

WIR
SCHAFFEN
NEUE
AUSSICHT



WIR SCHAFFEN NEUE AUSSICHT

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016



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
Internet: www.gwg-rhein-erft.de

ALLGEMEINES

SITZ DER GESELLSCHAFT

Kölnstraße 16, 50354 Hürth

REGISTERGERICHT

Amtsgericht Köln HRB 43262

GRÜNDUNG

30.09.1940 in Köln

GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung 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
Summe	5.000.000	100,00

ABSCHLUSSPRÜFER

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Holzmarkt 1, 50676 Köln

INHALT

Vorwort	4
Unsere Mitarbeiter	
Neu im GWG-Team	5
Verabschiedung	6
Firmenlauf	7
Stadtfest Wesseling	8
Neubau	9
Neubauten in Vorbereitung	11
Modernisierung	12

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

1. Rahmenbedingungen	14
Allgemeine Angaben	14
Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung	14
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung	15
2. Geschäftsverlauf	23
Wohnungsbewirtschaftung	24
Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	26
Grundstücksbewirtschaftung	27
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	28
Ertragslage	28
Vermögens- und Finanzlage	29
Finanzielle Leistungsindikatoren	30
4. Finanzinstrumente	30
5. Risikobericht (Risiken und Chancen)	30
6. Prognosebericht	31
Dank für Mitwirkung und Mithilfe	32

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Bilanz zum 31.12.2016	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	37
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	46
Bericht des Aufsichtsrates	47

VORWORT

MENSCHEN UND BAUEN IM MITTELPUNKT

Vieles, was gesprochen worden ist, beschäftigte sich im Jahr 2016 mit dem Thema Flüchtlinge. Auch wir wurden damit konfrontiert und haben uns mit der Thematik der Versorgung der zu uns kommenden Menschen mit Wohnraum beschäftigt. Und so konnten wir bereits Ende 2015/ Anfang 2016 unseren Gesellschaftern ein schlüssiges ausgearbeitetes Konzept zur Errichtung von preiswertem Wohnraum für die menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingen präsentieren. Dann hat es allerdings noch fast zwölf Monate gedauert, um die endgültige Genehmigung zur Errichtung von 18 Wohnungen in Frechen-Habbelrath zu erhalten. So war und ist es für uns mehr als nur eine Freude, mit dem Wohnungsbau beginnen zu können.

Kritisch betrachtet, zeigt dies jedoch auch, dass selbst in modularer Bauweise erstellte Wohngebäude mit einfachen und bezahlbaren Konzepten den Genehmigungs-Marathon in diesem Land durchlaufen müssen.

Am Ende des Tages werden 18 Familien die Möglichkeit haben, unter menschenwürdigen Bedingungen ein möglichst normales Leben in Deutschland, in Frechen-Habbelrath führen zu können.

Ohne den Einsatz unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, aber auch der am Bau Beteiligten wäre dieses außergewöhnliche Projekt nicht zustande gekommen. Hierfür vielen Dank. Überhaupt war das Jahr 2016 für uns auch durch die vielen neu hinzugekommenen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der GWG Rhein-Erft gekennzeichnet. Über jeden Einzelnen und jede Einzelne freuen wir uns, da sie gemeinsam mit uns daran arbeiten, für möglichst viele Menschen im Rhein-Erft-Kreis und im Süden Kölns angemessenen, bezahlbaren

Wohnraum zu schaffen. Erfreulicherweise ist es uns sogar entgegen dem Trend am Markt gelungen, alle unsere offenen Stellen und auch die neu geschaffenen zeitnah zu besetzen.

Wir wünschen uns, dass es allen Verantwortlichen in der Landes-, aber auch in der Bundesregierung gelingt, das Thema Wohnen in den Mittelpunkt zu rücken. So kann diesem die nötige Aufmerksamkeit zukommen, damit in den Ballungsgebieten wieder alle Menschen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum finden können.

Wir, 69 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, werden unsererseits alles leisten, was dafür notwendig ist – und auch darüber hinaus.



Achim Leirich
Geschäftsführer



UNSERE MITARBEITER

NEU IM GWG-TEAM



*Von links nach rechts:
Florian Bredenschey,
Melanie Schirner, Heidrun Volkmuth,
Meike Trittel und Ugur Yigiter*

Mit Florian Bredenschey, Ugur Yigiter, Meike Trittel, Heidrun Volkmuth und Melanie Schirner hat die GWG, das kommunale Wohnungsunternehmen für den Rhein-Erft-Kreis und den Kölner Süden, auch in den Jahren 2016/2017 wieder fünf engagierte Mitarbeiter für sich gewinnen können. Bestens haben sich die Neuen inzwischen eingearbeitet.

Keine zwei Jahre ist es her, da hätte es sich Florian Bredenschey noch nicht träumen lassen, einmal Köln seine neue Heimat nennen zu können. Es war der Wunsch nach beruflichen und privaten Veränderungen, die den 35-Jährigen aus Niedersachsen ins Rheinland reisen ließ. Und bei der GWG Rhein-Erft fand er auch schnell den Arbeitsplatz, der ihm den beruflichen Neustart versprach. Gut ein Jahr ist er inzwischen Mitarbeiter der GWG Rhein-Erft, zuständig für die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, insbesondere für die fremdverwalteten, zum Teil aber auch für die firmeneigenen Wohnobjekte. Und im Nachhinein kann er sagen: „Ich habe alles richtig gemacht.“ Bei der GWG Rhein-Erft stimme einfach alles: die abwechslungsreiche Arbeit, die Kollegen und auch das Betriebsklima. Und damit nicht genug, biete Köln und die Umgebung auch für seine Hobbys geradezu ideale Voraussetzungen. „Ich gehe sehr gerne auf Rock- und Popkonzerte“, sagt er. Ganz nah fühlt er sich im Rheinland auch

seiner Lieblingsband, Die Toten Hosen. Mindestens genauso schön ist es für ihn aber auch, sich auf sein Bike zu schwingen und nach Feierabend und an den Wochenenden durch die „grüne Landschaft“ der Region zu sausen.

Von seiner Frau erfuhr Ugur Yigiter von der ausgeschriebenen Architektenstelle bei der GWG Rhein-Erft. „Da brauchte ich gar nicht lange nachzudenken, ich habe mich direkt beworben“, sagt er. Einige Mitarbeiter hatte er schließlich schon als Gratulanten bei seiner Hochzeit kennenlernen können. „Das Team ist super“, sagt er. Aber auch mit seiner Arbeit habe er es nicht besser treffen können. Als Architekt plant und als Bauleiter koordiniert er zurzeit die Modernisierungen der Bäder in den GWG-Wohnungen in der Krefelder Straße in Wesseling. „Alle unsere Wohnungen dort werden mit modernen Fliesen, Hängetoiletten und barrierefreien Duschen ausgestattet“, erklärt er. Hoch rechnet er seinem Arbeitgeber an, dass er bei seiner Arbeit ziemlich freie Hand hat. „Vorgaben habe ich natürlich, zum Beispiel was die Produkte angeht, aber ich kann auch meine eigenen Ideen einbringen“, sagt Ugur Yigiter. Gut findet er bei der GWG Rhein-Erft auch den sozialen Gedanken des Unternehmens. Den unterstützen auch seine Frau und er sehr gerne. So wie zum Beispiel bei der großen Geschenke-Packaktion, als es kurz vor Weihnachten im vergangenen Jahr darum ging, Hunderte Geschenke



UNSERE MITARBEITER

im Einkaufszentrum für bedürftige Kinder zu packen. „Das hat uns richtig Spaß gemacht.“

Seit knapp sechs Monaten ist auch Meike Trittel festes Mitglied im GWG-Team. Mehrere Monate hat sie zuvor im Ausland gelebt. Nach der Rückkehr in ihre Heimat Hürth bewarb sie sich initiativ bei der GWG Rhein-Erft – und sie wurde gebraucht. Als Abteilungsleiterin der Wohnungsverwaltung sind sie und ihr Team für rund 3.000 Wohnungen zuständig. „Ich habe überwiegend zufriedene Mieter kennengelernt. Unzufriedenheit ergibt sich häufig, wenn nicht alle Mieter der Gemeinschaft die Hausordnung einhalten. Das Streitpotenzial liegt hier recht hoch.“ Gut findet sie, dass die GWG Rhein-Erft ihre Mieter bei Sanierungsarbeiten nicht allein lässt, sondern sie betreut und ihnen mit Rat und Tat zur Seite steht. Positiv ist ihr auch aufgefallen, dass sich ihr Arbeitgeber für die Menschen der Region und für seine Mitarbeiter einsetzt. So hat sich die GWG Rhein-Erft zum Beispiel als Firma beim „business run“ angemeldet.

