

Geschäftsbericht 2017



EWG

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

GWG Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Rhein-Erft

Kölnstraße 16
50354 Hürth
Tel.: +49 (0) 22 33 / 71 95-0
Fax: +49 (0) 22 33 / 71 95-888
info@gwg-rhein-erft.de

www.gwg-rhein-erft.de

The logo features the letters 'GWG' in a large, bold, blue font. The 'G' is stylized with a white outline and a blue fill. To the right of 'GWG', the words 'RHEIN-ERFT' are written in a smaller, blue, sans-serif font. Below this, the words 'WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH' are written in an even smaller, blue, sans-serif font. A registered trademark symbol (®) is located at the top right of the 'RHEIN-ERFT' text.
RHEIN-ERFT[®]
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Allgemeines

SITZ DER GESELLSCHAFT:

Könlnstraße 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 Wohnungsversorgung 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
Mitarbeiter (Firmenlauf / Stadtfest Wesseling / Mieterfest)	5
Bauen muss nicht teuer sein	8
Spielmobil	9
Neubauten	10
Neubauten in Vorbereitung	11
Modernisierung	14

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

1. Rahmenbedingungen	16
Allgemeine Angaben	16
Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung	16
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung	17
2. Geschäftsverlauf	26
Wohnungsbewirtschaftung	27
Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	29
Grundstücksbewirtschaftung	30
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	31
Ertragslage	31
Vermögens- und Finanzlage	32
Finanzielle Leistungsindikatoren	33
4. Finanzinstrumente	33
5. Risikobericht (Risiken und Chancen)	33
6. Prognosebericht	34
Dank für Mitwirkung und Mithilfe	34

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

1. Bilanz zum 31.12.2017	36
2. Gewinn- und Verlustrechnung	38
3. Anhang	39
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	48
Bericht des Aufsichtsrates	50

Vorwort

GEMEINSCHAFTLICH

2017 war nach dem chinesischen Horoskop das Jahr des Hahns. Gekennzeichnet durch Eitelkeit, Größenwahn und Egoismus fällt es uns nicht schwer nachzuvollziehen, dass das chinesische Horoskop für 2017 nicht ganz falsch lag. Sich bei den vielen großen Einflüssen auf das Wesentliche, Menschliche und Einfache zu konzentrieren, ist auch uns im Jahr 2017 nicht immer leicht gefallen.

Stets versuchen wir, den Mensch und sein Zuhause in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen. Als ein Unternehmen des Rhein-Erft-Kreises und des Kölner Südens sehen wir uns verpflichtet, nicht nur aus unserem Gesellschaftsvertrag heraus viele Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieses gelingt, wenn genug neuer Wohnraum geschaffen wird. Viele Projekte haben wir fertiggestellt, fortgeführt oder in der Planung begonnen, damit sie in 2018 und 2019 realisiert werden können.

Das chinesische Horoskop für das Jahr 2018 sieht das Jahr des Hundes vor. Der Hund steht symbolisch für ein harmonisches Familienleben und gilt als eher häuslich veranlagt. Das heißt, 2018 kann es auch gemütlich werden. Einige Menschen werden verstärkt den Wunsch nach Rückzug in die eigenen vier Wände verspüren.

Da auch der Hahn im Jahr 2017 das Familienleben förderte, wird es in dieser Richtung weitergehen. Weiterhin bedeutet Familie auch Freundschaft und Gemeinschaft, und Kraft schöpft man am besten aus der Gemeinschaft heraus.

Ob die Chinesen bereits vor einigen tausend Jahren ahnten, dass es einmal die GWG Rhein-Erft geben wird, wissen wir natürlich nicht. Sicher sind wir allerdings, dass wir aus der Stärke der Gemeinschaft heraus unser Bestes tun werden, um unsere Alltagsherausforderungen zu lösen. Und Lösungen finden im Kleinen, meistens nicht im Großen, statt. Ruhig, besonnen, außerhalb des Fokusses der großen Medien, beginnen die notwendigen Veränderungen.

Lassen wir uns nicht treiben von Parolen, Großspurigkeit und am Ende des Tages purem Egoismus. Besinnen wir uns auf unsere inneren Werte, dann werden wir es gemeinschaftlich schaffen, die richtige Anzahl von Wohnraum zu errichten.

Allen, die in den vergangenen Jahren bei uns daran mitgewirkt haben, danke ich im Namen unserer Gesellschafter für das außergewöhnlich Geleistete im Jahr 2017 und freue mich auf eine weitere gemeinsame Zeit mit Ihnen.



Achim Leirich, Geschäftsführer

Unsere Mitarbeiter

BUSINESS RUN

Dabei sein ist alles – das war auch 2017 wieder das Motto, unter dem die Mitarbeiter der GWG Rhein-Erft beim B2Run rund um das Rhein-Energie-Stadion mit von der Partie waren. In diesem Jahr zeigten sich vier Damen und sieben Herren aus unserer Belegschaft von ihrer sportlichen Seite,

und auch wenn keine Rekorde erlaufen wurden – Spaß hatten unsere Läufer ohne Zweifel – ein großartiges Erlebnis für alle Beteiligten, unter lautem Jubel den Zieleinlauf ins Rhein-Energie-Stadion zu erleben.



Stadtfest Wesseling

Auch auf dem diesjährigen Stadtfest Wesseling präsentierte sich die GWG Rhein-Erft wie schon in den Vorjahren bürgernah mit einem Stand und dem Menschenkicker. Besonders das Glücksrad erfreute sich großer Beliebtheit – kein Wunder, denn nach dem Motto „Hier bei uns dreh'n – mit Gewinn nach Hause geh'n!“ gab es viele tolle Preise zu gewinnen – Notizbücher, Thermobecher, Kaffeetassen, Regenschirme, Powerbanks und vieles andere mehr. Unsere mit Helium gefüllten Luftballons erfreuten sich bei

den kleineren Stadtfestbesuchern großer Beliebtheit – wir kamen mit der Produktion kaum hinterher! Ein besonderes Highlight war schließlich die Murrel-Schätzaktion, bei der es als Hauptpreis für Erwachsene ein Tablet und für Kinder ein Malspielhaus zu gewinnen gab. Viele fleißige Helferinnen und Helfer aus dem GWG-Team haben mit tatkräftiger Unterstützung dazu beigetragen, dass das Wesselingener Stadtfest ein rundum gelungenes Event war – dafür ein ganz herzliches Dankeschön!



