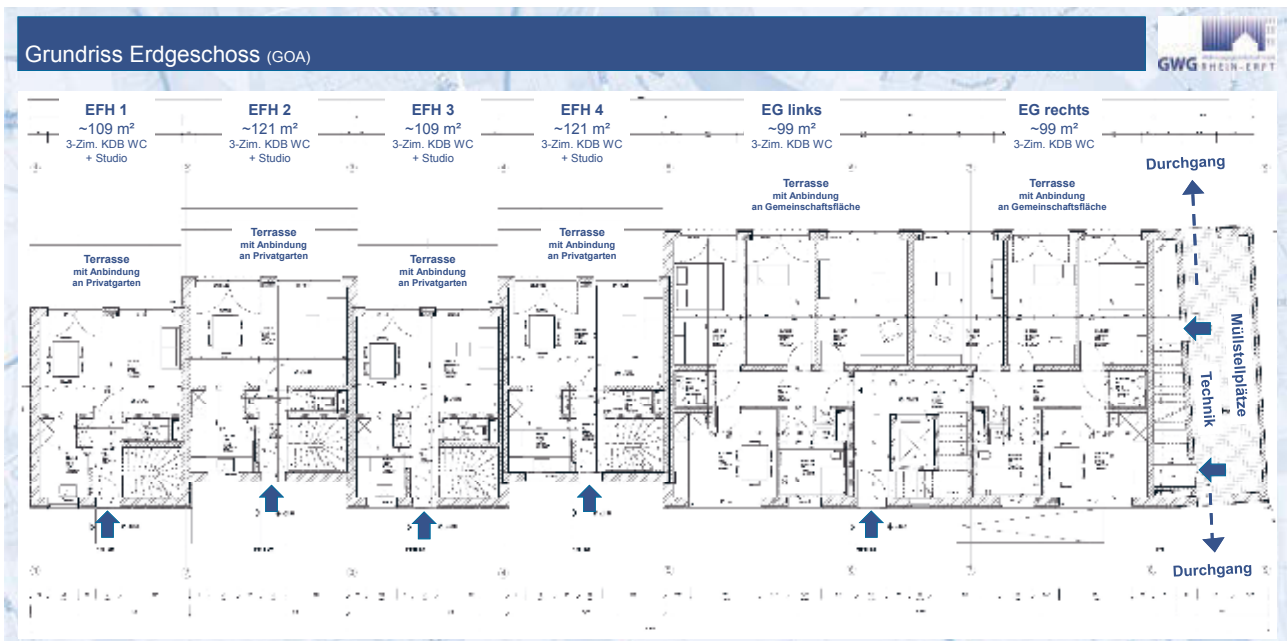
Kölnstraße 22–26, Hürth-Hermülheim  
Bezogen 3. Quartal 2015, 1 Wohngruppe für Menschen mit  
Demenz, 20 Wohnungen, insgesamt 1.760 m<sup>2</sup> Wohnfläche



# NEUBAUTEN IN VORBEREITUNG

## Willi-Kreutzer-Weg, Wesseling-Keldenich

Baubeginn April 2015, 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen zwischen 50 und 106 m<sup>2</sup> und 8 Einfamilienhäuser zwischen 117 und 147 m<sup>2</sup>, insgesamt 2.002 m<sup>2</sup> Wohnfläche

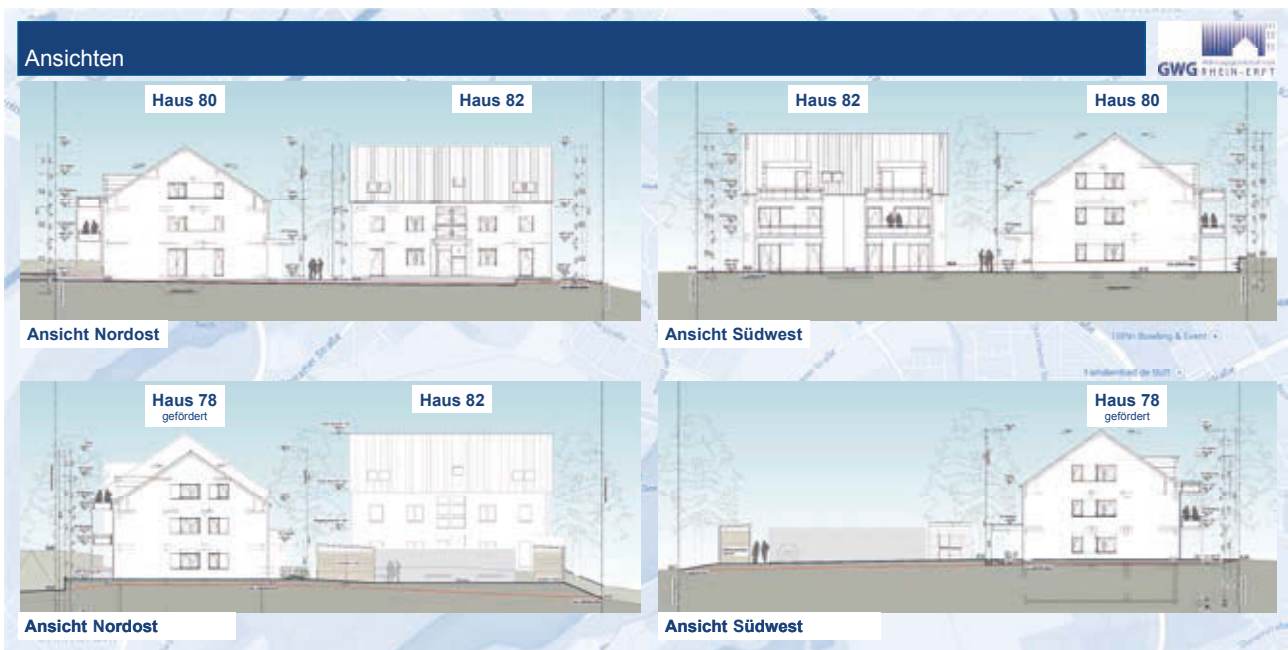




# NEUBAU

## Zieskovener Straße 78–82, Hürth-Gleuel am Otto-Maigler-See

Baubeginn Oktober 2015, 3 Mehrfamilienhäuser mit 18 barrierefreien Wohnungen, davon 6 öffentlich gefördert, insgesamt 1.487 m<sup>2</sup> Wohnfläche





# LAGE BERICHT

für das Geschäftsjahr 2015



# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## 1. RAHMENBEDINGUNGEN

### Allgemeine Angaben

Die GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft (GWG) wurde am 30.09.1940 gegründet. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter HRB 43262 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hürth. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt der Gesellschaftsvertrag, der zuletzt am 06.12.2011 durch Beschluss der Generalversammlung geändert wurde.

Per 31.12.2015 setzt sich die Gesellschafterstruktur wie folgt zusammen:

		<b>BETRAG DER GESCHÄFTS- ANTEILE IN EURO</b>
<b>Stadtwerke Wesseling GmbH</b>		1.265.000
<b>Zweckverband für die Kreissparkasse Köln</b>		999.500
<b>Stadtwerke Hürth AöR</b>		834.000
<b>Stadt Frechen</b>		827.000
<b>Kreissparkasse Köln</b>	<b>(bis 15.06.2016) KSK Köln Beteiligungsgesellschaft mbH</b>	500.000
<b>Stadt Pulheim</b>		301.500
<b>Stadt Köln</b>		273.000

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

### Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Unter Bezug auf § 108 Abs. 2 Nr. 2 der Gemeindeordnung NW wird festgestellt, dass die GWG im Berichtsjahr ihrer satzungsmäßigen Aufgabe – der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung – nachgekommen ist.