Direkten Kundenkontakt hat auch Heidrun Volkmuth. „Mich rufen die Mieter an, wenn in ihrer Wohnung zum Beispiel Mängel auftreten“, erklärt sie. Als Bautechnikerin ist sie in der laufenden Instandhaltung tätig. „Wir sanieren und modernisieren die Wohnungen und Häuser, um sie auf den Stand von 2017 zu bringen“, erläutert sie. Dazu zählen aktuell auch die Balkonneubauten. Ernst nimmt sie aber auch die Sorgen der Mieter, wenn beispielsweise über Schimmel in den Zimmerecken geklagt wird. „Solche Schäden schaue ich mir dann immer persönlich vor Ort an“, erklärt sie. In den allermeisten Fällen reiche es nämlich schon aus, den Mietern einfach zu erklären, wie richtig gelüftet wird. Heidrun Volkmuth empfiehlt generell Stoßlüftungen. „Mindestens zehn Minuten sollten morgens und abends die Fenster zum Durchlüften weit geöffnet werden“, sagt sie. Die Arbeit macht ihr große Freude. Sowie so hat sie sich direkt am richtigen Arbeitsplatz gesehen. „Das Team hat mich aber auch richtig gut aufgenommen.“ Übrigens: Auch privat ist Heidrun Volkmuth etwa im Familienverband ein Teamplayer. Darüber hinaus arbeitet sie als Übungsleiterin für Psychomotorik und mit ihrem Hund Dusty besucht sie ehrenamtlich sogar demenzkranke Menschen.

Auch Melanie Schirner hat sich bereits bestens an ihrem neuen Arbeitsplatz eingelebt. Für sie wurde sogar extra eine Stelle bei der GWG Rhein-Erft geschaffen. „Ich hatte mich ja eigentlich auf die Stelle der Assistenz der Geschäftsleitung

beworben“, erklärt sie. Doch es sollte ganz anders kommen. Fast ein Jahr ist es jetzt her, dass sie als Team-Assistentin für Neubauprojekte eingestellt wurde. „Die Arbeit ist total abwechslungsreich“, beschreibt sie ihr Zuständigkeitsgebiet als administrative Unterstützung ihrer Kollegen bei Planung und Bauleitung. So ist sie aktuell zum Beispiel für die Neubauprojekte in Wesseling-Eichholz und für die Modernisierungen in der Krankenhausstraße in Hürth mitverantwortlich. Für ihre Kollegen ist sie Netzwerk und Ansprechpartnerin der Neubaubehörde. Ansprechpartnerin und Teammanagerin ist sie aber auch zu Hause, bei ihrer Familie. Zurzeit erfüllt sie sich einen langersehnten Traum: „Ich mache gerade meinen Motorradführerschein“, sagt sie. Schon jetzt freut sie sich auf den Augenblick, wenn sie auf ihre Honda CRF steigen und dann auch mal ordentlich Gas geben kann.

(Margret Klose)

VERABSCHIEDUNG

Keine Sekunde bleibt die Zeit seit Menschengedenken stehen. Veränderungen sind das bedeutsamste Merkmal, das alle Lebewesen vereint. Auch sind Unternehmen von Veränderungen betroffen. Menschen, die das Herz der Unternehmen sind, kommen und gehen.

So auch bei der GWG Rhein-Erft. Nach fast viereinhalb Jahren als Leiter und später als Prokurist der Wohnungsverwaltung der GWG Rhein-Erft hat Herr Patrick Lehmann zum 31.12.2016 das Unternehmen verlassen. Mit auf den Weg gaben und geben wir ihm Dankbarkeit für all das, was er gemeinsam mit uns erarbeitet, erreicht und diskutiert hat. Dankbarkeit schulden wir Herrn Lehmann auch für sein stets offenes Ohr für Angelegenheiten, die nicht immer nur die GWG betrafen. Es begleiten Herrn Lehmann die besten Wünsche und alles Liebe für seine zukünftige Aufgabe in Krefeld, die er sicherlich mit derselben Begeisterung meistern wird.

Danke, Herr Lehmann, danke, lieber Patrick.





FIRMENLAUF

GWG-MITARBEITER SCHNELL UNTERWEGS

Mit rund 22.000 Teilnehmern zeigte sich der B2Run als deutsche Firmenlaufmeisterschaft wieder als eines der sportlichen Highlights im Kölner Raum. Mit dabei auch fünf Teams mit GWG-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern, die einmal mehr bewiesen, dass sie auch sportlich gesehen eine gute Figur abgeben.

Bei strahlendem Sonnenschein ging es für unsere Läufer am 1. September auf die fünf Kilometer lange Strecke, die rund um das RheinEnergieSTADION und durch den Kölner Stadtwald führte. Angefeuert von einigen Tausend Zuschauern, die das bunte Treiben am Wegesrand verfolgten, zeigten

unsere Teams tolle Leistungen und konnten sich über einen guten 450. Rang in der Teamwertung freuen.

Die besten Laufergebnisse der GWG Rhein-Erft erzielten in der Einzelwertung bei den Damen unsere Abteilungsleiterin Rechnungswesen, Petra Glatzer, und bei den Herren unser Mitarbeiter im Team Mieterwechsel, Daniel Moll.

Übrigens taten die GWG-Läufer mit ihrer Teilnahme am B2Run auch gleich noch etwas für einen guten Zweck: Ein Teil der Anmeldegebühren ging an die Fernsehlotterie zur Förderung sozialer Projekte.





STADTFEST WESSELING



Auch 2016 präsentierte sich die GWG Rhein-Erft wieder beim Stadtfest Wesseling und zog mit Menschenkicker, Glücksrad und anderen Aktionen die Wesselingener Bürger an. Im Sinne der Kundenbindung waren wir vor Ort kompetente Berater und Ansprechpartner für unsere Mieter und Mietinteressenten. Trotz des teilweise stürmischen Wetters ließen sich die GWG-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter nicht beirren und hatten jederzeit ein offenes Ohr für die Besucher des Stadtfestes.





NEUBAU

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

Bezogen 2. Quartal 2017, 3 Mehrfamilienhäuser
mit je 6 Wohneinheiten von 61 bis 98 m²,
insgesamt 1.503 m² Wohnfläche





NEUBAU

Klosterstraße, Frechen-Habbelrath

Fertigstellung 3. Quartal 2017, 1 Mehrfamilienhaus
mit 18 Wohnungen à 60 m², insgesamt 1.084 m² Wohnfläche



NEUBAUTEN IN VORBEREITUNG

Bahnhofstraße, Pulheim-Stommeln

Baubeginn Juli 2017, 1 Mehrfamilienhaus mit 31 Wohnungen von 40 bis 100 m², insgesamt 2.244 m² Wohnfläche



Ansicht Hirtzgasse



Ansicht Bahnhofstraße



Schnitt A-A



Schnitt B-B



MODERNISIERUNG



Krankenhausstraße 151–153, Hürth-Efferen

1. Bauabschnitt bezogen 4. Quartal 2016,
Fertigstellung und Bezug 2. Bauabschnitt 4. Quartal 2017,
Mehrfamilienhaus mit 32 Wohnungen von 64 bis 83 m²,
insgesamt 2.428 m² Wohnfläche





LAGE BERICHT

für das Geschäftsjahr 2016



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

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 31.12.2016 setzt sich die Gesellschafterstruktur wie folgt zusammen:

	BETRAG DER GESCHÄFTSANTEILE IN EURO
Stadtwerke Wesseling GmbH	1.265.000
Zweckverband für die Kreissparkasse Köln	999.500
Stadtwerke Hürth AöR	834.000
Stadt Frechen	827.000
Kreissparkasse Köln	500.000
Stadt Pulheim	301.500
Stadt Köln	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. 3 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

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

DEUTSCHLAND

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hat fast drei Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

¹Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

²Unter „führende Wirtschaftsforschungsinstitute“ versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin,

HWWI – Hamburgisches WeltWirtschafts-Institut,

ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, München,

IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel,

IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf,

IWH – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, Halle,

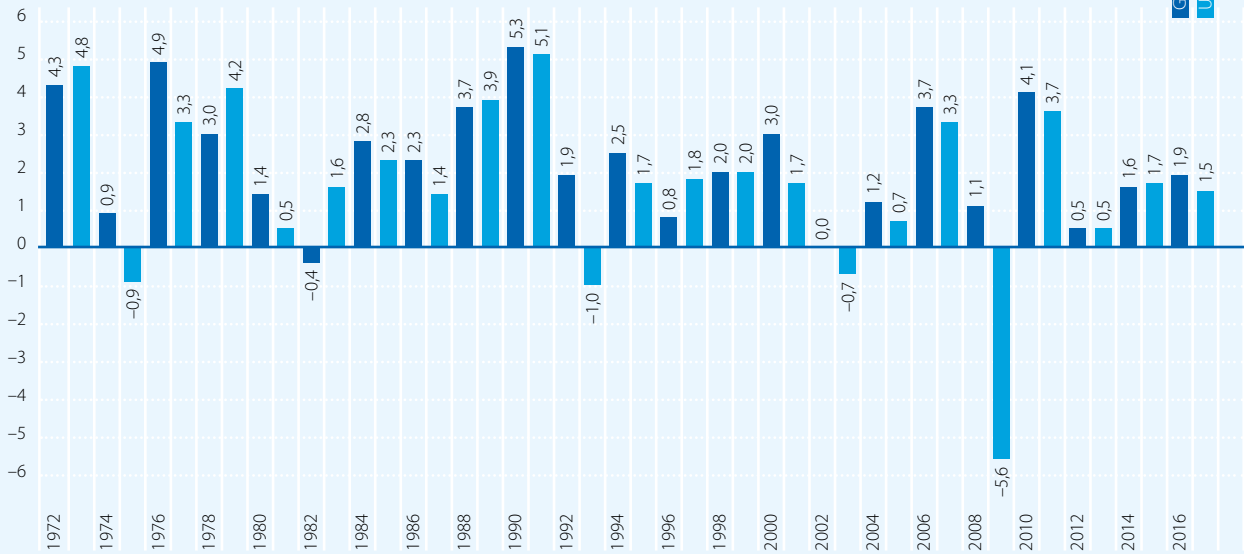
RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen.