Mieterfest

Einmal mehr erfreute sich unser alljährliches Mieterfest großer Beliebtheit. Gemeinsam mit den GWG-Mitarbeitern feierten unsere Mieter-Jubilare, die bereits seit 50 Jahren oder länger in einer GWG-Wohnung leben, bei Kaffee und Kuchen, Kölsch und Wein im Breitenbacher Hof in Hürth-Fischenich.

Neben einem regen nachbarschaftlichen Austausch und den Ehrungen durch GWG-Geschäftsführer Achim Leirich sorgte vor allem auch das Gesangs-Duo „Schunkelpitter & Kölsche Katti“ für ausgelassene Stimmung und ein kurzweiliges Programm.



Bauen muss nicht teuer sein

DIE GWG RHEIN-ERFT ZEIGT NEUE WEGE AUS DEM WOHNUNGSNOTSTAND

Ein Bericht von Margret Klose

Trotz seiner Größe wirkt das dreigeschossige Wohnhaus in der Klosterstraße in Frechen-Habbelrath mitnichten wie ein Klotz. Harmonisch fügt sich das Gebäude vielmehr in die gewachsene Umgebung ein. Äußerlich besticht es durch seine warme unbehandelte Holzverkleidung aus Lärchenholz und die klare und schlichte Architektur. Pfiffig ist auch die Idee der Kellerersatzräume, die ebenfalls aus unbehauelter Lärche geschaffen sind und am Ende der begrünten Gärten stehen. Im gleichen Stil ist auch der Mülltonnen-Unterstand auf dem Vorplatz gebaut. Daneben sind die Fahrradständer bereits montiert und die Parkplätze gepflastert. Die anmutig und stylisch aus Aluminium und Beton geschaffenen Balkone sowie die offenen und überdachten Zugänge zu den Wohnungen komplettieren das Gesamtbild.

Überzeugend sind jedoch auch die inneren Werte des Wohngebäudes: Verteilt über drei Ebenen entstanden in nur achtmonatiger Bauzeit 18 je 60 Quadratmeter, etwa sechs Meter breite und 10,80 Meter tiefe Wohnungen, die zur Hälfte aktuell von Flüchtlingen bewohnt werden. Neun Wohnungen sind schon am 1. Juli 2018 in geförderte Mietwohnungen übergegangen. Sie können von Personen oder Familien mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden.

Alle sechs Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erreichbar und ausgestattet. Über ein Treppenhaus mit Treppenläufen aus Betonfertigteilen gelangen die Bewohner in die erste und zweite Etage. Offene überdachte Laubengänge führen zu den Wohnungstüren. Großzügig sind die mit Nadelholz verkleideten etwa 21 Quadratmeter großen Wohnküchen konzipiert, die als Gemeinschafts- aber auch Familienraum dienen. Ein Flur, der den vorderen und hinteren Teil der Wohnung verbindet, birgt eine geräumige Nische, die als Garderobe genutzt werden kann. Die beiden gleichgroßen hinteren Zimmer haben jeweils einen Ausgang zum Balkon oder Garten. Neben der Küche befinden sich ein großzügig gestaltetes Badezimmer mit barrierefreiem Duschzugang und genügend Platz für Waschmaschine und Trockner. Außer den Badezimmern sind auch alle Wohnräume zu großen Teilen mit Holz ausgekleidet.

Um auch dem Lärmschutz Rechnung zu tragen, wurden sämtliche Hohlräume in den Decken mit Kalksplitt gefüllt. „Das bringt Masse und Gewicht und hemmt die Schallübertragung“, erklärt der GWG-Architekt Stawros Chatzoudis. Eine durchgehende Fuge zwischen jeder Wohnung stoppt darüber hinaus die Schallübertragung durch die Wände der nebeneinander liegenden Wohnungen.

Federführend hat die GWG die Firma Holzbau Kappler mit der Errichtung ihres ersten Mehrfamilienhauses aus Holz beauftragt.

Für alle Menschen auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, das hat sich die GWG Rhein-Erft seit ihrer Gründung am 30. September 1940 auf die Fahne geschrieben. Und auch fast 80 Jahre später hält das Wohnungsunternehmen an diesen Idealen fest. So hat sich der GWG-Architekt Stawros Chatzoudis lange vor der Flüchtlingswelle 2015 bereits mit dem Gedanken auseinandergesetzt, wie trotz der immer strenger und umfangreicher werdenden Anforderungen günstiger Wohnraum geschaffen und die Bauzeit minimiert werden kann.



„Dabei ging es uns vor allen Dingen darum, flexible und funktionelle Wohnungen schnell und mit einem guten PreisLeistungsverhältnis zu konzipieren“, erklärt Stawros Chatzoudis. Die Baumaterialien haben dabei am Anfang der Überlegungen noch keine Rolle gespielt.

Doch Stawros Chatzoudis hat ein Steckenpferd: Holz. Während seines Studiums arbeitete er in einer Schreinerei. „Und später habe ich mir mein eigenes Haus aus Holz gebaut“, berichtet er. Persönlich kennt er deswegen auch die Vorteile eines aus Holz erbauten Hauses, die günstigen Baukosten etwa, aber vor allem auch die kurze Bauzeit: „Von den ersten Erdarbeiten bis zum Einzug der ersten Mieter in der Klosterstraße sind gerade einmal acht Monate vergangen“, berichtet Stawros Chatzoudis.

Sämtliche Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW und die neu eingeführten Richtlinien RL FLÜ sind erfüllt, ebenso der Erdbeschutz. Der Brandschutz wurde in enger Zusammenarbeit mit der Feuerwehr umgesetzt.

Alle 18 Wohnungen sind barrierefrei und haben einen Balkon oder eine Terrasse mit kleinem Garten.