Die Geschäfte der GWG wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages, des GmbH-Gesetzes sowie der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bzw. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat durchgeführt.



# Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

## WELTWIRTSCHAFT/EURORAUM

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Allerdings haben Länder wie Spanien, Portugal, Frankreich, Italien und Finnland trotz leichten Wachstums noch nicht an den Stand des Produktionsniveaus von vor der großen Rezession anknüpfen können.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnen- nachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

## DEUTSCHLAND

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes<sup>2</sup> im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % betrug.

---

<sup>1</sup> Unter „führende Wirtschaftsforschungsinstitute“ versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von  
DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin,  
HWWI – Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut,  
ifo-Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, München,  
IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel,  
IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf,  
Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, Halle,  
RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen,

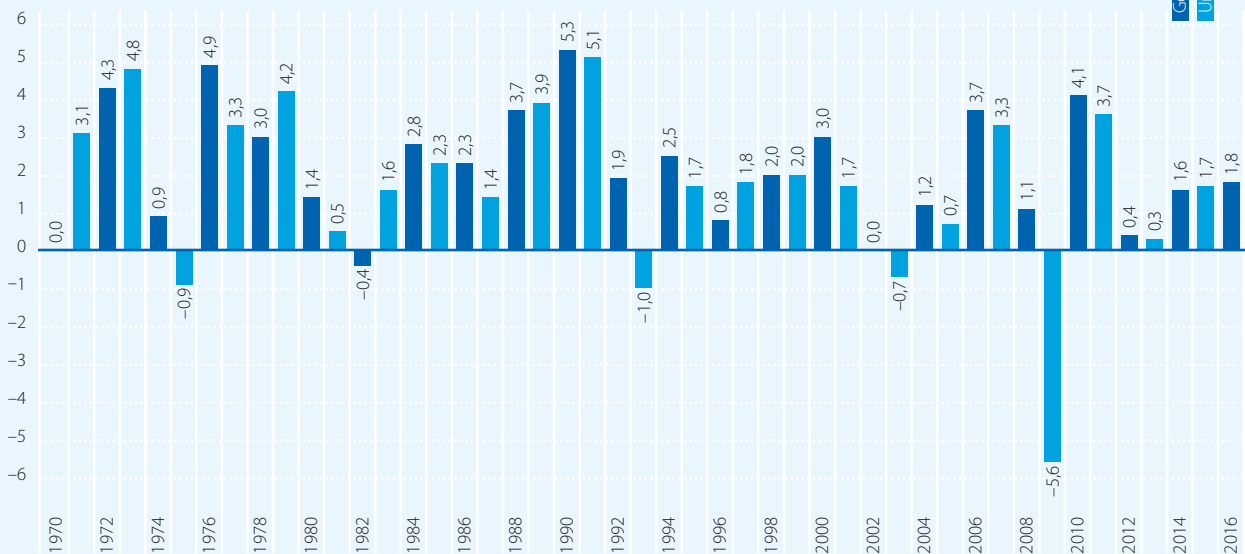
<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.



# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND JÄHRLICHE WACHSTUMSRATE DES PREISBEREINIGTEN BIP IN %



Quellen: Statistisches Bundesamt, VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2016 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW Schrader 26.01.2016

## ARBEITSMARKT

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2015 nur geringfügig schwächer aus als im Jahr 2014 (+0,9 %). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet, hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2015 um 320.000 schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2016 zu erwarten.

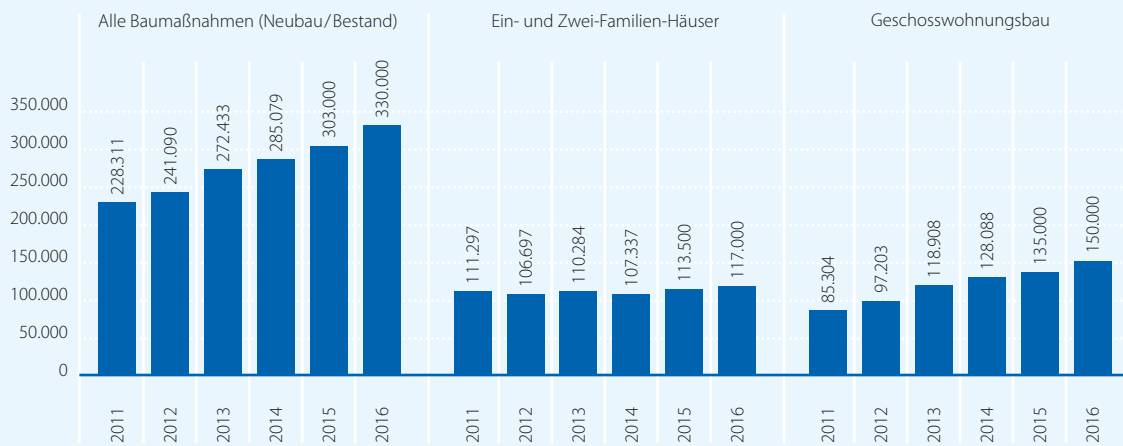
## KAPITALMARKT

In 2015 hat sich die Zinsentwicklung für Kreditnehmer weiterhin deutlich positiv gestaltet. Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nicht finanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich weiter nach unten. Unabhängig von der Fristigkeit in den Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die Zinssätze nach einer möglichen Anpassung der Leitzinsen durch die amerikanische Notenbank nach oben entwickeln.

## IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2011–2015 UND 2016 (PROGNOSE)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2015 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2014; 2016 eigene Schätzung.

© GdW Schrader 26.01.2016



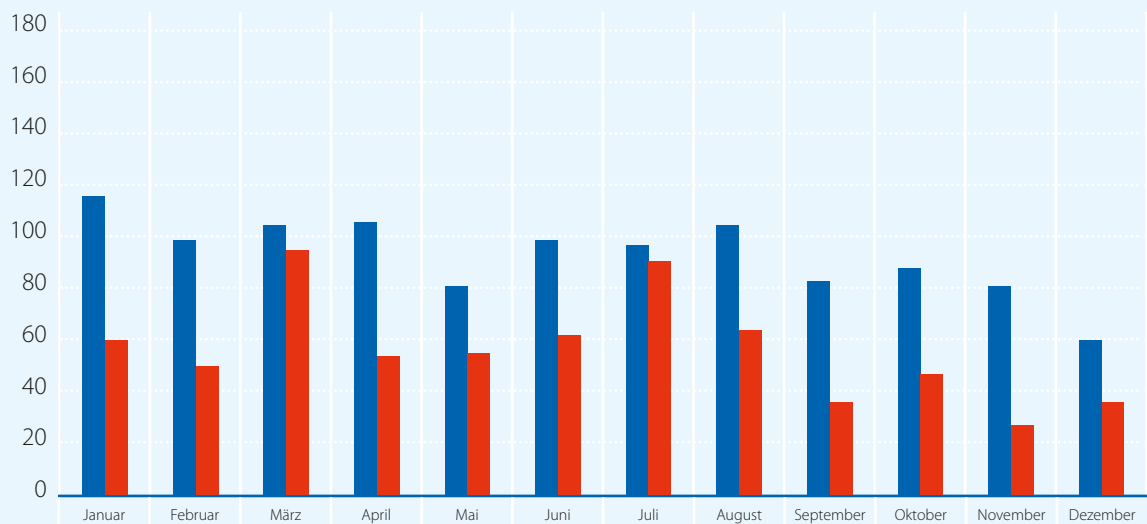
# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

**NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN DER GWG RHEIN-ERFT IN 2015**



<b>Allg. Mietinteressent</b>	116	99	105	106	81	99	97	105	83	88	81	60
<b>Spez. Mietinteressent</b>	60	50	95	54	55	62	91	64	36	47	27	36

■ Allg. Mietinteressent – **gesamt 1.120**      ■ Spez. Mietinteressent – **gesamt 677**

**Hinweis:** allgemeiner Interessent: allgemeine Wohnungssuche, spezieller Interessent: Anfrage für eine bestimmte Wohnung

## REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT

Weiterhin ist eine hohe Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis zu erkennen. Hinzu kommt die immer größer werdende Gruppe der Menschen, die eine altersgerechte Wohnung anmieten möchte. Die deutlichen Unterschiede innerhalb der Regionen im Rhein-Erft-Kreis sind weiterhin vorhanden und werden in Zukunft zu unterschiedlichen Entwicklungen bei der Erstellung von Wohnraum führen. Aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage entwickelten sich die Bestandsmieten nach oben. Zurzeit ist eine Tendenz zu erkennen, dass die Spitzenmieten nicht mehr von allen Mietinteressenten bezahlt werden können bzw. wollen. Dadurch rückt der Faktor Lage einen Platz nach hinten und das Thema Miethöhe ist ausschlaggebend für die Auswahl der Wohnung und den Standort. Demnach werden die

guten bis befriedigenden Wohnlagen deutlich stärker nachgefragt. Die dort vorhandenen Bestandsmieten steigen überproportional.

Verstärkt wird die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch die Flüchtlinge, die den Status „anerkannt“ erlangt haben, aber auch durch die Städte und Kommunen selbst, die in großer Zahl leerstehende Wohnungen angemietet haben. Die Rückführung von leerstehenden Wohnungen, die für Modernisierung oder Abriss vorgesehen waren, wird durch diese Nachfrage zeitlich verzögert und sorgt für eine weitere Reduzierung der Wohnungsleerstände.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Das Jahr 2015 war für die GWG Rhein-Erft nicht nur durch den Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland gekennzeichnet, sondern auch durch die erfolgreiche Fortführung einer besonnenen Geschäftspolitik. Die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsgruppen mit kleinem und mittlerem Einkommen stand und steht, insbesondere durch die Fortführung des Neubauprogramms, im Mittelpunkt. Die bestehende Mieterbetreuung, unterstützt durch das Kennenlernen aller Mietinteressenten, sowie das deutlich verbesserte Beschwerdemanagement sorgen für eine zufriedene Mieterschaft. Der Rückgang der Zwangsräumungen sowie der Mietrückstände bei aktuellen Mietverhältnissen, aber auch die deutlich gesunkene Zahl von Beschwerden lassen erkennen, dass die getroffenen Maßnahmen und deren Umsetzung in den Prozessen erfolgreich sind. Wegen der sich stetig ändernden Rahmenbedingungen wird die GWG Rhein-Erft auch weiterhin an einer Optimierung ihrer Mieterbetreuung arbeiten. Neben der Erweiterung der Anzahl an Hausmeistern von vier auf fünf Stellen wird die regelmäßige Kundenbefragung und deren Auswertungen dazu beitragen. Das Geschäftsjahr 2015 entwickelte sich positiv und der Jahresüberschuss konnte aufgrund von Verkäufen und höheren Beiträgen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 5.214 (Vorjahr TEUR 3.776) gesteigert werden. Im Zuge der kontinuierlich geplanten Neubautätigkeit und deren Auswirkungen ist ein stabiler und nachhaltiger Jahresüberschuss für das Jahr 2016 zu erwarten. Um den Anteil der Eigenleistungen im planerischen Bereich der Neubauten zu erhöhen, wurde bei Erstellung des Geschäftsberichts die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in der Abteilung Neubau auf insgesamt sieben erhöht.

Im Hinblick auf den sich fortsetzenden Mangel an Fachkräften wurden zusätzlich etliche externe und interne Weiterbildungs- und Ausbildungsmaßnahmen in den jeweiligen Abteilungen durchgeführt. Noch einmal hat sich die Anzahl von Praktikumsplätzen für junge Menschen im Unternehmen erhöht. So haben wir im Geschäftsjahr 2015 insgesamt sechs Frauen und Männern die Möglichkeit gegeben, über einen längeren Zeitraum einen Blick in die GWG Rhein-Erft zu werfen. Die Anzahl der Auszubildenden (vier) wird voraussichtlich im Jahr 2016 auf fünf bzw. sechs erhöht. Neben einer flexiblen Arbeitszeit, verschiedenen Arbeitszeitsondermodellen und einer gesundheitsfördernden Maßnahme haben alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen die Möglichkeit, beitragsfrei die verschiedenen Angebote eines örtlichen Fitnessstudios mit mehr als 15 Standorten wahrzunehmen. Die in 2014/2015 begonnenen Mitarbeiterorientierungsgespräche werden fortgeführt und haben an vielen Stellen zu erheblichen Verbesserungen geführt. Auch kritische Äußerungen und Wahrnehmungen durch die Mitarbeiter werden sach- und ergebnisorientiert aufgearbeitet und mit Lösungen versehen. Im Rahmen des sich über mehrere Wochen hinziehenden Streiks der Dienstleistungsgewerkschaft Verdi konnten alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ihre Kinder zur Betreuung in die Geschäftsräume der GWG Rhein-Erft mitbringen und so die Zeit der geschlossenen Kindergärten überbrücken.



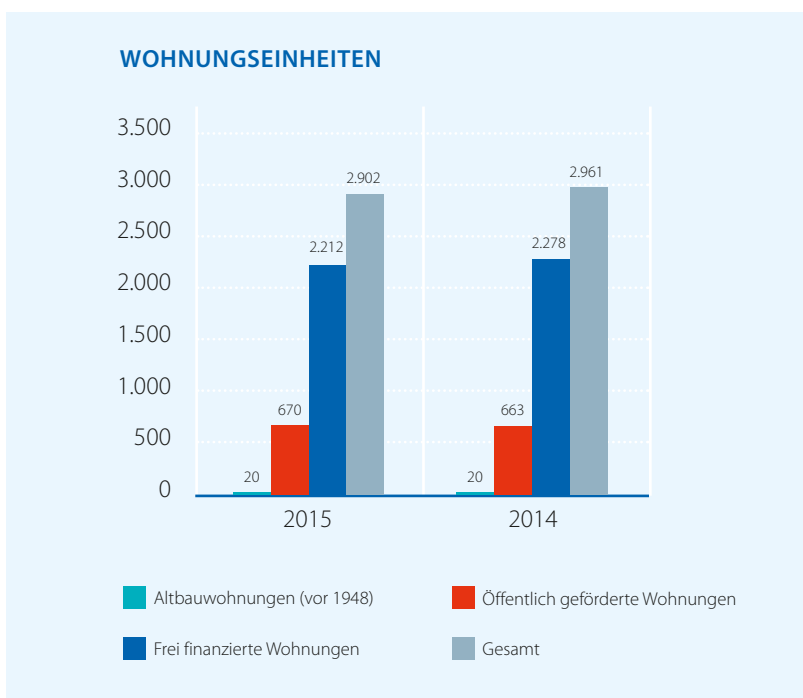
# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## Wohnungsbewirtschaftung