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND JÄHRLICHE WACHSTUMSRATE DES PREISBEREINIGTEN BIP IN %

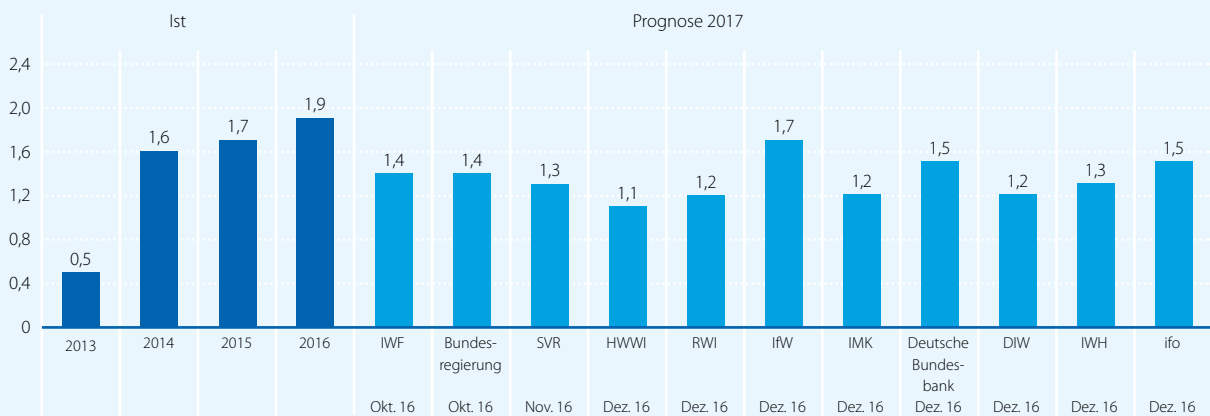


Quellen: Statistisches Bundesamt, VGR. Die Ergebnisse von 1972 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2016 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW Schrader 17.01.2017

PROGNOSEN FÜR 2017 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

Preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
 HWWI Hamburgisches WeltWirtschafts-Institut
 ifo ifo Institut – Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung, München
 IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
 IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
 IWF Internationaler Währungsfond, Washington
 IWH Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
 RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
 SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Quellen: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute. © GdW Schrader 17.01.2017

ARBEITSMARKT

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 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 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2016 wieder etwas stärker aus als in den Jahren zuvor (+0,9 % im Jahr 2015 und +0,8 % im Jahr 2014). 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 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.³ Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg⁴ offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 und 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotenzial einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

³SIAB (2016): Beschäftigung und Arbeitskräfteangebot so hoch wie nie, IAB-Kurzbericht 6/2016. Nürnberg.

⁴IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann Stiftung. Gütersloh.

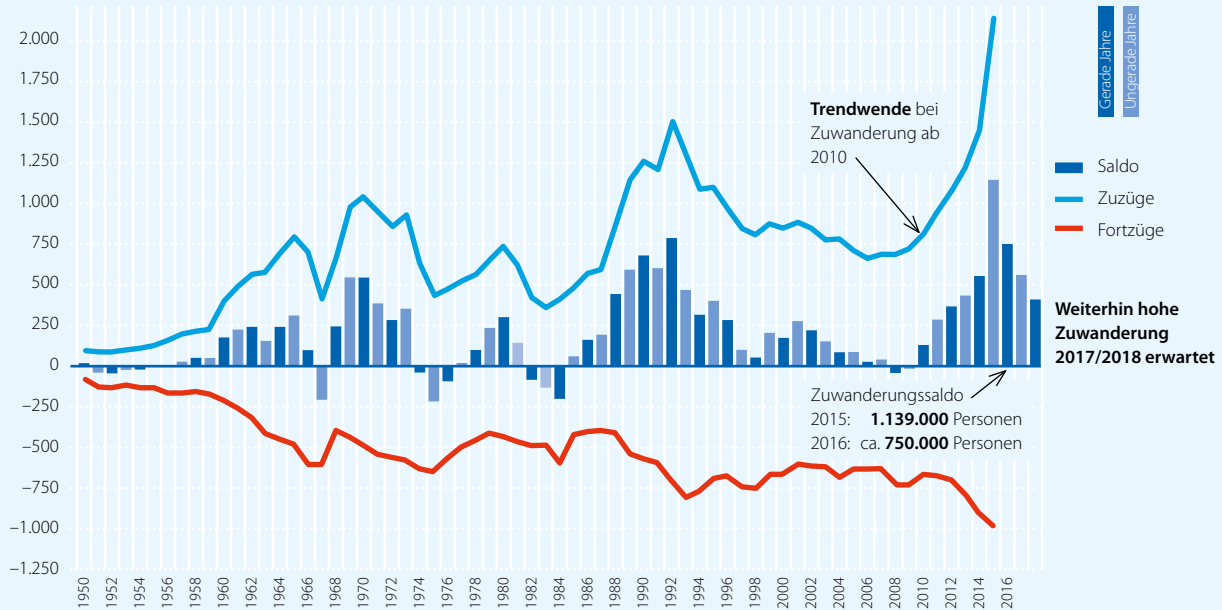


LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

In 1.000 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2016 erste Schnellschätzung auf Grundlage der Daten des RZR für 1. Halbjahr 2016. 2017/2018 eigene Trendschätzung.

© GdW Schrader 27.01.2017

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

KAPITALMARKT

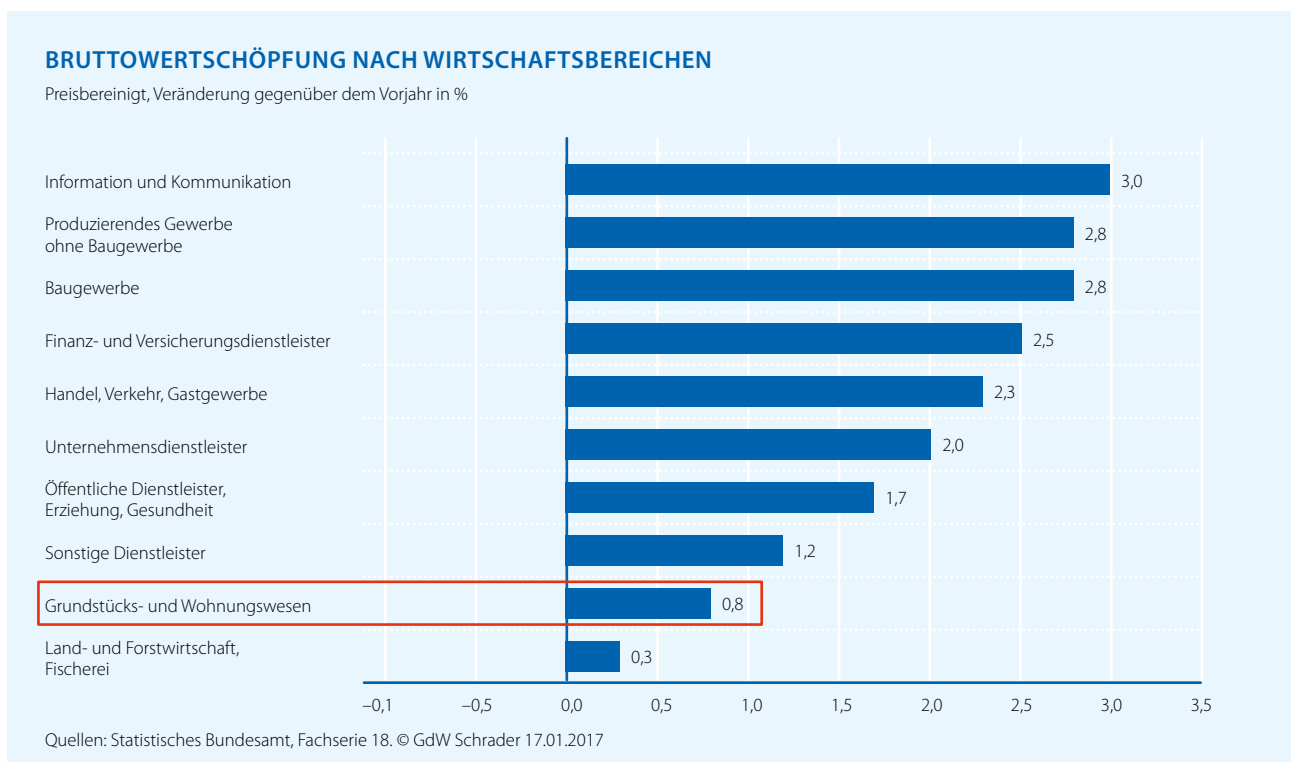
Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorläufigen Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

IMMOBILIENMARKT

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegen. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.