In Fachkreisen sorgte das GWG-Holzhaus bereits im Oktober 2017 bei den europäischen Holzbautagen im Kölner Gürzenich für Aufsehen. Dort haben der GWG-Geschäftsführer Achim Leirich und sein Architekt Stawros Chatzoudis das Bauprojekt vorgestellt. „Die Resonanz war so positiv, dass wir uns mit unserem Konzept beim Holzbaupreis für Geschosswohnungs-

bau des Landes Nordrhein-Westfalen beworben haben“, berichtet Stawros Chatzoudis. Doch auch ohne offiziellen Titel kann sich das GWG-Holzhaus in der Klosterstraße bereits als Sieger feiern lassen. Gilt es doch schon jetzt als Modellprojekt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Und der soziale Wohnungsbau der GWG Rhein-Erft geht weiter. Ein baugleiches Haus entsteht jetzt auch in Ertstadt-Bliesheim in der Straße Zum Silbersee. Ein Holzhaus mit insgesamt zwölf Wohneinheiten soll dort bis Mitte 2019 bezugsfertig sein. „Anders als in Habelrath in der Klosterstraße konnten wir bei unserem Wohnprojekt in Ertstadt-Bliesheim die Kellersatzräume gleich neben dem Treppenhaus auf jeder Etage integrieren“, freut sich der Architekt.



Unser neuer Service für Veranstaltungen:

DAS SPIELMOBIL IST DA!

Prall gefüllt mit allem was das Herz begehrt, kommt jetzt unser neues Spielmobil zum Einsatz. Mit Hüpfburg, Laufrädern, Pedalos, Rollern, Stelzen, Bällen und vielen anderen Launemachern ist das Spielmobil eine echte Bereicherung für alle Feste, bei denen für die lieben Kleinen nach einer schönen Beschäftigung gesucht wird. Die GWG Rhein-Erft bietet das Spielmobil als kostenlosen neuen Service an, der hoffentlich an vielen Stellen für Spaß und gute Laune sorgt.



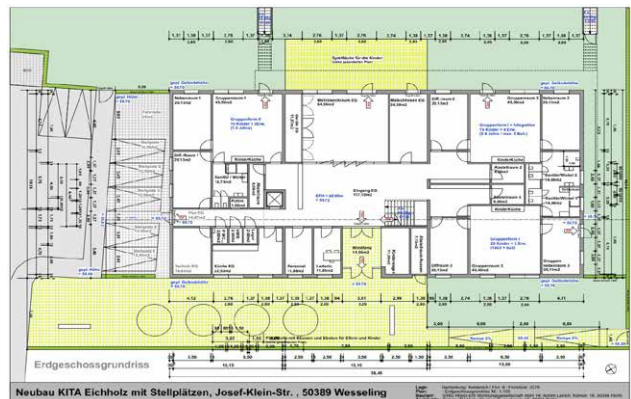
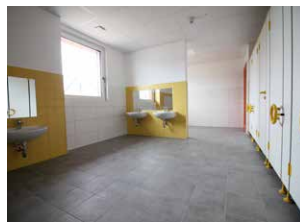
Neubau

KLOSTERSTRASSE, FRECHEN

Fertig gestellt Ende 2017 (s. Bericht Margret Klose, Seite 8)

KINDERTAGESSTÄTTE EICHHOLZER ACKER, JOSEF-KLEIN-STRASSE, WESSELING

Fertigstellung August 2018, zweigeschossige Kindertagesstätte mit sechs Gruppen, Gesamtnutzfläche 1.385 qm zuzüglich 1.900 qm Spielfläche im Außenbereich



Neubauten in Vorbereitung

MARIENWEG, KÖLN-WEIDEN

Baubeginn Sommer 2019, 5 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser plus Tiefgarage mit 33 Wohnungen von 55 bis 107 qm, insgesamt 2.456 qm Wohnfläche



Neubauten in Vorbereitung

ANGERPLATZ, WESSELING

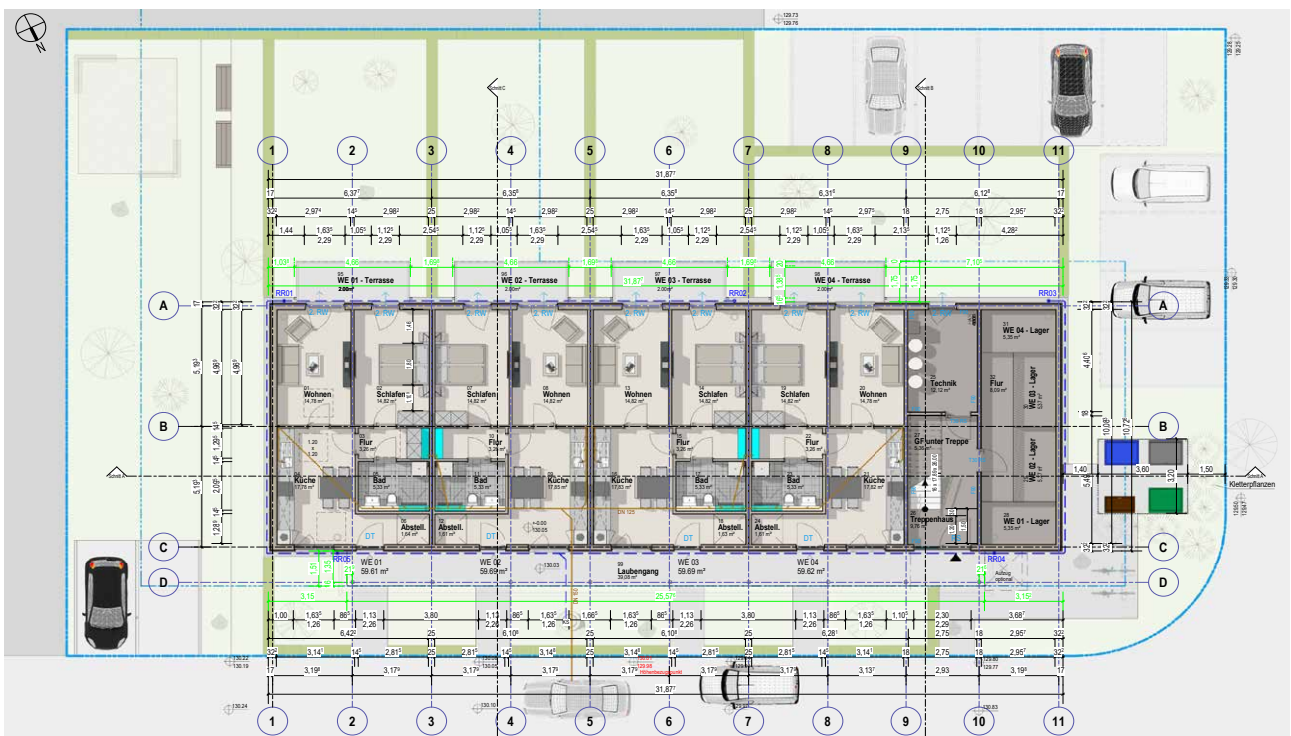
Baubeginn I. Quartal 2019, 1 Mehrfamilienhaus mit
30 Wohnungen von 62 qm - 94 qm, insgesamt ca. 2.285 qm
Wohnfläche, geplante Fertigstellung Frühjahr 2020