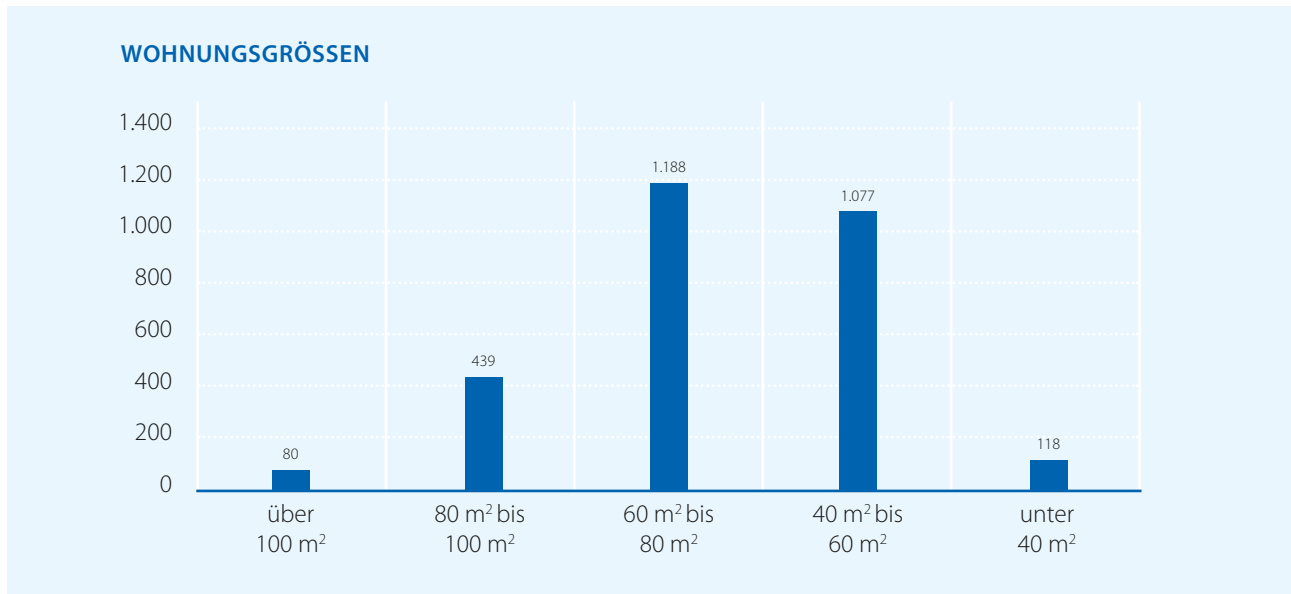
### BESTAND AN EIGENEN WOHNUNGEN

Der Bestand an eigenen Wohnungen der GWG Rhein-Erft setzt sich zum Ende des Geschäftsjahres wie folgt zusammen:



Zum 31.12.2015 sank die Anzahl der Wohnungen leicht von 2.961 auf 2.902. Im Berichtsjahr verminderte sich die Wohn- und Nutzfläche durch Modernisierungen und Neuschaffungen von Balkonen, Verkäufe und Neubauten um 3.698 auf 191.209 m<sup>2</sup>. Trotz der Auswirkungen von Verkäufen stiegen die Sollmieten insgesamt um 1,09 % auf TEUR 13.931. Diese Entwicklung ist auf den Erstbezug von Wohnungen, Erstnutzung von Garagen und Stellplätzen, Mietanpassungen an den Mietspiegel, Modernisierungen sowie die ganzjährige Auswirkung der damit verbundenen Mieterhöhungen des Vorjahres zurückzuführen. Dadurch ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,07 (Vorjahr EUR 5,89) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche monatlich.

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen stellt sich der Gesamtbestand zum 31.12.2015 wie folgt dar.



## BESTAND AN VERWALTETEN WOHNUNGEN

Der Bestand an verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten sank im Geschäftsjahr gegenüber 2014. Zum 31.12.2015 wurden 718 Wohnungen (Vorjahr 739) und 12 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) verwaltet.

## MIETERFLUKTUATION

Im Berichtszeitraum stellte sich die Mieterfluktuation wie folgt dar:

BEENDETE MIETVERHÄLTNISSSE	2015		2014	
	Anzahl	Quote	Anzahl	Quote
<b>Eigener Wohnbestand</b>	223	7,66 %	247	8,34 %
<b>Verwalteter Wohnbestand</b>	56	7,80 %	50	6,77 %

Im Berichtsjahr betrug die Fluktuationsquote 7,66 % (Vorjahr 8,34 %). Nach Bereinigung der Quote um die Mieterwechsel wegen Modernisierung und Abriss lag die Quote bei 7,04 % (Vorjahr 8,11 %). Im Rahmen der monatlichen Controlling-Runden wird die Leerstandsquote als Frühindikator analysiert. Bei beeinflussbaren Entwicklungen werden entsprechende Maßnahmen vorbereitet und eingeleitet. Die Fluktuationsanalyse und die Vermietungstests fließen in die Planung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch in die Prozessoptimierung ein.



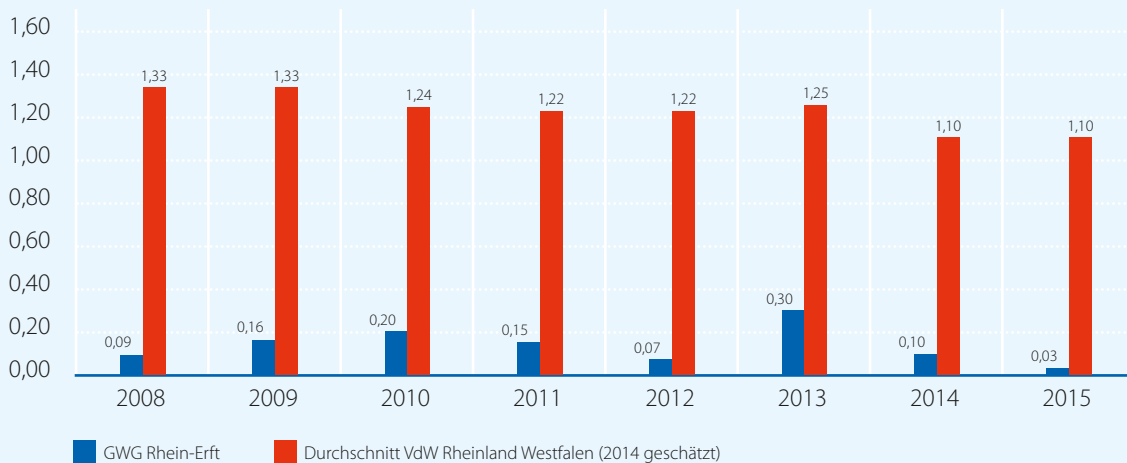
# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## LEERSTAND

Der Leerstand im Eigenbestand der GWG Rhein-Erft belief sich zum 31.12.2015 auf 28 (Vorjahr 14) Wohnungen. Davon standen 18 Wohnungen (Vorjahr 11) aufgrund von Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen leer. Die Anzahl der Leerstände aufgrund von Vermietungsproblemen oder geringer Nachfrage belief sich mit 1 Wohnung (Vorjahr 3) auf sehr niedrigem Niveau. Dies entspricht einer Quote von 0,03 % (Vorjahr 0,10 %).