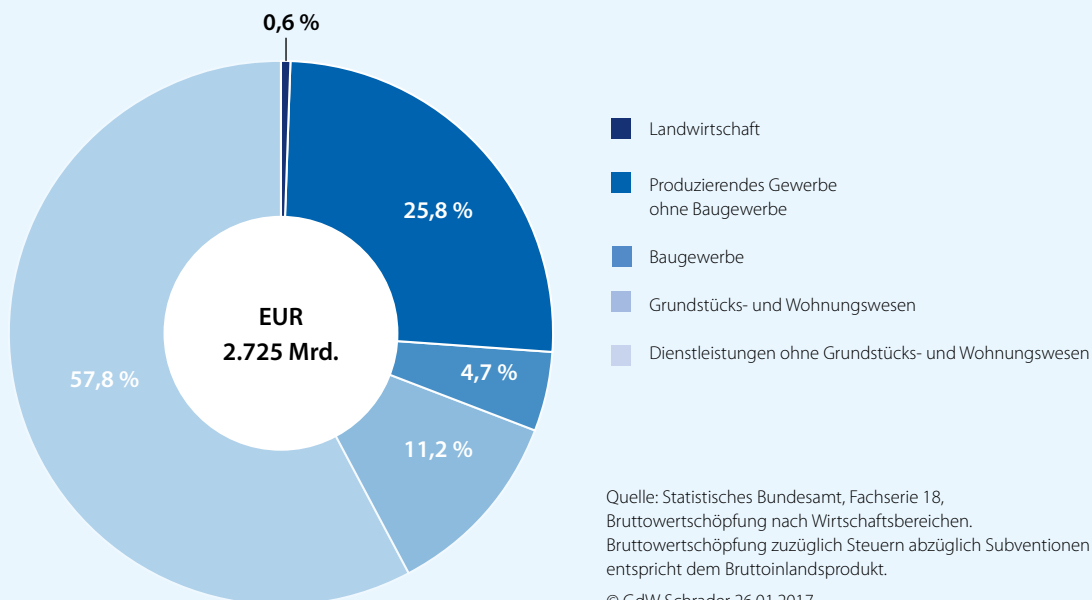
LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % (Stand 2015) der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von EUR 307 Milliarden. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2015, nominal



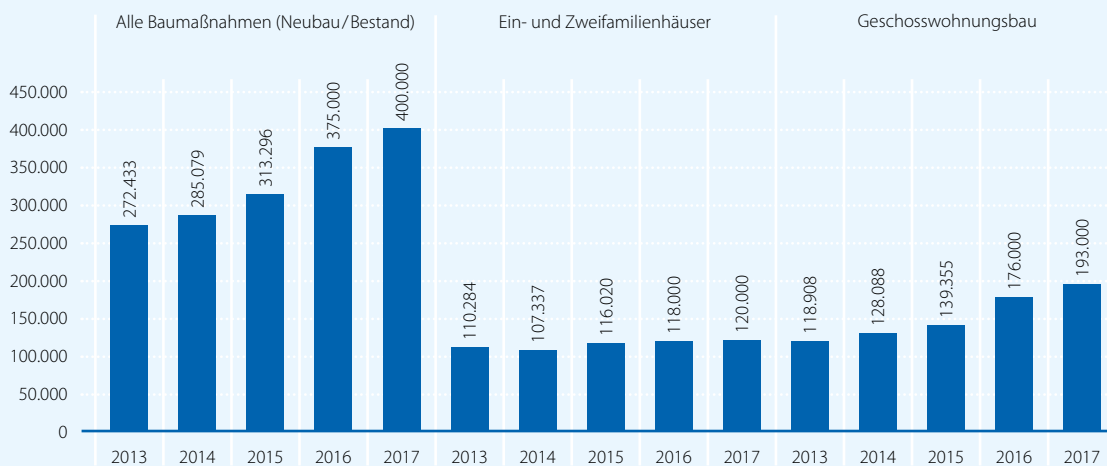
MIETWOHNUNGSMARKT

Rund 375.000 Baugenehmigungen 2016 – Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2013–2016 UND 2017 (PROGNOSE)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2016 Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2016; 2017 eigene Schätzung.
© GdW Schrader 11.01.2017

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015 dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor.⁵ Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

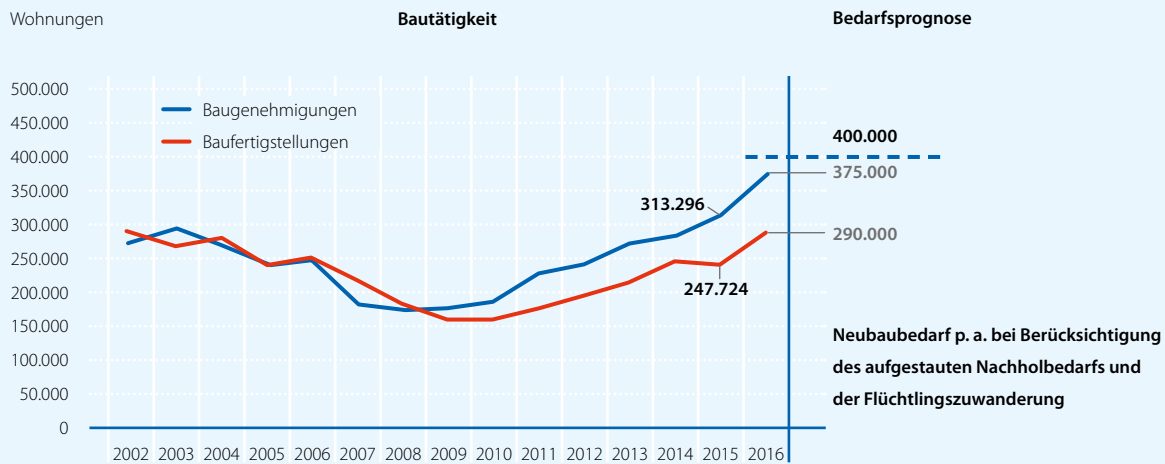
⁵Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover.



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

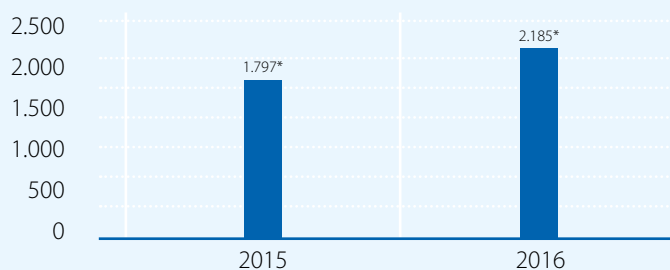
DERZEITIGE BAUTÄTIGKEIT UND ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF BIS 2020



REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT

Die hohe Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis setzte sich auch 2016 fort. Menschen mit kleineren oder mittleren Einkommen sehen sich verstärkt der Gruppe der anerkannten Flüchtlinge auf dem Wohnungsmarkt insbesondere für bezahlbaren Wohnraum gegenüber. Auch wenn sich die Anzahl der ankommenden Flüchtlinge im letzten Jahr deutlich reduziert hat und sich die Abschiebungszahlen von Menschen ohne mögliche Anerkennung erhöht haben, so steigt die Zahl der anerkannten und somit für einen Wohnberechtigungsschein berechtigten Flüchtlinge. Die Lage in dem Segment der preiswerten Wohnungen im Bereich der Wohnungsgrößen zwischen 50 und 75 m² war bereits vor dem Flüchtlingsstrom sehr angespannt. Die weiterhin sinkende Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand, die geringere Neubautätigkeit in diesem Segment und die größer werdende Gruppe der Rentner mit Klein- und Kleinstrenten sorgen mittlerweile in Teilbereichen für einen erheblichen Konkurrenzkampf um die wenigen frei werdenden Wohnungen.

NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN DER GWG RHEIN-ERFT



*Anzahl Interessenten GWG Rhein-Erft.

Auch der vielleicht gewünschte Effekt durch eine nennenswerte Anzahl geförderter Wohnungen nach den Richtlinien für Flüchtlinge RL FLÜ trat bisher nicht ein. So gibt es im gesamten Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2016 lediglich einen Antrag auf die Errichtung von Wohnungen für Flüchtlinge, der als ein tatsächlicher Bau bzw. Baubeginn umgesetzt wurde. Hierbei handelt es sich um die 18 geplanten Zweizimmerwohnungen der GWG Rhein-Erft in Frechen-Habbelrath. Der Baubeginn war im I. Quartal 2017.

Sollten sich die Zahlen der fertiggestellten Neubauten in diesen Bereichen nicht signifikant nach oben entwickeln, insbesondere nicht nur im Rhein-Erft-Kreis, sondern auch im Ballungszentrum Köln, so wird sich die Lage noch deutlich verschlechtern.