Neubauten in Vorbereitung

AM SILBERSEE, ERFRTSTADT

Baubeginn IV. Quartal 2018, 1 Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen je 59,7 qm und insgesamt 716 qm Wohnfläche



Modernisierung

FASSADENPREIS KRANKENHAUSSTRASSE 151-153

Unser Modernisierungsprojekt Krankenhausstraße 151-153 in Hürth-Efferen wurde Ende 2017 fertiggestellt. Überraschend wurde die modernisierte Fassade im letzten Sommer mit dem Fassadenpreis der Dachdeckerinnung Nordrhein ausgezeichnet – sehr zu unserer und zur Freude des Dachdeckerunternehmens Plötz aus Frechen, das für die GWG Rhein-Erft federführend tätig war.



Aus diesem Anlass trafen sich auf Einladung der GWG Rhein-Erft und Dachdecker Markus Plötz alle am Bau Beteiligten an der Krankenhausstraße zum gemeinsamen Frühstück. Einen Teil des Preisgeldes spendete Markus Plötz unter anderem an zwei Kindergärten in Hürth und Frechen – großzügig aufgestockt durch die GWG Rhein-Erft.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

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 Gesellschaftsversammlung geändert wurde.

Per 31.12.2017 stellt 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.

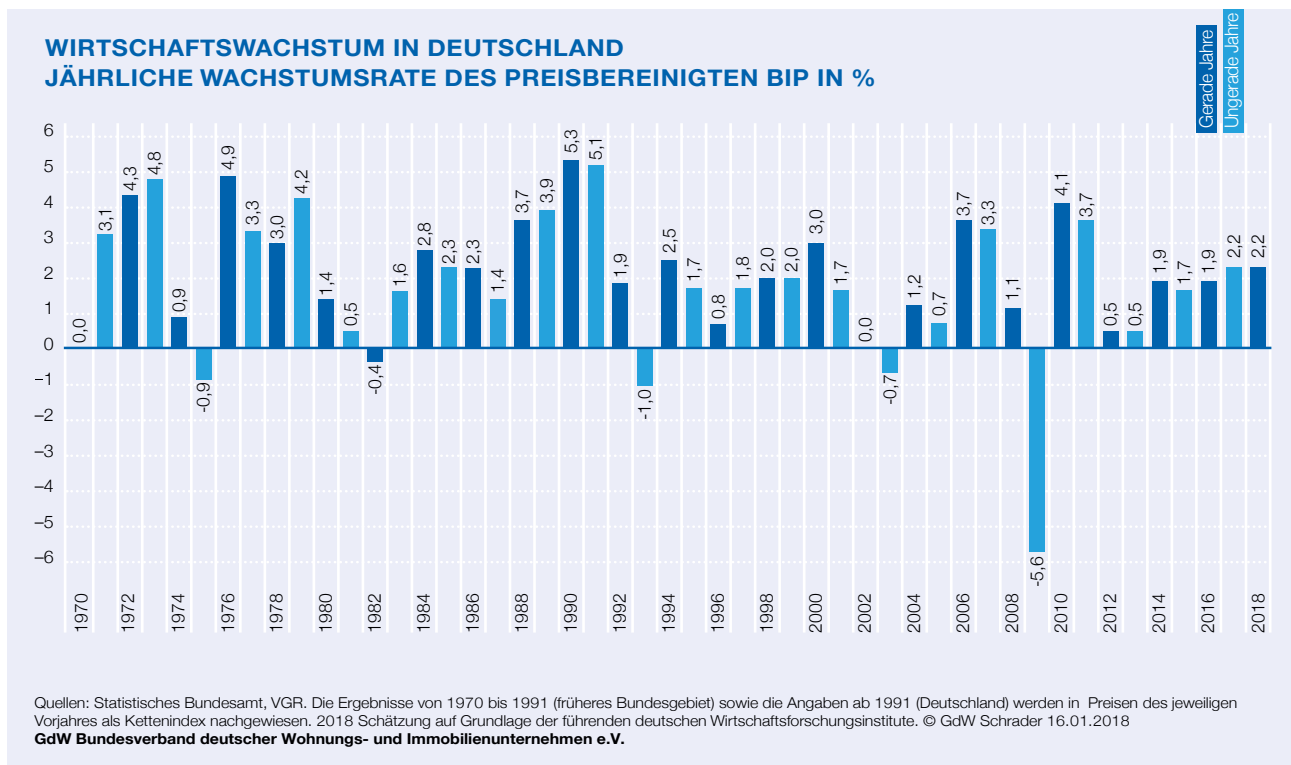
Die Geschäfte der GWG wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages, des GmbH-Gesetzes sowie der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bzw. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat durchgeführt.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

DEUTSCHLAND

Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.