### LEERSTAND IN PROZENT



## MIETFORDERUNGS-AUSFÄLLE

Die Abschreibungen auf Mietforderungen und die Zuführung zur Wertberichtigung haben sich in 2015 gegenüber 2014 um TEUR 161 auf TEUR 189 vermindert. Die Zahlungseingänge auf wertberichtigte oder abgeschriebene Mietforderungen erhöhten sich um TEUR 81 auf TEUR 94. Unter Hinzurechnen der Kosten für Miet- und Räumungsklagen, der dafür erhaltenen Erstattungen sowie der Erlösschmälerungen wegen Leerstands sanken die Erlösausfälle im Berichtsjahr um TEUR 321 auf TEUR 369 (Vorjahr TEUR 690). Die Erlösausfälle sanken somit auf 1,9 % (Vorjahr 3,5 %) der Sollmieten und Umlagen i. H. v. TEUR 19.645 (Vorjahr TEUR 19.865).

## Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2015 wurde die Neubaumaßnahme Kölnstraße 22–26 in Hürth-Hermülheim mit insgesamt 1.820,30 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und Gesamtkosten in Höhe von TEUR 3.943 bezogen. Begonnen wurde in 2015 mit den Neubaumaßnahmen Zieskovener Straße, Hürth-Gleuel (18 Wohnungen) sowie Willi-Kreutzer-Weg, Wesseling (20 Wohnungen). Die Neubaumaßnahme in Pulheim-Brauweiler (Sperlingstraße, Glessener Straße) mit 45 Wohnungen befindet sich in Vorbereitung. Der Baubeginn ist für Mitte 2016 geplant. Zusätzlich wurde die Modernisierungsmaßnahme von 32 Wohnungen in der Krankenhausstr. 151–153 in Hürth-Efferen durch den Teil-Leerzug begonnen. Der Maßnahmenbeginn war Januar 2016.



Das in 2011 begonnene Garagenneubauprogramm mit der Erstellung von insgesamt 144 Garagen und Gesamtkosten von rund TEUR 950 wurde fortgeführt.

Das in 2013 beschlossene Balkonprogramm in Wesseling wird im dritten Quartal 2016 beginnen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf TEUR 1.973.

## Grundstücksbewirtschaftung

Der von der GWG insgesamt bewirtschaftete Grundbesitz im Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Verkäufen verändert.

### VERKAUF

In 2015 wurden folgende Grundstücke von der GWG veräußert:

1. Pfeilstraße 4, Wesseling
2. Stormstraße 15–17, Köln
3. Erftstraße 3–5, Wesseling

Insgesamt führten die Verkäufe zu einem Buchgewinn i. H. v. TEUR 2.217.

Der Grundbesitz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2015	2014
<b>Bebaute Grundstücke</b>	364.956 m <sup>2</sup>	375.817 m <sup>2</sup>
<b>In Bebauung befindliche Grundstücke</b>	6.245 m <sup>2</sup>	1.441 m <sup>2</sup>
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	6.058 m <sup>2</sup>	12.308 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>377.259 m<sup>2</sup></b>	<b>389.566 m<sup>2</sup></b>

Hierin enthalten sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.691 m<sup>2</sup>.



# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## 3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

### Ertragslage

#### JAHRESÜBERSCHUSS

Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 5.214 (Vorjahr TEUR 3.776).

#### ERTRAGSLAGE

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
<b>Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung</b>	6.656	5.270
<b>Deckungsbeitrag Betreuungstätigkeit</b>	329	303
<b>Deckungsbeitrag Bau- und Verkaufstätigkeit</b>	525	424
<b>Verwaltungsaufwand</b>	-4.211	-3.944
<b>Betriebsergebnis</b>	3.299	2.053
<b>Finanzergebnis</b>	-102	-45
<b>Neutrales Ergebnis</b>	2.103	1.759
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-86	9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.214</b>	<b>3.776</b>

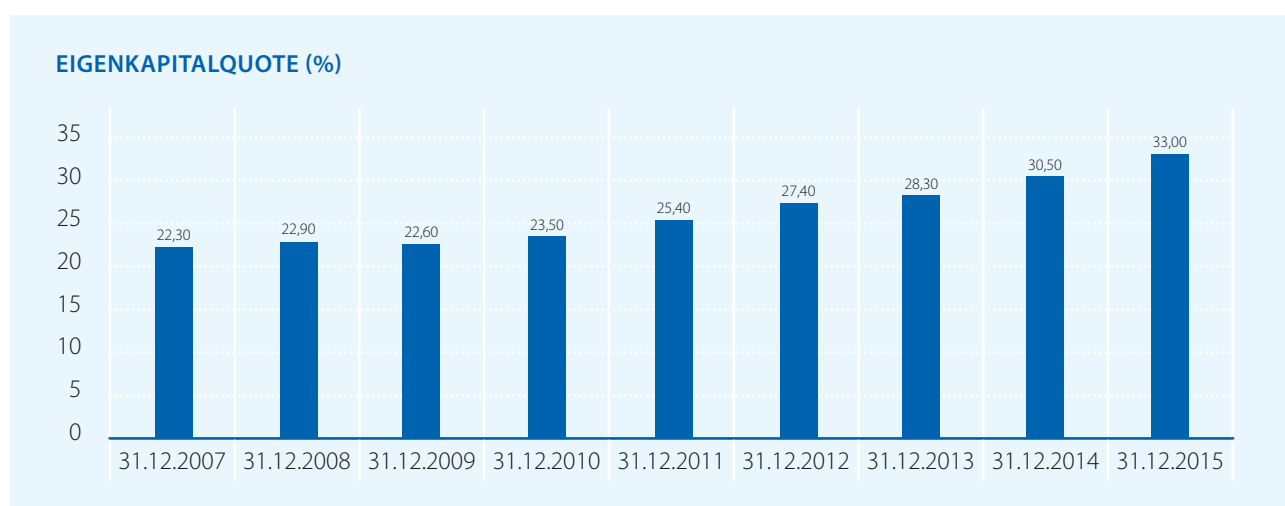
In 2015 sanken gegenüber 2014 die Aufwendungen für Instandhaltung nach Verrechnung von Erstattungen um TEUR 580 und beeinflussten das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Gleichzeitig nahmen die Erträge aus Anlageverkäufen um TEUR 183 zu und führten zur Erhöhung des neutralen Ergebnisses.

Die Ertragslage wurde maßgeblich durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung bestimmt, dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 6.656 (Vorjahr TEUR 5.270). Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Gewinnvortrag und Jahresüberschuss (TEUR 5.214,5) TEUR 4.214 in die Bauerneuerungsrücklage und TEUR 1.000 in andere Gewinnrücklagen einzustellen sowie TEUR 0,5 auf neue Rechnung vorzutragen.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der GWG Rhein-Erft ist geordnet (in Klammern die Vorjahreswerte).

Die Erhöhung der Bilanzsumme um 4,4 % bzw. TEUR 5.778 auf TEUR 138.355 (TEUR 132.577) war vor allem auf den Anstieg der Sachanlagen zurückzuführen. Den Sachanlagen i. H. v. TEUR 125.205 (TEUR 122.865) bzw. 90,5 % (92,7 %) standen langfristige Verbindlichkeiten von TEUR 80.984 (TEUR 80.689) bzw. 58,5 % (60,9 %) gegenüber. Der relativ hohe Anteil langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung. Am Bilanzstichtag betrug das langfristige Eigenkapital TEUR 45.627 (TEUR 40.413) und sein Anteil am Gesamtkapital 33,0 % (30,5 %).