Als Ergebnis und Handlungsoption aus der Ist-Situation der möglichen Prognose für die Zukunft ergeht ein verstärktes Engagement aller Beteiligten für die Errichtung von preiswertem Wohnraum bei den mittleren Wohnungsgrößen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Das Jahr 2016 war geprägt durch die Umsetzung des begonnenen umfangreichen Umbauprogramms der GWG Rhein-Erft. So wurde unter anderem ein modulares Holzbausystem zur Unterbringung von Flüchtlingen erarbeitet. Ende 2016 wurde neben der Baugenehmigung die Freigabe der öffentlichen Mittel erteilt, sodass mit der Realisierung im Januar 2017 begonnen werden konnte. Kontinuierlich weiterverfolgt wurde der Aufbau der Abteilung Neubau der GWG Rhein-Erft, um einen hohen Anteil der zu errichtenden Wohnungsneubauten bei der Umsetzung in Eigenregie zu erhalten. Mit der Einstellung weiterer Mitarbeiter auch im Jahr 2017 sind mittlerweile zwölf Menschen für diese Abteilung tätig. Damit ist die Sollstärke vorerst erreicht. Erfreulicherweise konnte 2016 der erste Abschnitt, bestehend aus 16 Wohnungen der Großmodernisierungsmaßnahme Hürth-Efferen an der Krankenhausstraße, vorzeitig fertiggestellt und bezogen werden. Zusätzlich wurden im Sommer zwölf Wohnungen und acht Einfamilienhäuser in Wesseling-Keldenich fertiggestellt und bezogen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stieg auch 2016 stetig an. Durch die höhere Anzahl von anerkannten Flüchtlingen ist die Zahl der Bewerber für diese Preisgruppe nochmals deutlich gegenüber den Vorjahren gestiegen. Ohne weitere Anstrengungen des Bundes, des Landes und der Kommunen bei der Bereitstellung von Fördergeldern und bebaubaren Grundstücken wird diese hohe Nachfrage nicht deutlich reduziert werden können. Die GWG Rhein-Erft hat mit dem ambitionierten Neubauprogramm, das auch eine hohe Anzahl von öffentlich gefördertem Wohnraum vorsieht, gemeinsam mit den kommunalen Beteiligungsgesellschaften signalisiert, dass partnerschaftlich daran gearbeitet wird, Wohnraum nachfrageorientiert zur Verfügung zu stellen. Die Kommunen sind konkret dabei, auch der GWG Rhein-Erft weitere Grundstücke für preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Geschäftsjahr 2016 entwickelte sich trotz hoher Bautätigkeit und mehr Personal äußerst positiv. Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 2.617 (Vorjahr TEUR 5.214). Überwiegend aus der Hausbewirtschaftung und teilweise aus Anlageverkäufen konnte dieses sehr gute Ergebnis erreicht werden, obwohl eine Sonderabschreibung in Höhe von TEUR 934 auf zwei Bestandsgebäude, die abgerissen werden sollen, getätigt worden ist. Das Ergebnis liegt damit deutlich über den Erwartungen und der Wirtschaftsplanung.



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

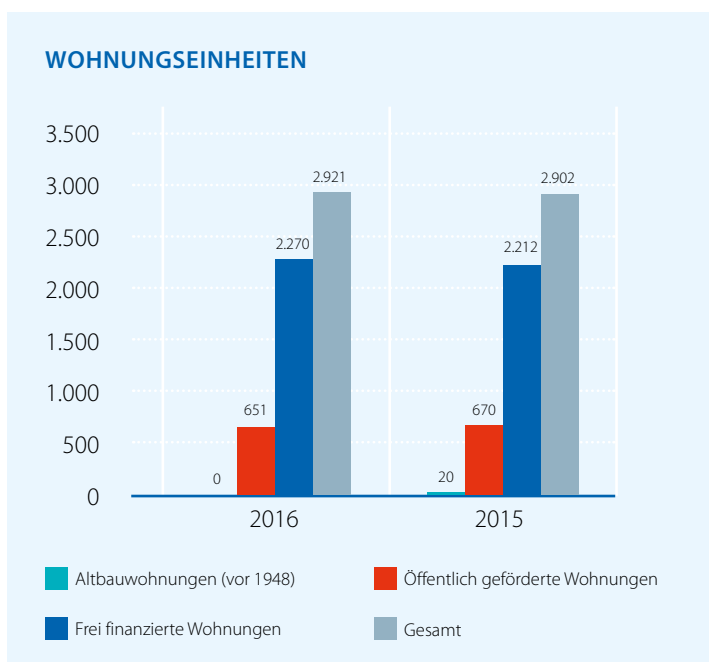
Die GWG Rhein-Erft hat zusätzlich ihre Zahl an Auszubildenden auf sechs erhöht. Trotz eines deutlich spürbaren Mangels an Fachkräften ist es der GWG Rhein-Erft gelungen, die frei werdenden und neu geschaffenen Positionen im Haus, insbesondere in der Neubaubteilung, zu besetzen. Gerade bei den höher qualifizierten Fachkräften zeigt sich, dass diese mittlerweile zum großen Teil aus dem europäischen Ausland stammen. Geplant ist, neben den üblichen hohen Ausbildungs- und Weiterbildungsstandards der GWG Rhein-Erft zukünftig eine Ausbildung im Bereich des Gartenbetriebs und der technischen Abteilung anzubieten.

Die GWG Rhein-Erft wird das im Jahr 2016 fortgeschriebene Neubauprogramm nicht nur umsetzen, sondern zusätzliche neue Projekte starten. Bei weiterhin steigenden Baukosten und Grundstückspreisen werden sich insgesamt die Neubaukosten erhöhen, mit entsprechender Auswirkung auf das Jahresergebnis.

Wohnungsbewirtschaftung

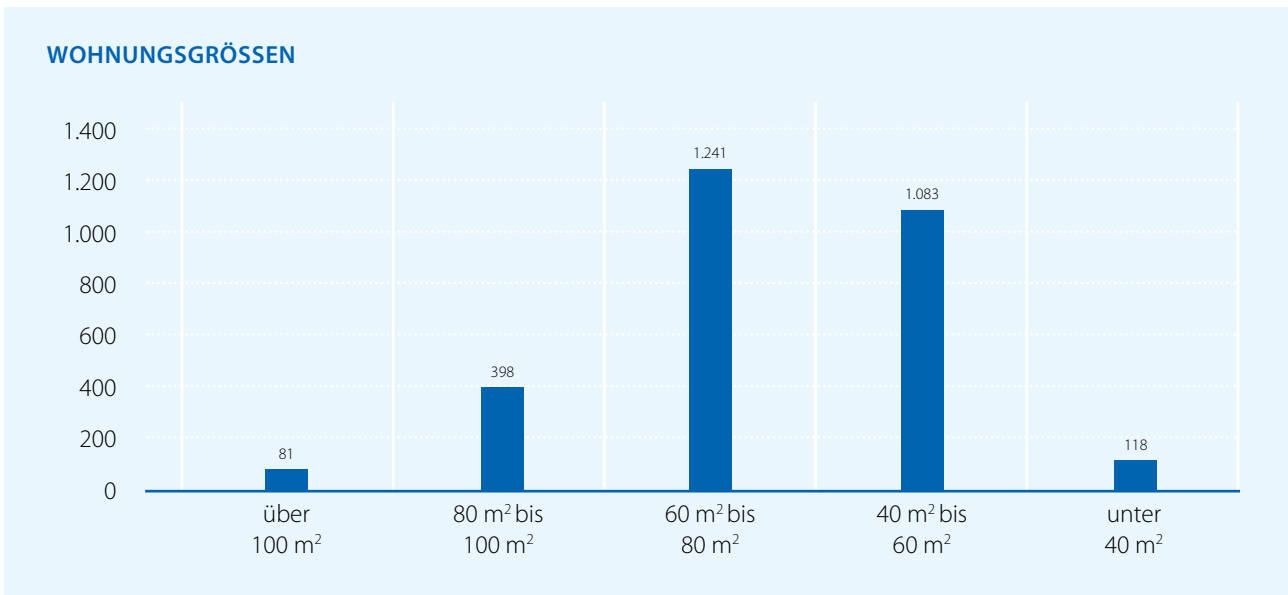
BESTAND AN EIGENEN WOHNUNGEN

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



Zum 31.12.2016 stieg die Anzahl der Wohnungen leicht von 2.902 auf 2.921. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche durch Modernisierungen und Neuschaffungen von Balkonen und Neubauten um 1.080 m² auf 192.289 m². Trotz der Auswirkungen von Verkäufen stiegen die Sollmieten durch Erstbezug von Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, Mietanpassungen an den Mietspiegel oder durch Modernisierungen und die ganzjährige Auswirkung der damit verbundenen Mieterhöhungen des Vorjahres insgesamt um 0,49 % auf TEUR 13.999. Dadurch ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,07 (Vorjahr EUR 6,07) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche monatlich.

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen stellt sich der Gesamtbestand zum 31.12.2016 wie folgt dar:



BESTAND AN VERWALTETEN WOHNUNGEN

Der Bestand an verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten sank im Geschäftsjahr gegenüber 2015. Zum 31.12.2016 wurden 627 Wohnungen (Vorjahr 718) und 11 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) verwaltet.

MIETERFLUKTUATION

Im Berichtszeitraum stellte sich die Mieterfluktuation wie folgt dar:

BEENDETE MIETVERHÄLTNISSE	2016		2015	
	Anzahl	Quote	Anzahl	Quote
Eigener Wohnbestand	263	9,00 %	223	7,66 %
Verwalteter Wohnbestand	62	9,72 %	56	7,80 %

Im Berichtsjahr betrug die Fluktuationsquote 9,00 % (Vorjahr 7,66 %). Nach Bereinigung der Quote um die Mieterwechsel wegen Modernisierung und Abriss lag die Quote bei 7,32 % (Vorjahr 7,04 %). 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.