WELTWIRTSCHAFT / EURORAUM

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken hat im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch

¹ Statistisches Bundesamt (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Lagebericht

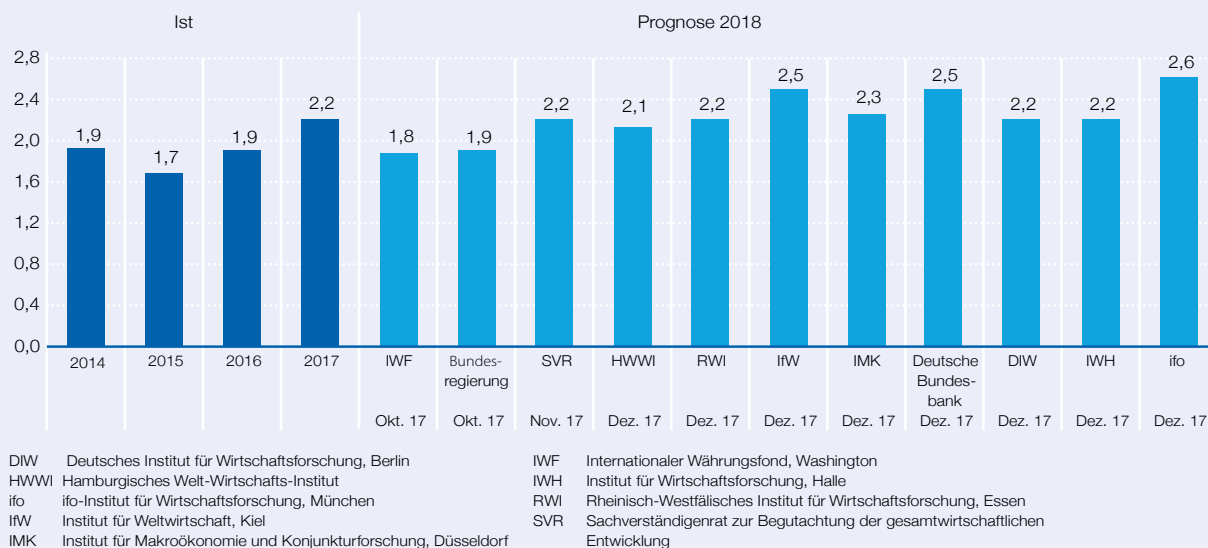
für das Geschäftsjahr 2017

in China aus. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexit eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2 % gesunken war. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

PROGNOSEN FÜR 2018 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

Preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
 HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
 ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
 IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel
 IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
 IWF – Internationaler Währungsfond, Washington
 IWH – 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 16.01.2018
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen. Allein der statistische Überhang aus der überaus dynamischen Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2017 liegt bei 1 %. Sollte die deutsche Wirtschaft in den vier Quartalen 2018 also überraschenderweise nicht mehr wachsen, läge die Jahresdurchschnittsrate des BIP-Zuwachses dennoch bei 1 %.

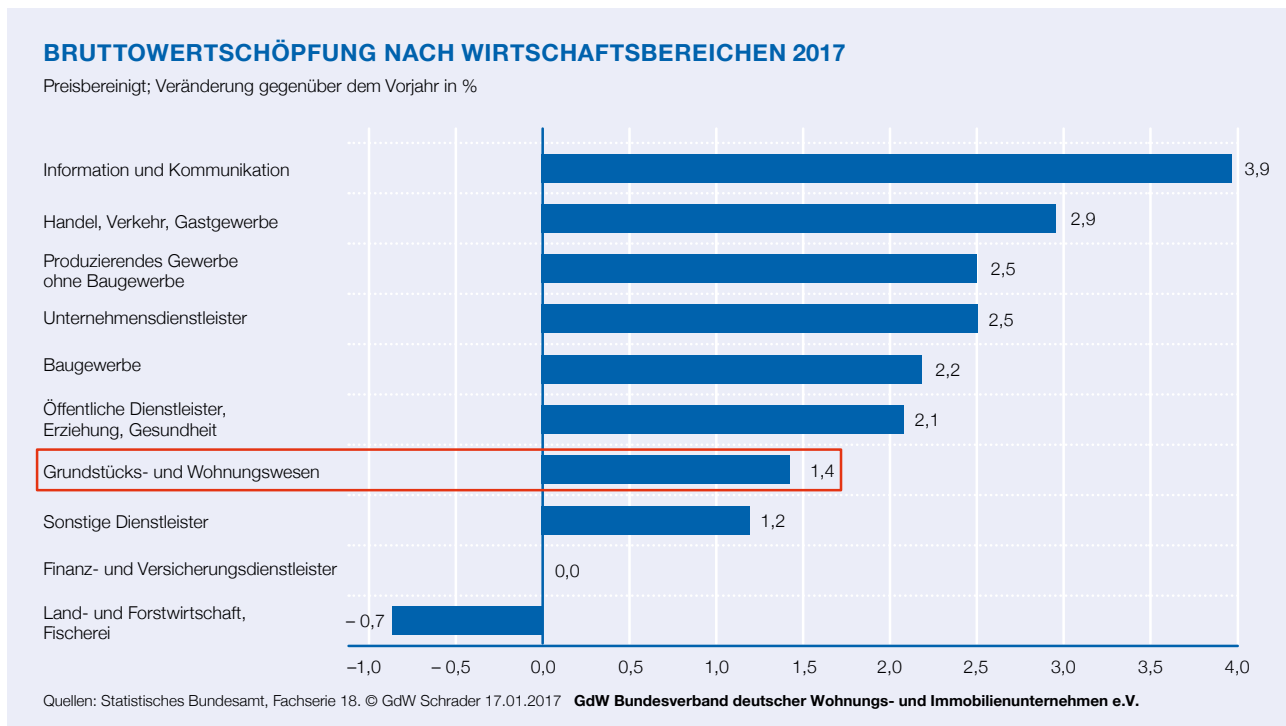
² Unter "führende Wirtschaftsforschungsinstitute" oder "Institute" versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von:

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
 HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
 ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
 IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel
 IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
 IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
 RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9 % sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit +2,9 %.

Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit +2,5 % zu, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Wesentlich getragen wurde dieser Anstieg vom exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,7 % höher war als ein Jahr zuvor. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu. Deutliche Zunahmen gab es daneben auch bei den Unternehmensdienstleistern mit einer Wachstumsrate von 2,5 %.