Die Eigenkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zu Eigenkapital am Bilanzstichtag) belief sich auf 11,6 % (9,3 %). Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen zur Bilanzsumme am Bilanzstichtag) betrug 5,3 % (4,6 %).

Am 31.12.2015 waren langfristige Vermögenswerte durch Eigenkapital, Pensionsrückstellungen und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Im kurzfristigen Bereich ergab sich eine Stichtagsliquidität von TEUR 3.422.

## CASHFLOW

Der in 2015 erwirtschaftete Cashflow (Jahresergebnis + Abschreibung + Veränderung der langfristigen Rückstellungen u. a.) hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Er betrug TEUR 8.089 (TEUR 6.335).

## ZAHLUNGSFÄHIGKEIT

Die Zahlungsfähigkeit war – trotz intensiver Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit – jederzeit gegeben. Mit Blick auf die kurz- und mittelfristige Finanzplanung ist sie auch zukünftig gewährleistet. Darüber hinaus stehen der GWG nicht in Anspruch genommene Kreditlinien i. H. v. TEUR 2.700 zur Verfügung.



# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### LEISTUNGSKRAFT

Die Leistungskraft der Gesellschaft spiegelt sich in den nachfolgenden Kennzahlen wider:

	IN	2015	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	33,0	30,5	28,3	27,4	25,4	23,5
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	%	11,6	9,3	8,1	8,3	8,5	5,7
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	%	5,3	4,6	4,0	4,1	4,1	3,4
<b>Cashflow</b>	TEUR	8.089	6.335	5.837	5.653	5.287	4.467
<b>Investitionen in Sachanlagen</b>	TEUR	6.253	9.947	10.216	5.850	4.332	6.312
<b>Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke</b>	EUR/m <sup>2</sup>	621	608	551	545	535	541
<b>Durchschnittliche Verschuldung</b>	EUR/m <sup>2</sup>	424	414	399	386	394	398
<b>Durchschnittliche Miete</b>	EUR/m <sup>2</sup> mtl.	6,07	5,89	5,6	5,43	5,31	5,22
<b>Durchschnittliche Instandhaltungskosten</b>	EUR/m <sup>2</sup> mtl.	1,03	1,25	1,01	1,41	1,2	1,33
<b>Fluktuationsquote</b>	%	7,7	8,3	8,3	9,6	10,1	10,2
<b>Leerstandsquote</b>	%	1,0	0,5	1,8	1,8	1,5	1,5

## 4. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

## 5. FINANZINSTRUMENTE

Die GWG Rhein-Erft hat außergewöhnliche und branchenunübliche Sicherungsgeschäfte nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert und steigende Tilgungsanteile führen zu deutlich geringeren Zinsänderungsrisiken. Die in 2015 gegenüber 2014 nochmals gesunkenen Zinssätze auf dem Kapitalmarkt haben zu weiteren günstigeren Konditionen im Bereich der Finanzierung geführt.

## 6. RISIKOBERICHT (RISIKEN UND CHANCEN)

In den Aufsichtsratssitzungen wird sowohl schriftlich als auch mündlich über die Geschäfte der GWG sowie deren Bedeutung und zukünftige Entwicklung unterrichtet. Mittelfristig ist nicht mit bestandsgefährdenden Risiken, verbunden mit einer signifikanten Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, zu rechnen.

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) verpflichtet die Geschäftsführung dazu, dauerhaft sinnvolle und angemessene Maßnahmen zu treffen, um Anzeichen oder Entwicklungen, die einen Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, zu erkennen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Die monatliche Controlling-Runde, das GWG-Online-Unternehmenshandbuch mit den Dokumentationen der Aufbau- und Ablauforganisation sowie individuelle Dienstanweisungen sind Bestandteile der Kontrollmaßnahmen nach KonTraG. Insbesondere werden die unternehmensrelevanten Kennzahlen monatlich geprüft und bei Abweichungen entsprechend angemessene Maßnahmen eingeleitet.

Die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung ist Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsystems. Dies ist Basis für die Planung der Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der GWG Rhein-Erft. Alle installierten Steuerungsinstrumente werden kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt. Diese Vorgehensweise ermöglicht, rechtzeitig negative Entwicklungen zu erkennen, gegenzusteuern sowie Chancen und Risiken zu separieren.

### Risiken – das Kerngeschäft

Durch die Entwicklung der letzten Geschäftsjahre befindet sich die GWG Rhein-Erft auf einer soliden Basis, die Voraussetzung ist, um auch zukünftig heute nicht bekannte Krisen zu bewältigen. Das Kerngeschäft, die Vermietung der eigenen Wohnungsbestände, ist insbesondere durch die hohe Anzahl von Wohnungen in nachgefragten Lagen gekennzeichnet.

### Chancen

Die durch die hohe Anzahl der Flüchtlinge zusätzlich entstandene Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum eröffnet die Chance, eine Reduzierung der Baukosten durch Alternativen zur herkömmlichen Bauweise herbeizuführen. Zusätzlich wird das modulare Bauen wieder begonnen und ist verstärkt gewollt. Die weitaus größere Chance ergibt sich jedoch, wenn konsequent an einer anderen Lösung zur Bewältigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum gearbeitet wird. Bisher wird lediglich darüber diskutiert, wie man schnell Wohnraum schaffen kann. Die Frage, ob der Wohnflächenverbrauch je Mensch nicht zu reduzieren sein könnte, wurde selten bis gar nicht diskutiert. Wenn wir es schaffen, mit durchdachten und vernünftigen Grundrissen Wohnungen zu bauen, die mit deutlich weniger Wohnfläche als bisher auskommen, ergäbe sich hier eine Möglichkeit, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, insbesondere in Ballungszentren.



# LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

## 7. PROGNOSEBERICHT

Die deutliche Zunahme der Zuwanderung von Flüchtlingen führte dazu, dass die Städte, die bei der GWG Rhein-Erft Gesellschafterinnen sind, geförderten Wohnraum für Flüchtlinge durch die GWG Rhein-Erft erstellen lassen wollten. Nach notwendigen langen Planungsphasen ergaben sich aufgrund der rückläufigen Zuwanderung neue Sachstände. Die meisten Städte im Rhein-Erft-Kreis und somit auch die Gesellschafterstädte der GWG Rhein-Erft haben sich entschieden, vorerst keine Wohnungen für Flüchtlinge zu errichten bzw. errichten zu lassen.

Da die Anzahl der anerkannten Flüchtlinge jedoch deutlich gestiegen ist, wächst der Bedarf an preiswertem Wohnraum in den Städten überproportional.

Verstärkt wird daher die GWG Rhein-Erft in den nächsten Jahren kostengünstigen Wohnraum, überwiegend öffentlich gefördert, errichten. Zusätzlich zu der begonnenen Neubau- und der Modernisierungstätigkeit wird das Hauptgeschäftsfeld die Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilien sein. In der Neubau- und Modernisierungsabteilung der GWG Rhein-Erft beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter auf sieben. Somit ist gewährleistet, dass ein Teil der Neubaumaßnahmen mit eigenem Personal abgewickelt werden kann.

Insgesamt sieht die Planung für das Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 2.083 vor.

## Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Der Geschäftsführer dankt allen Mitarbeitern für die im vergangenen Jahr geleistete außergewöhnliche Arbeit und den überdurchschnittlichen Einsatz. Beides hat zu dem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2015, das durch umfangreiche Strukturanpassungen gekennzeichnet war, beigetragen.