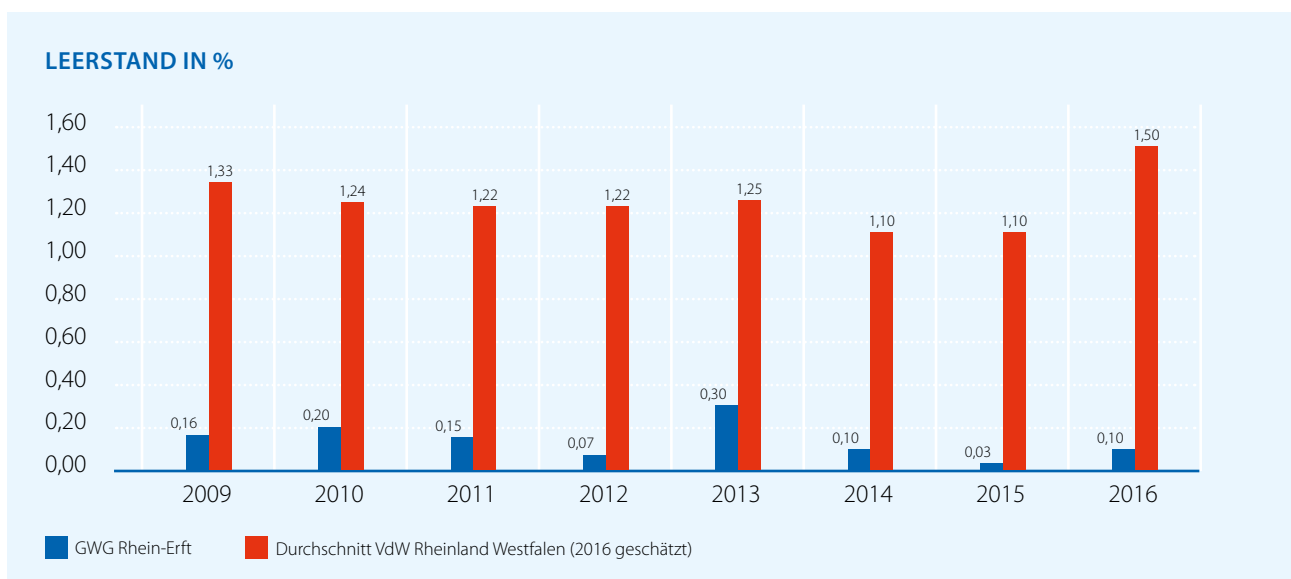


LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

LEERSTAND

Der Leerstand im Eigenbestand der GWG Rhein-Erft belief sich zum 31.12.2016 auf 69 (Vorjahr 28) Wohnungen. Davon standen 54 Wohnungen (Vorjahr 18) aufgrund von Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen leer. Die Anzahl der Leerstände aufgrund von Vermietungsproblemen oder geringer Nachfrage belief sich mit 3 Wohnungen (Vorjahr 1) auf sehr niedrigem Niveau. Dies entspricht einer Quote von 0,10 % (Vorjahr 0,03 %).



MIETFORDERUNGS AUSFÄLLE

Die Abschreibungen auf Mietforderungen und die Zuführung zur Wertberichtigung haben sich 2016 gegenüber 2015 um TEUR 85 auf TEUR 274 erhöht. Die Zahlungseingänge auf wertberichtigte oder abgeschriebene Mietforderungen verminderten sich um TEUR 85 auf TEUR 9. Unter Hinzurechnung der Kosten für Miet- und Räumungsklagen, der dafür erhaltenen Erstattungen sowie der Erlösschmälerungen wegen Leerstands verminderten sich die Erlösausfälle im Berichtsjahr um TEUR 53 auf TEUR 422 (Vorjahr TEUR 369). Die Erlösausfälle sanken somit auf 2,1 % (Vorjahr 1,9 %) der Sollmieten und Umlagen i. H. v. TEUR 19.733 (Vorjahr TEUR 19.645).

Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2016 wurde die Neubaumaßnahme Willi-Kreutzer-Weg in Wesseling mit insgesamt 2.338 m² Wohn- und Nutzfläche und Gesamtkosten in Höhe von TEUR 6.514 bezogen. Das Wohnensemble besteht aus 8 Einfamilien- und 2 Mehrfamilienhäusern.

Der erste Bauabschnitt der Modernisierungsmaßnahme Krankenhausstraße 151–153, Hürth-Efferen, wurde im Dezember 2016 fertiggestellt und bezogen. Die Fertigstellung der gesamten Maßnahme ist für Oktober 2017 geplant.

Die Baugenehmigung für die Neubaumaßnahme in Pulheim-Brauweiler (Sperlingstraße, Glessener Straße) mit 45 Wohnungen wurde Ende 2016 erteilt. Der Spatenstich erfolgte im Januar 2017.

Ebenfalls wurde der Neubau eines dreigeschossigen Wohngebäudes gemäß RL FLÜ in Frechen als Wohnungsbau für Flüchtlingsfamilien mit insgesamt 18 Wohnungen im Jahr 2016 genehmigt. Der Spatenstich erfolgte im Februar 2017.

Die Neubaumaßnahme Zieskovener Straße, Hürth-Gleuel, (18 Wohnungen) wird voraussichtlich Ende Mai 2017 fertiggestellt und bezogen.

Folgende Neubauvorhaben befinden sich in der Vorbereitung:

- Pulheim-Stommel 31 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage
- Hürth-Fischenich 10 öffentlich geförderte Wohneinheiten
- Hürth-Fischenich 25 öffentlich geförderte, 16 frei finanzierte Wohneinheiten und eine öffentlich geförderte Wohngruppe für Jugendliche

Im Rahmen des Balkonprogramms haben 2016 die Modernisierungsarbeiten begonnen. In Wesseling sind in der Main- und Moselstraße 44 Balkone erweitert worden. Die Gesamtkosten betragen hierfür TEUR 512. Die weiteren hierfür vorgesehenen Verwaltungseinheiten befinden sich zurzeit in der Genehmigungsphase. Die Gesamtkosten belaufen sich auf TEUR 1.920.

Die Instandhaltungstätigkeit war insbesondere durch die bei Mieterwechsel instandgesetzten 135 Wohnungen gekennzeichnet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf TEUR 626.

Grundstücksbewirtschaftung

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

VERKAUF

Im Jahr 2016 wurden folgende Grundstücke von der GWG veräußert:

1. Raufteschstraße 1, Hürth
2. Am Kolvermaar 36–42, Hürth

Insgesamt führten die Verkäufe zu einem Buchgewinn i.H. v. TEUR 585.

Der Grundbesitz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2016	2015
Bebaute Grundstücke	368.669 m ²	364.956 m ²
In Bebauung befindliche Grundstücke	2.532 m ²	6.245 m ²
Unbebaute Grundstücke	7.313 m ²	6.058 m ²
Gesamt	378.514 m²	377.259 m²

Hierin enthalten sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 34.216 m².



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Ertragslage

JAHRESÜBERSCHUSS

Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 2.617 (Vorjahr TEUR 5.214).

ERTRAGSLAGE

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	5.575	6.656
Deckungsbeitrag Betreuungstätigkeit	321	329
Deckungsbeitrag Bau- und Verkaufstätigkeit	362	525
Verwaltungsaufwand	-4.359	-4.211
Betriebsergebnis	1.899	3.299
Finanzergebnis	-98	-102
Neutrales Ergebnis	816	2.103
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-86
Jahresüberschuss	2.617	5.214

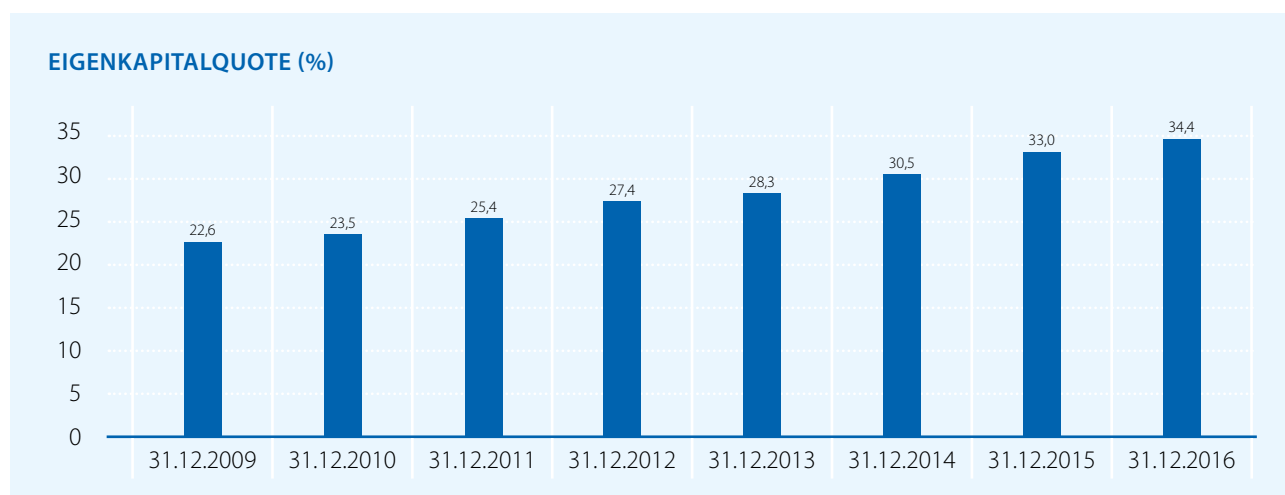
Im Jahr 2016 sanken die Aufwendungen für Instandhaltung leicht auf TEUR 2.720. Gleichzeitig nahmen die Erträge aus Anlageverkäufen um TEUR 1.636 ab.