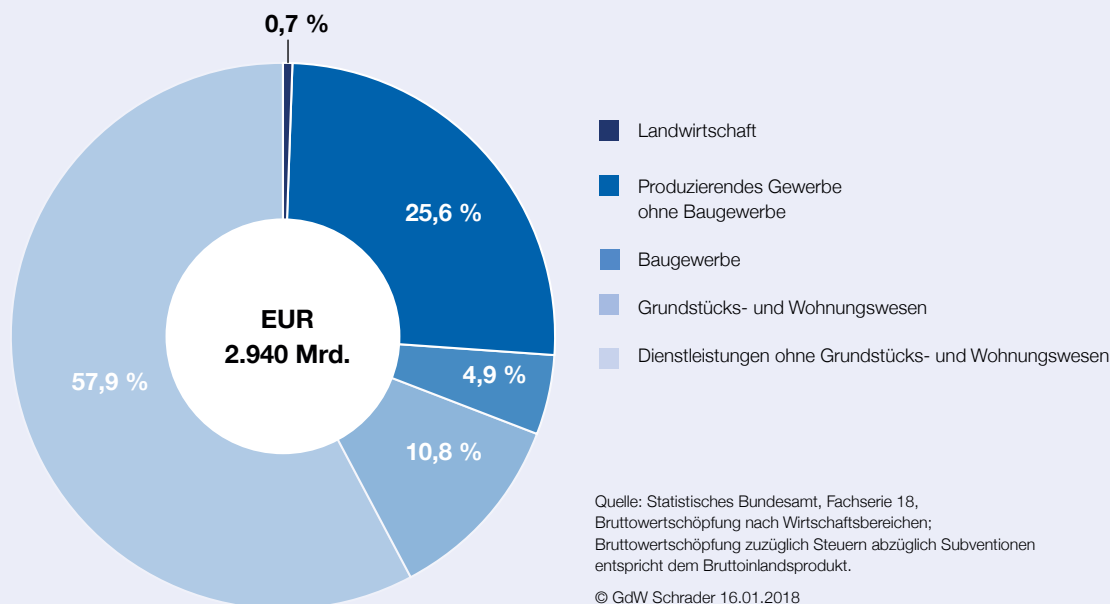
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2017, nominal



ARBEITSMARKT

Erwerbstätigkeit steigt im zwölften Jahr in Folge an – Zuwanderung sinkt weiter

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um 300.000 Personen schrumpfen lassen.³ Für das Jahr 2018 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -320.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB⁴ im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

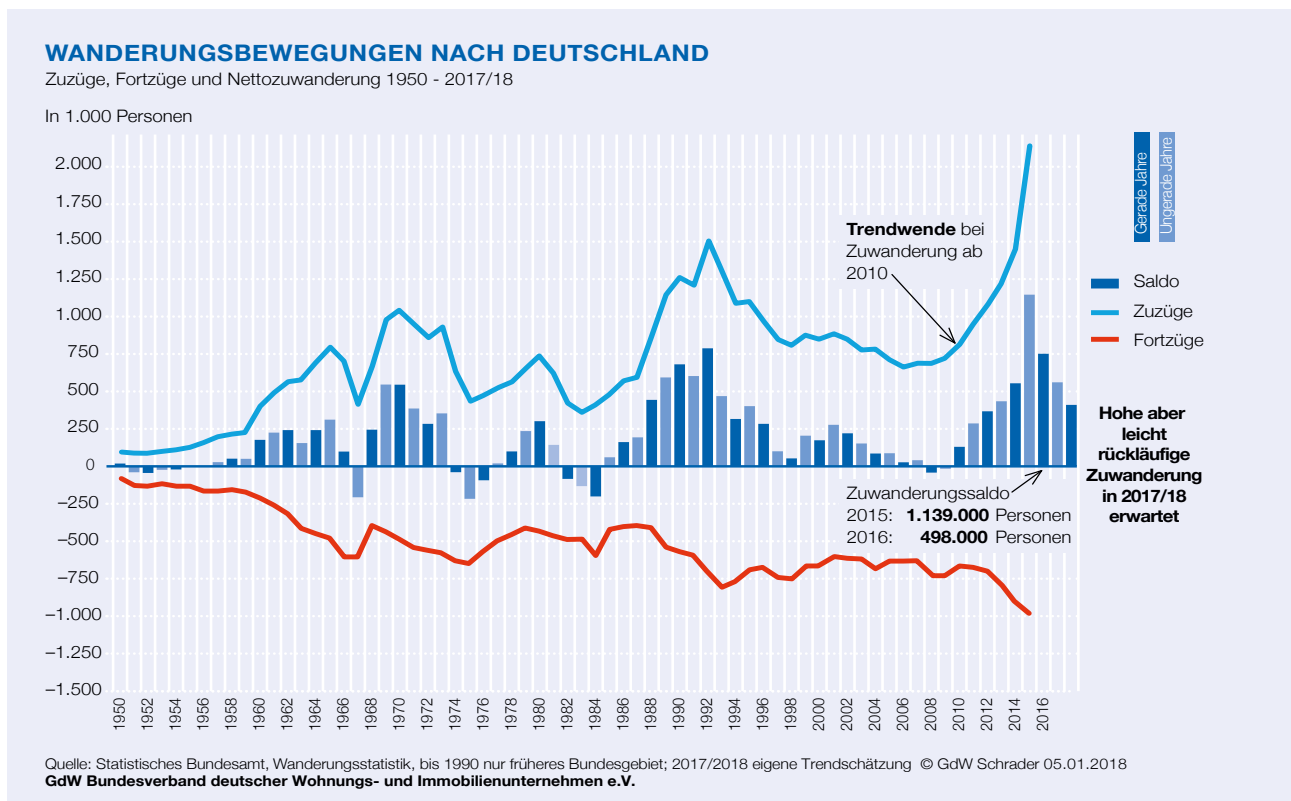
Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen.

³ IAB (2017): Arbeitsvolumen so hoch wie nie, IAB-Kurzbericht 21/2017. Nürnberg.

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

Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 498.000 Personen beziffert. Sie liegt damit leicht unter der Nettozuwanderung des Jahres 2014.

Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hatte sich die Nettozuwanderung 2016 mehr als halbiert. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 450.000 Personen aus.



Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Wachstumsimpulse kamen 2017 vom Konsum und den Investitionen, vor allem dem Wohnungsbau

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3 %). Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2017 preisbereinigt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen ebenfalls um 3,5 % über dem Vorjahresniveau.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

KAPITALMARKT

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich auch 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. Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten hohen Nettozuwanderung und der Anerkennung von großen Teilen der Flüchtlinge steigt die Nachfrage nach Wohnungen zusätzlich deutlich. Der Kapitalmarkt könnte deutlich mehr an Darlehen zur Verfügung stellen, als zurzeit abgerufen werden. Insbesondere in NRW und so auch in der Region stagnieren und sinken teilweise die Kennzahlen für Baugenehmigungen und erstellte Einheiten.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenankaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

IMMOBILIENMARKT

Abschwächung der Zuwächse beim Wohnungsneubau – Verlagerung der Investitionsdynamik in die Bestandserhaltung

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei wie im Vorjahr dynamischer (2,7 %) als der gewerbliche Bau (1,4 %). Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz des breiten Aufschwungs auch in Betriebsgebäude zu investieren. Bei den Kommunen macht sich positiv bemerkbar, dass sich deren Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert hat. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als 10 % werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

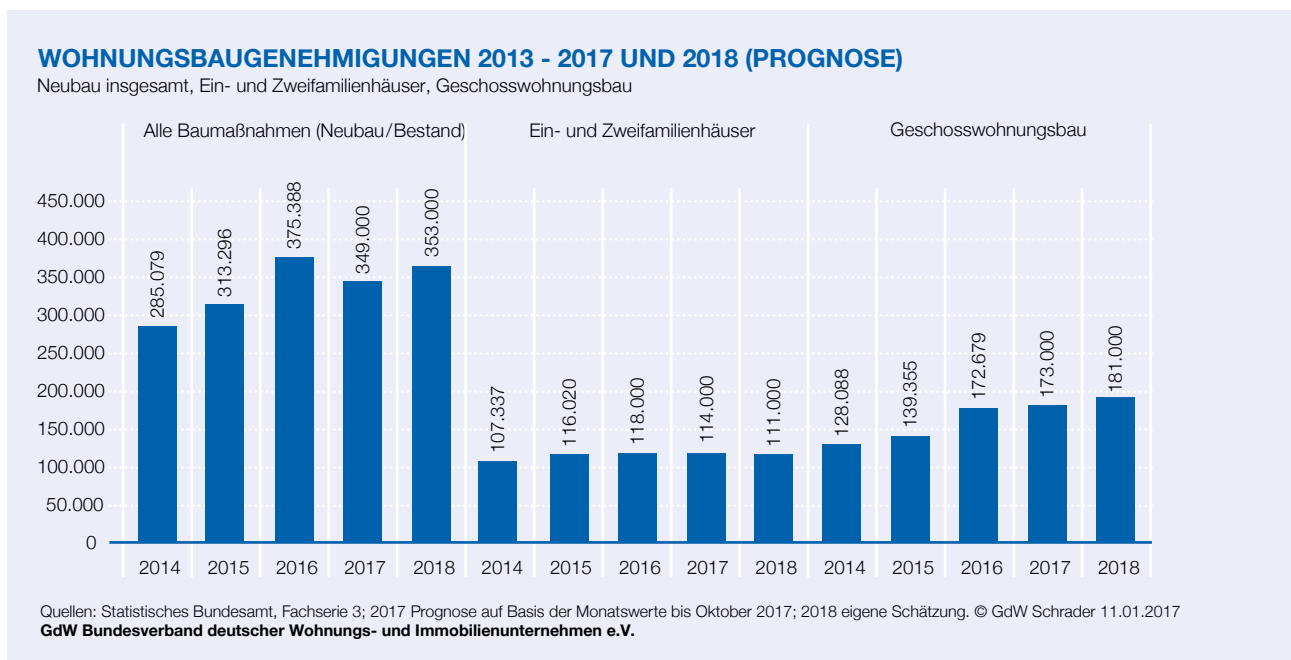
Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches in seiner Bauvolumenrechnung auf Basis der Umsatzsteuerstatistik ex-post eine Differenzierung der Bauinvestitionen nach Neubau und Bestandsinvestitionen vornimmt, wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8 % und weiteren 4 % im Jahr 2019 vorausgeschätzt. 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14 % betragen.⁵

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.

MIETWOHNUNGSMARKT

Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen in 2017 – Kaum Zuwachs im Jahr 2018 erwartet

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.



Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.⁶

⁵ DIW (2018): Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms. DIW-Wochenbericht Nr. 1+2.2018. Berlin.

⁶ ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

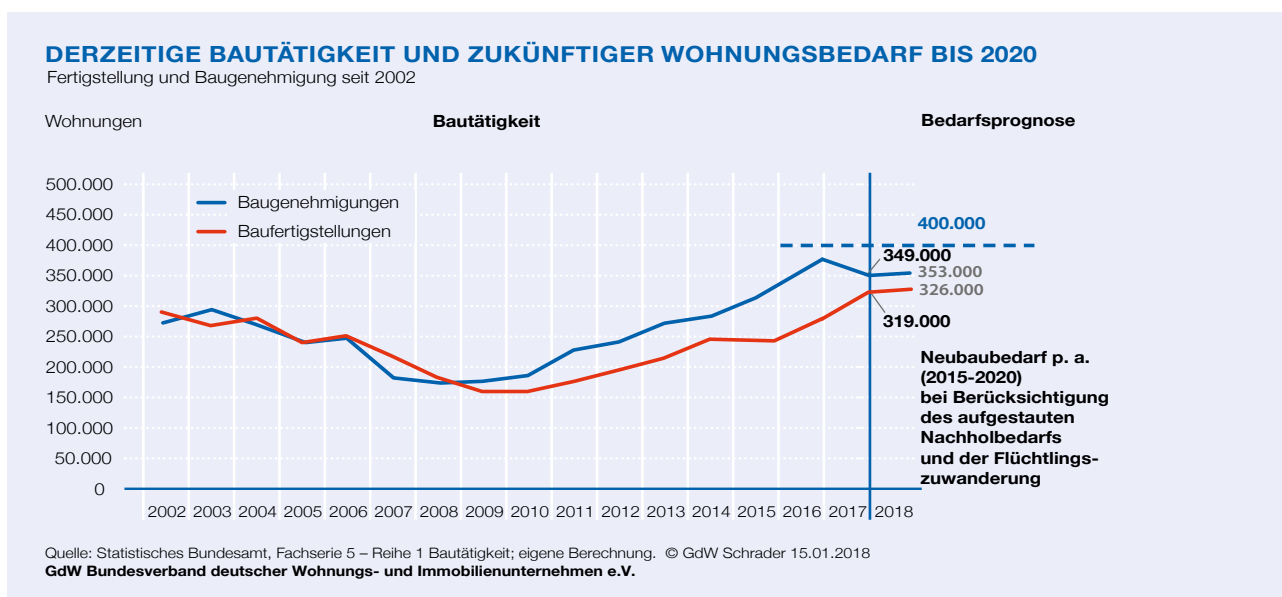
Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus.