Dank gilt dem aktuellen Aufsichtsrat, aber auch den ausgeschiedenen Mitgliedern sowie der Gesellschafterversammlung für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hürth, 17. Juni 2016

Achim Leirich

Geschäftsführer



# JAHRES ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2015

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG



# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2015

## BILANZ ZUM 31.12.2015

### AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		91.487,00	77.822,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.736.452,50		118.495.278,20
Grundstücke ohne Bauten	956.921,33		1.619.527,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.354,00		437.277,00
Anlagen im Bau	4.651.156,12		1.132.689,52
Bauvorbereitungskosten	377.823,41	125.204.707,36	1.180.298,53
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>125.296.194,36</b>	122.942.892,46
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	5.601.643,91		5.323.003,69
Andere Vorräte	12.458,70		55.151,53
Geleistete Anzahlungen	453,98	5.614.556,59	0,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	157.577,53		100.082,95
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		840.700,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.341,27		16.677,51
Forderungen gegen Gesellschafter	38.323,64		33.470,19
Sonstige Vermögensgegenstände	698.550,46	929.792,90	961.881,57
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.469.729,73	2.250.174,16
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	32.594,24		40.211,86
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.671,35	44.265,59	12.606,56
<b>BILANZSUMME</b>		<b>138.354.539,17</b>	132.576.852,67



## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		5.000.000,00	5.000.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.750.000,00		3.750.000,00
Bauerneuerungsrücklage	17.463.000,00		14.687.000,00
Andere Gewinnrücklagen	14.200.000,00	35.413.000,00	13.200.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag		478,74	733,43
Jahresüberschuss		5.213.995,48	3.775.745,31
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>45.627.474,22</b>	40.413.478,74
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.519.415,44		2.361.596,37
Steuerrückstellungen	86.087,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	220.939,00	2.826.441,44	136.080,10
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.222.086,04		75.537.663,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.655.959,13		5.026.083,93
Erhaltene Anzahlungen	6.530.286,29		6.590.531,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.325.886,95		690.046,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	969.421,65		1.533.584,61
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	114.983,14		125.551,20
Sonstige Verbindlichkeiten	46.520,96	89.865.144,16	123.091,99
davon aus Steuern: EUR 34.536,38			(88.563,53)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 944,34			(18.226,78)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		35.479,35	39.145,46
<b>BILANZSUMME</b>		<b>138.354.539,17</b>	132.576.852,67



# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2015

## GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015–31.12.2015

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.653.614,00		19.892.488,95
b) aus Betreuungstätigkeit	301.989,03		282.464,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.487,04	19.983.090,07	21.366,64
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		278.640,22	–500.491,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		531.609,84	514.388,67
Sonstige betriebliche Erträge		2.683.969,66	2.677.909,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.850.386,24	8.234.844,71
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>15.626.923,55</b>	14.653.282,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.265.981,91		2.150.552,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	691.988,63	2.957.970,54	611.796,46
davon für Altersversorgung: 261.074,68 EUR			(208.733,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.277.075,32	3.191.252,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.531.396,70	2.120.846,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.854,30	74.303,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.111.744,59	2.437.391,64
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 106.980,33 EUR			(117.591,53)
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>5.754.590,70</b>	4.215.746,46
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		86.087,00	–8.764,46
Sonstige Steuern		454.508,22	448.765,61
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.213.995,48</b>	3.775.745,31
Gewinnvortrag		478,74	733,43
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>5.214.474,22</b>	3.776.478,74

# ANHANG

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Ergänzend zu den vorgenannten Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurden die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs. 2 HGB für mittelgroße Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz ergeben sich per Saldo aktive latente Steuern, auf deren Ansatz in der Bilanz gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet wurde.

### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Anwender-Software und Lizenzen) sind zu Anschaffungskosten – vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (33,33 %) – bewertet.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie ggfs. außerplanmäßiger Abschreibungen.

Für Sachanlagenzugänge in 2015 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten zuzüglich Kosten für Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen und Kosten von Mitarbeitern des Regiebetriebs) angesetzt.

In die Herstellungskosten wurden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften fortgeführt. Seit dem Jahr 2011 beträgt der Abschreibungssatz bei diesen Objekten 1,25 % p. a., so dass das Ergebnis in Relation zur unten genannten linearen Methode keine Mehrbelastung erfahren hat.



# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2015

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden planmäßig nach der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren linear abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten (einschließlich Objektmodernisierung) werden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die seit dem Jahr 2013 neu errichteten Garagen werden über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 5,00 % und 33,33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis netto EUR 410 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

## Umlaufvermögen

### UNFERTIGE LEISTUNGEN UND VORRÄTE

Als „Unfertige Leistungen“ sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die neben Fremdkosten auch Kosten eigener Hauswarte enthalten, gemindert um Abschläge für Wohnungsleerstände, ausgewiesen.

Heizöl und Pellets („Andere Vorräte“) sind zu den Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet.

### FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet.

Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden voll abgeschrieben.

### FLÜSSIGE MITTEL

Die Bewertung des Kassenbestands erfolgt zum Nennwert und die Bankguthaben sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen.

### AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten (Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit), für deren Aktivierung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, werden aktiviert. Sie werden über den Zeitraum der jeweiligen Zinsfestschreibung bzw. nach Maßgabe des Zeitraums der voraussichtlichen Zinsvergünstigung linear abgeschrieben.

## Passiva

### PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- bzw. Rententrend von 2,0 % bzw. 1,5 % zugrunde gelegt.

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sie beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrags.

### VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

### PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Abgegrenzt sind vorgeflossene einmalige Zuschüsse von insgesamt TEUR 77, die über die Dauer von 30 Jahren ratierlich aufgelöst werden. In 2015 wurden davon TEUR 3 ertragserhöhend aufgelöst. Außerdem wurden Förderbeträge der NRW.BANK in Höhe von TEUR 5 für auf 4 Jahre geschlossene Leasingverträge hier ausgewiesen. In 2015 wurden davon TEUR 1 aufgelöst.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ausweiswahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. Bilanz

1. Als „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 5.602 erfasst.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2015

## 3. Rücklagenspiegel

	BESTAND AM ENDE DES VORJAHRES	EINSTELLUNG AUS DEM BILANZGEWINN DES VORJAHRES	BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES
	EUR	EUR	EUR
<b>Gewinnrücklagen</b>			
<b>Gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>	3.750.000,00	0,00	3.750.000,00
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	14.687.000,00	2.776.000,00	17.463.000,00
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	13.200.000,00	1.000.000,00	14.200.000,00

4. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

5. Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

<b>Jahresabschluss-, Prüfungs- u. Beratungskosten</b>	TEUR	50
<b>Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen</b>	TEUR	47
<b>Altersteilzeitverträge</b>	TEUR	54
<b>Urlaubsreste</b>	TEUR	21
<b>interne Jahresabschlusskosten</b>	TEUR	21
<b>noch nicht abgerechnete Leistungen</b>	TEUR	20
<b>Arbeitszeitguthaben</b>	TEUR	8
<b>SUMME</b>	<b>TEUR</b>	<b>221</b>

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

7. Im Geschäftsjahr 2015 und im Vorjahr waren bis auf die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Aktivwerte der Rückdeckungsversicherung für künftige Pensionsleistungen in Höhe von EUR 448.901,83 (Vorjahr EUR 395.131,00) keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.