Die Ertragslage wurde maßgeblich durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 5.575 (Vorjahr TEUR 6.656).

Vermögens- und Finanzlage

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

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 1.924, d. h. 1,4 % auf TEUR 140.279 (TEUR 138.355) war vor allem auf den Anstieg der Sachanlagen zurückzuführen. Den Sachanlagen i.H. v. TEUR 130.277 (TEUR 125.205) bzw. 92,9 % (90,5 %) standen langfristige Verbindlichkeiten von TEUR 80.743 (TEUR 80.984) bzw. 57,6 % (58,5 %) gegenüber. Der relativ hohe Anteil langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung. Am Bilanzstichtag betrug das langfristige Eigenkapital TEUR 48.244 (TEUR 45.627) und sein Anteil am Gesamtkapital 34,4 % (33,0 %).



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

Am 31.12.2016 waren langfristige Vermögenswerte durch Eigenkapital, Pensionsrückstellungen und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Gewinnvortrag und dem Jahresüberschuss TEUR 1.617 in die Bauerneuerungsrücklage, TEUR 1.000 in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen und einen Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 138,46 vorzunehmen.

CASHFLOW

Der 2016 erwirtschaftete Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 5.136 (TEUR 5.979).

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 von TEUR 2.700 zur Verfügung.



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

Finanzielle Leistungsindikatoren

LEISTUNGSKRAFT

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

	IN	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	%	34,4	33,0	30,5	28,3	27,4	25,4
Eigenkapitalrentabilität	%	5,4	11,6	9,3	8,1	8,3	8,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	5,3	4,6	4,0	4,1	4,1
Cashflow	TEUR	6.308	8.089	6.335	5.837	5.653	5.287
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	9.547	6.253	9.947	10.216	5.850	4.332
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	EUR/m ²	640	621	608	551	545	535
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/m ²	401	424	414	399	386	394
Durchschnittliche Miete	EUR/m ² mtl.	6,07	6,07	5,89	5,6	5,43	5,31
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m ² mtl.	1,01	1,03	1,25	1,01	1,41	1,2
Fluktuationsquote	%	9,0	7,7	8,3	8,3	9,6	10,1
Leerstandsquote	%	2,4	1,0	0,5	1,8	1,1	1,5

4. 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 im Jahr 2016 gegenüber 2015 nochmals gesunkenen Zinssätze auf dem Kapitalmarkt haben zu weiteren günstigeren Konditionen im Bereich der Finanzierung geführt.

5. RISIKOBERICHT (RISIKEN UND CHANCEN)

Die Geschäftsführung berichtet sowohl schriftlich als auch mündlich über die Geschäfte der GWG Rhein-Erft sowie deren Bedeutung und zukünftige Entwicklung in den Aufsichtsrats- und Prüfungsausschusssitzungen. Zusätzlich erhält der Aufsichtsratsvorsitzende nach Abschluss der jeweiligen Quartale die Controlling-Auswertungen. Mittelfristig ist nicht mit bestandsgefährdenden Risiken, verbunden mit signifikanten Auswirkungen 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

Die wirtschaftlich und strukturell positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre ist Basis einer soliden Voraussetzung, um 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 und deren technisch zeitgemäße Ausstattung gekennzeichnet. Geschulte, motivierte und mental ausgeglichene Mitarbeiter prägen zusätzlich das Unternehmen und schaffen eine solide Grundlage für die Zukunft.

Chancen

Die sich in der Vergangenheit stetig gesteigerte Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum ist weiterhin auf hohem Niveau und aktuelle Anzeichen deuten nicht auf einen Rückgang der Nachfrage hin. Durch das konsequente weitere Entwickeln der Wohnungsbaupotenziale der GWG Rhein-Erft wird die Ertragskraft und Marktfähigkeit der GWG Rhein-Erft weiterhin steigen. Die zusätzliche Einführung weiterer Standards und das konsequente Fortsetzen der Anwendung der modularen Bauweise sind Möglichkeiten, steigenden Baukosten entgegenzuwirken. Die auf zwölf Personen erhöhte Abteilung Neubau der GWG Rhein-Erft ermöglicht es, in Zukunft noch mehr Wohnungsbauprojekte schlank und nach den Anforderungen zeitnah und ohne Reibungsverluste umzusetzen.

6. PROGNOSEBERICHT

Die GWG Rhein-Erft geht davon aus, dass insbesondere durch den steigenden Anteil von anerkannten Flüchtlingen die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in zentralen Lagen kontinuierlich steigen wird. Die bisher eingeführten Instrumente zur Beschaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum oder zur Verringerung der Steigerungsquote der Grundmieten haben deutlich ihr Ziel verfehlt, sodass die Nachfrage nicht befriedigt werden kann. Dieses wird zu weiteren Engpässen auf dem vorgenannten Teilsegment des Wohnungsmarktes führen.

Insgesamt sieht die Planung für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.064 vor.



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2016

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Der Geschäftsführer dankt allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für die im vergangenen Jahr geleistete außergewöhnliche Arbeit und den überdurchschnittlichen Einsatz. Beides hat zu dem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2016 beigetragen, das durch umfangreiche Strukturanpassungen gekennzeichnet war.

Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie der Gesellschafterversammlung für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hürth, 31. Mai 2017

Achim Leirich



Geschäftsführer



JAHRES ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2016

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2016

BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		48.935,00	91.487,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.104.983,45		118.736.452,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.349.640,48		956.921,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	466.069,71		482.354,00
Anlagen im Bau	3.457.259,57		4.651.156,12
Bauvorbereitungskosten	1.898.962,60	130.276.915,81	377.823,41
Anlagevermögen insgesamt		130.325.850,81	125.296.194,36
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.677.019,44		5.601.643,91
Andere Vorräte	167.473,25		12.458,70
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.844.492,69	453,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	83.288,91		157.577,53
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30.476,48		35.341,27
Forderungen gegen Gesellschafter	92.200,60		38.323,64
Sonstige Vermögensgegenstände	728.591,16	934.557,15	698.550,46
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.140.365,45	6.469.729,73
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	30.080,00		32.594,24
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.935,68	34.015,68	11.671,35
BILANZSUMME		140.279.281,78	138.354.539,17

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		5.000.000,00	5.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.750.000,00		3.750.000,00
Bauerneuerungsrücklage	21.677.000,00		17.463.000,00
Andere Gewinnrücklagen	15.200.000,00	40.627.000,00	14.200.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	474,22		478,74
Jahresüberschuss	2.616.664,24	2.617.138,46	5.213.995,48
Eigenkapital insgesamt		48.244.138,46	45.627.474,22
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	2.459.079,12		2.519.415,44
Steuerrückstellungen	86.087,00		86.087,00
Sonstige Rückstellungen	207.595,00	2.752.761,12	220.939,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.337.878,27		76.222.086,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.377.005,41		4.655.959,13
Erhaltene Anzahlungen	6.595.619,49		6.530.286,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	624.926,01		1.325.886,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.209.454,35		969.421,65
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.667,50		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	37.729,25		114.983,14
Sonstige Verbindlichkeiten	66.288,68	89.250.568,96	46.520,96
davon aus Steuern: EUR 54.097,42			(34.536,38)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.847,13			(944,34)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		31.813,24	35.479,35
BILANZSUMME		140.279.281,78	138.354.539,17



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2016

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2016 BIS 31.12.2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.834.488,29		19.653.614,00
b) aus Betreuungstätigkeit	295.310,06		301.989,03
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.212,15	20.156.010,50	27.487,04
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		75.375,53	278.640,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		460.145,24	531.609,84
Sonstige betriebliche Erträge		1.162.338,98	2.683.969,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.750.346,52	7.850.386,24
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.492.828,13		2.265.981,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	665.285,52	3.158.113,65	691.988,63
davon für Altersversorgung: EUR 199.644,90			(261.074,68)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.249.695,69	3.277.075,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.525.517,04	1.531.396,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.332,45	5.854,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.085.025,50	2.111.744,59
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 100.679,44			(106.980,33)
ERGEBNIS VOR STEUERN		3.088.504,30	5.754.590,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	86.087,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.088.504,30	5.668.503,70
Sonstige Steuern		471.840,06	454.508,22
JAHRESÜBERSCHUSS		2.616.664,24	5.213.995,48
Gewinnvortrag		474,22	478,74
BILANZGEWINN		2.617.138,46	5.214.474,22

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind im Jahresabschluss der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Hürth, (Amtsgericht Köln, HRB 43262) die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften angewandt worden.

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.

Im Berichtsjahr wurden die durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (kurz: BilRUG) geänderten Vorschriften des HGB erstmals angewandt. Die Änderung betrifft die Anwendung des geänderten Gliederungsschemas für die Gewinn- und Verlustrechnung. Im Übrigen entsprechen Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen.

Ergänzend zu den vorgenannten Vorschriften wurde die Regelung 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 ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen.

Für Sachanlagenzugänge 2016 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



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2016

Vorschriften fortgeführt. Seit dem Jahr 2011 beträgt der Abschreibungssatz bei diesen Objekten 1,25 % p. a., sodass das Ergebnis in Relation zur unten genannten linearen Methode keine Mehrbelastung erfahren hat.

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

Die Pensionsverpflichtungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter der Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Zukünftig erwartete Entgelt- und Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung berücksichtigt.

Dabei wird derzeit von jährlichen Anpassungen von 2 % bei den Entgelten und von 1,5 % bei den Renten ausgegangen. Die Bewertung berücksichtigt eine unternehmensspezifische Fluktuationsrate von 0 %. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wird in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB bei der Abzinsung pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Der zum Abschlussstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 4,01 %.

Der Rechnungszinssatz basiert 2016 erstmalig – entsprechend der gesetzlichen Neuregelung in § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB – auf dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 4,01 % (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 3,89 %).

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre eine Verminderung der Rückstellung für Pensionen (Bewertungsänderung) in Höhe von EUR 232.198,32 (Unterschiedsbetrag).

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Sonstigen Rückstellungen 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. 2016 wurden davon TEUR 3 ertragserhöhend aufgelöst. Außerdem wurden Förderbeträge der NRW.BANK in Höhe von TEUR 5 für auf vier Jahre geschlossene Leasingverträge hier ausgewiesen. 2016 wurden davon TEUR 1 aufgelöst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Als „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 5.677 erfasst.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2016

3. Rücklagenspiegel

	BESTAND AM ENDE DES VORJAHRES	EINSTELLUNG AUS DEM BILANZGEWINN DES VORJAHRES	BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES
	EUR	EUR	EUR
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.750.000,00	0,00	3.750.000,00
Bauerneuerungsrücklage	17.463.000,00	4.214.000,00	21.677.000,00
Andere Gewinnrücklagen	14.200.000,00	1.000.000,00	15.200.000,00

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

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (in Vorjahren: sieben Jahre) ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 232.198,32. Dieser ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

5. Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

Jahresabschlusskosten (Prüfung, Steuern, Veröffentlichung)	TEUR	53
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	TEUR	43
Rechts- und Beratungskosten	TEUR	30
Altersteilzeitverträge	TEUR	19
Personalarückstellungen	TEUR	38
Interne Jahresabschlusskosten	TEUR	21
Noch nicht abgerechnete Leistungen	TEUR	3
SUMME	TEUR	207

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

7. Im Geschäftsjahr 2016 und im Vorjahr waren bis auf die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Aktivwerte der Rückdeckungsversicherung für künftige Pensionsleistungen in Höhe von TEUR 506 (Vorjahr TEUR 449) 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:
(Vorjahreszahl in Klammern)

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT EUR	DAVON RESTLAUFZEIT			ART DER SICHERUNG*
		UNTER 1 JAHR EUR	1 BIS 5 JAHRE EUR	ÜBER 5 JAHRE EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.337.878,27 (76.222.086,04)	3.330.860,82 (3.186.405,04)	13.731.856,88 (13.666.966,68)	59.275.160,57 (59.368.714,32)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.377.005,41 (4.655.959,13)	283.145,50 (279.345,65)	1.188.186,85 (1.211.650,30)	2.905.673,06 (3.164.963,18)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.595.619,49 (6.530.286,29)	6.595.619,49 (6.530.286,29)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	624.926,01 (1.325.886,95)	545.681,69 (1.250.151,09)	79.244,32 (75.735,86)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Betreuung	1.211.121,85 (969.421,65)	1.211.121,85 (969.421,65)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	37.729,25 (114.983,14)	2.054,18 (3.205,22)	6.611,19 (12.820,81)	29.063,88 (98.957,11)	GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	66.288,68 (46.520,96)	66.288,68 (46.520,96)			
Gesamtbetrag	89.250.568,96 (89.865.144,16)	12.034.772,21 (12.265.335,90)	15.005.899,24 (14.967.173,65)	62.209.897,51 (62.632.634,61)	GPR

*GPR = Grundpfandrecht.



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2016

9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Stand 01.01.2016 ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN	ZUGÄNGE	ABGÄNGE
		DES GESCHÄFTSJAHRES	
	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	305.867,74	6.098,75	4.193,75
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.788.448,61	2.162.770,58	1.018.612,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	956.921,33	392.719,15	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	784.364,62	79.036,71	86.314,26
Anlagen im Bau	4.651.156,12	5.411.031,15	0,00
Bauvorbereitungskosten	377.823,41	1.961.329,28	0,00
SUMME SACHANLAGEN	186.558.714,09	10.006.886,87	1.104.926,39
Anlagevermögen insgesamt	186.864.581,83	10.012.985,62	1.109.120,14

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Darstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Berichtsjahr an die durch die BilRUG geänderten Vorschriften des HGB angepasst. Infolge der geänderten Gliederungsvorschriften des § 275 HGB ist der im Vorjahr noch ausgewiesene Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ (EUR 5.754.590,70) entfallen. Neu eingefügt wurden im Berichtsjahr die Positionen „Ergebnis vor Steuern“ und „Ergebnis nach Steuern“.

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

Erträge aus Anlagenverkäufen	TEUR 585
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	TEUR 32
Ausgebuchte Forderungen	TEUR 9

	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN (KUMULIERT)	BUCHWERT AM 31.12.2016	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES
	EUR	EUR	EUR	EUR
	0,00	258.837,74	48.935,00	48.650,75
	7.045.117,79	64.872.741,40	123.104.983,45	4.108.230,08
	0,00	0,00	1.349.640,48	0,00
	0,00	311.017,36	466.069,71	92.814,86
	-6.604.927,70	0,00	3.457.259,57	0,00
	-440.190,09	0,00	1.898.962,60	0,00
	0,00	65.183.758,76	130.276.915,81	4.201.044,94
	0,00	65.442.596,50	130.325.850,81	4.249.695,69

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 32.240 anfallen. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von TEUR 25.792 gegenüber.

Aus abgeschlossenen Leasingverträgen betragen die Verpflichtungen im Jahr 2016 TEUR 129 und in den Jahren 2017–2019 TEUR 208.

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 2016

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

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	22,17	2,00
Technische Mitarbeiter	13,15	0,00
Gewerbliche Mitarbeiter (Regiebetrieb, Raumpflege)	17,65	0,58
Gesamt	52,97	2,58

Außerdem wurden durchschnittlich 4,38 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 TEUR 353 gebildet. Im Jahr 2016 sind hierzu insgesamt TEUR 59 an Pensionen geleistet worden.
6. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von jeweils TEUR 2.633.
7. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates eingegangen.
8. Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers: Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des gesetzlichen Abschlussprüfers betragen für das Geschäftsjahr 2016 insgesamt TEUR 39.
9. Nachtragsbericht: Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2016 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.
10. Gesamtbezüge für die Geschäftsführung: Bruttogehalt einschl. Nebenleistungen (TEUR 129), ausgezahlte Prämie für 2015 (TEUR 19) sowie Prämienrückstellungen für 2016 (TEUR 15).
11. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: EUR 4.100,00 (vgl. Klammerzusätze unter Punkt 12).
12. Gesamtbezüge für die Gesellschafterversammlung: EUR 1.120,34.

Empfänger:	Udo Buschmann	EUR 200,00
	Elmar Gillet	EUR 204,52
	Frank Höller	EUR 102,26
	Martin Höschen	EUR 204,52
	Frank Kraemer	EUR 102,26
	Jürgen Uttecht	EUR 204,52
	Otto Winkelhag	EUR 102,26

13. Mitglieder der Geschäftsführung:

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

14. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Udo Buschmann (EUR 1.200,00) Sparkassendirektor, Zweckverband für die Kreissparkasse Köln, Köln	Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Erwin Esser (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Wesseling	Stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Dirk Breuer (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Hürth	Mitglied des Prüfungsausschusses
Frank Keppeler (EUR 400,00) Bürgermeister der Stadt Pulheim	Mitglied des Prüfungsausschusses
Frank Kraemer (EUR 200,00) Bereichsdirektor, Kreissparkasse Köln, Köln	
Jochen Ott (EUR 300,00) Mitglied des Landtages NRW	
Susanne Stupp (EUR 600,00) Bürgermeisterin der Stadt Frechen	Mitglied des Prüfungsausschusses
Jacqueline Voge (EUR 200,00) Mitglied des Rates der Stadt Wesseling	

15. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.617.138,46 in Höhe von EUR 1.617.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage, in Höhe von 1.000.000,00 in die Anderen Gewinnrücklagen und in Höhe von EUR 138,46 auf neue Rechnung vorzutragen.

Hürth, 31. Mai 2017

GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft
Geschäftsführung



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 zum 31. Dezember 2016 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 gesetzlichen Vertreter 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.

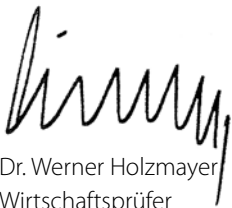
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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 gesetzlichen Vertreter 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, 31. Mai 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Werner Holzmayr
Wirtschaftsprüfer



Werner Metzgen
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 drei Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse. Die entsprechende Vorbereitung erfolgte in drei Sitzungen des Prüfungsausschusses.

Der Aufsichtsrat wurde vom Prüfer in einer Sitzung eingehend über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2016 unterrichtet. Der von dem Geschäftsführer vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 sowie der Vorschlag für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Köln, 31.Mai 2017

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
Internet: www.gwg-rhein-erft.de