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

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT	ART DER SICHE- RUNG*)
	EUR	UNTER 1 JAHR (VORJAHR) EUR	1 BIS 5 JAHRE EUR	ÜBER 5 JAHRE EUR	EUR	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	76.222.086,04	3.186.405,04 (3.234.566,01)	13.666.966,68	59.368.714,32	70.080.945,57	GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	4.655.959,13	279.345,65 (272.362,15)	1.211.650,30	3.164.963,18	4.614.033,31	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	6.530.286,29	6.530.286,29 (6.590.531,03)				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	1.325.886,95	1.325.886,95 (690.046,09)				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	969.421,65	969.421,65 (1.533.584,61)				
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	114.983,14	3.205,22 (3.307,46)	12.820,81	98.957,11	105.468,10	GPR
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	46.520,96	46.520,96 (123.091,99)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>89.865.144,16</b>	<b>12.341.071,76</b> (12.447.489,34)	<b>14.891.437,79</b>	<b>62.632.634,61</b>	<b>74.800.446,98</b>	GPR

\*) GPR = Grundpfandrecht.



# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2015

## 9. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN EUR	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES	
		EUR	EUR
		EUR	EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen	246.137,80	59.729,94	0,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.902.185,92	361.561,03	2.657.070,42
Grundstücke ohne Bauten	1.619.527,21	0,00	32,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	725.283,71	128.439,04	69.358,13
Anlagen im Bau	1.132.689,52	6.141.457,81	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.180.298,53	93.732,27	0,00
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>	<b>182.559.984,89</b>	<b>6.725.190,15</b>	<b>2.726.460,95</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>182.806.122,69</b>	<b>6.784.920,09</b>	<b>2.726.460,95</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält an wesentlichen periodenfremden Erträgen und Aufwendungen:

<b>Erträge aus Anlagenverkäufen</b>	TEUR 2.221
<b>Versicherungserstattungen</b>	TEUR 220



	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN (KUMULIERT)	BUCHWERT AM 31.12.2015	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES
	EUR	EUR	EUR	EUR
	<b>0,00</b>	<b>214.380,74</b>	<b>91.487,00</b>	<b>46.064,94</b>
	4.181.772,08	61.051.996,11	118.736.452,50	3.151.926,44
	-662.573,48	0,00	956.921,33	0,00
	0,00	302.010,62	482.354,00	79.083,94
	-2.622.991,21	0,00	4.651.156,12	0,00
	-896.207,39	0,00	377.823,41	0,00
	<b>0,00</b>	<b>61.354.006,73</b>	<b>125.204.707,36</b>	<b>3.231.010,38</b>
	<b>0,00</b>	<b>61.568.387,47</b>	<b>125.296.194,36</b>	<b>3.277.075,32</b>

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3 a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist Folgendes festzustellen:

Für bereits begonnene Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen werden voraussichtlich noch Herstellungskosten in Höhe von TEUR 6.586 anfallen. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von TEUR 4.118 gegenüber.

Aus abgeschlossenen Leasingverträgen betragen die Verpflichtungen im Jahr 2016 TEUR 131 und in den Jahren 2017–2019 TEUR 195.

Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Unternehmensergebnissen finanziert werden.

2. Die Bankguthaben enthalten mit TEUR 5 eine auf einem Festgeldkonto angelegte Mietkaution aus der Anmietung einer Halle für den Regiebetrieb.



# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2015

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	20,55	2,00
<b>Technische Mitarbeiter</b>	16,52	0,50
<b>Gewerbliche Mitarbeiter (Regiebetrieb, Raumpflege)</b>	11,00	0,00
<b>Gesamt</b>	48,07	2,50

Außerdem wurden durchschnittlich 3,75 Auszubildende beschäftigt.

4. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

5. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Geschäftsführungsorgans und dessen Hinterbliebenen wurden für laufende Pensionen Rückstellungen in Höhe von EUR 372.176 gebildet. Im Jahr 2015 sind hierzu insgesamt EUR 58.092 an Pensionen geleistet worden.

6. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von jeweils TEUR 2.672.

7. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates eingegangen.

8. Gesamtbezüge der Geschäftsführung: EUR 152.467 (davon erfolgsabhängig: EUR 15.000).

9. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: EUR 4.400,00. (vgl. Klammerzusätze unter Punkt 12).

10. Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: EUR 1.022,60.

Empfänger:	Sandra Gennermann	EUR 102,26
	Elmar Gillet	EUR 204,52
	Frank Höller	EUR 204,52
	Martin Höschen	EUR 204,52
	Frank Kraemer	EUR 102,26
	Jürgen Uttecht	EUR 102,26
	Otto Winkelhag	EUR 102,26

11. Mitglieder der Geschäftsführung:

Geschäftsführer	Bachelor of Arts Achim Leirich, Köln
-----------------	--------------------------------------

12. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Udo Buschmann (EUR 1.400,00) Zweckverband für die Kreissparkasse Köln, Köln	Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses	
Erwin Esser (EUR 700,00) Bürgermeister der Stadt Wesseling	Stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses	
Dirk Breuer (EUR 500,00) Mitglied des Rates der Stadt Hürth	Mitglied des Prüfungsausschusses	
Frank Keppeler (EUR 500,00) Bürgermeister der Stadt Pulheim	Mitglied des Prüfungsausschusses	
Frank Kraemer (EUR 300,00) Bereichsdirektor, Kreissparkasse Köln, Köln		
Hans-Willi Meier (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Frechen	Aufsichtsratsmitglied, Mitglied des Prüfungsausschusses	bis 20.10.2015
Jochen Ott (EUR 100,00) Mitglied des Landtages NRW		
Susanne Stupp (EUR 100,00) Bürgermeisterin der Stadt Frechen	Aufsichtsratsmitglied	ab 21.10.2015
Jacqueline Voge, ehem. Keilhau (EUR 200,00) Mitglied des Rates der Stadt Wesseling		

Hürth, 17. Juni 2016

Geschäftsführer

Achim Leirich



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Hürth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 der Geschäftsführung 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 15. Juni 2016

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Bispink  
Wirtschaftsprüfer



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von dem Geschäftsführer im Berichtsjahr laufend über die Geschäftsentwicklung und Lage der Gesellschaft informieren lassen.

Vor der Durchführung von Bau- und Modernisierungsvorhaben wurden die Maßnahmen und ihre Finanzierung in Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates eingehend erörtert und durch Beschluss des Aufsichtsrates genehmigt.

Im Berichtszeitraum fasste der Aufsichtsrat in vier Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse. Die entsprechende Vorbereitung erfolgte in vier Sitzungen des Prüfungsausschusses.

Der Aufsichtsrat wurden vom Prüfer in einer Sitzung eingehend über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2015 unterrichtet. Der von dem Geschäftsführer vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 sowie der Vorschlag für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Köln, 17. Juni 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Udo Buschmann

Fotos: GWG Rhein-Erft



Unserer Umwelt zuliebe ist das Papier für diesen Geschäftsbericht aus 100 % Recyclingpapier hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sowie mit dem EU Ecolabel ausgezeichnet sind.



GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft  
Kölnstraße 16  
50354 Hürth

Telefon: +49 (0) 22 33 / 71 95-0  
Telefax: +49 (0) 22 33 / 71 95-888  
E-Mail: [info@gwg-rhein-erft.de](mailto:info@gwg-rhein-erft.de)  
Internet: [www.gwg-rhein-erft.de](http://www.gwg-rhein-erft.de)