Fertigstellungen steigen weiter an – liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen 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.⁷ Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.



⁷ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover

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.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

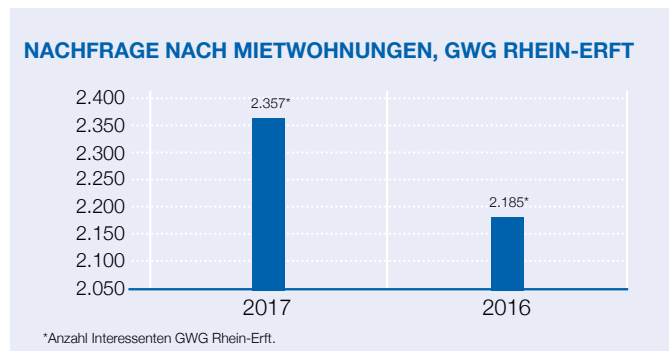
Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT

Die deutlich gestiegene Nachfrage nach kleinen, noch bezahlbaren Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis setzte sich in 2017 fort. Viele Menschen mit kleineren oder mittleren Einkommen sehen sich verstärkt der Gruppe der mittlerweile anerkannten Flüchtlinge auf dem Wohnungsmarkt gegenüber. Das meistens hierfür in Frage kommende Segment der preiswerten Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 75 qm wird dadurch einem noch höheren Druck ausgesetzt. Insgesamt sinkt die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen weiterhin im Bestand. Die regionalen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere mit kommunalem Hintergrund, beteiligen sich unterschiedlich bei der Erstellung von preiswertem Wohnraum.

Ein zusätzlicher Effekt spielt bei der Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum eine große Rolle. Wohnungen, die frei finanziert sind und eine Miete zwischen den mittlerweile stark gestiegenen Marktmieten und der Miete des öffentlich geförderten Wohnraums haben, werden zurzeit nicht erstellt. Bei den aktuellen Bau- und Grundstückskosten lässt sich dieses wirtschaftlich nicht darstellen. Das Segment nährt sich ausschließlich aus Wohnungen, die aus der öffentlichen Bindung gelaufen sind.

Deshalb ist es insbesondere auch wichtig, über den Bedarf hinaus öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Das reine Auffüllen von Wohnungsanzahlen zur Bereinigung der Statistik reicht bei weitem nicht aus. Deshalb wird die GWG Rhein-Erft weiterhin verstärkt in diesem Segment investieren.



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

2. GESCHÄFTSVERLAUF

KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Das Jahr 2017 war geprägt durch die Fortsetzung des begonnenen Umbauprograms der GWG Rhein-Erft, weitere personelle Aufstockungen und die erfolgreiche Verwirklichung des ersten modularen Holzbaus in Frechen. Vorgesehen für die Unterbringung von Flüchtlingsfamilien wurde in relativ kurzer Zeit ein konsequent durchdachter Baukörper zweckgemäß und trotzdem akkurat errichtet. Mehr als dutzendfach fanden sich Besuchergruppen aus verschiedenen Fachkreisen, Verwaltungen und aus der Politik ein, um sich ein Bild vor Ort von unserem Neubau zu machen. Dieses führte dazu, dass einige weitere Projekte in 2017 sowohl von Gesellschaftern, als auch von Nachbarkommunen zwecks Realisierung angefragt worden sind. Konkret wird in Erftstadt ein Wohngebäude errichtet, ein weiteres ist in einer Nachbargemeinde in Planung. Auch die zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts bereits fast fertig gestellte Kindertagesstätte in Wesseling fußt auf einem Konzept in Holzrahmenbauweise.

Es werden noch einige weitere Wohnbauten mit ihrem Ursprung in diesem Bereich folgen. Die modulare Bauweise stellt nicht nur aus finanzieller Sicht eine Alternative zum herkömmlichen Bauen dar. Der Faktor Zeit, der insbesondere für kommunale Auftraggeber eine große Rolle spielt, ermöglicht ein flexibles Reagieren auf sich schnell ändernde Nachfragen.

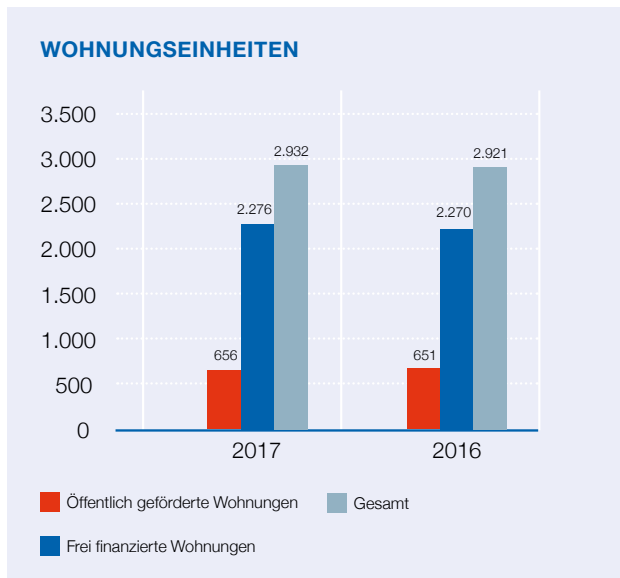
Der Fokus der GWG Rhein-Erft liegt auch weiterhin auf der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum. Neben der Beeinflussung von Baukosten durch die Bauart und die Verwendung möglichst eigener Grundstücke spielt aber auch das Planen z. B. schonender Grundrisse eine große Rolle. Wohnungen mit drei Zimmern, die in der Vergangenheit mehr als 75 qm in Anspruch genommen haben, werden bei der GWG Rhein-Erft in der Regel der Vergangenheit angehören. Das gilt auch für Zwei-, Vier- und eigentlich für alle Wohnungsgrößen(-arten).

Das Geschäftsjahr 2017 entwickelte sich weiterhin positiv, und trotz hoher Bautätigkeit gelang es der GWG Rhein-Erft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.321 (TEUR 2.617) zu erzielen. Dieses gute Ergebnis wurde überwiegend aus der Hausbewirtschaftung erreicht. Es liegt damit deutlich über den Erwartungen.

Wohnungsbewirtschaftung

BESTAND AN EIGENEN WOHNUNGEN

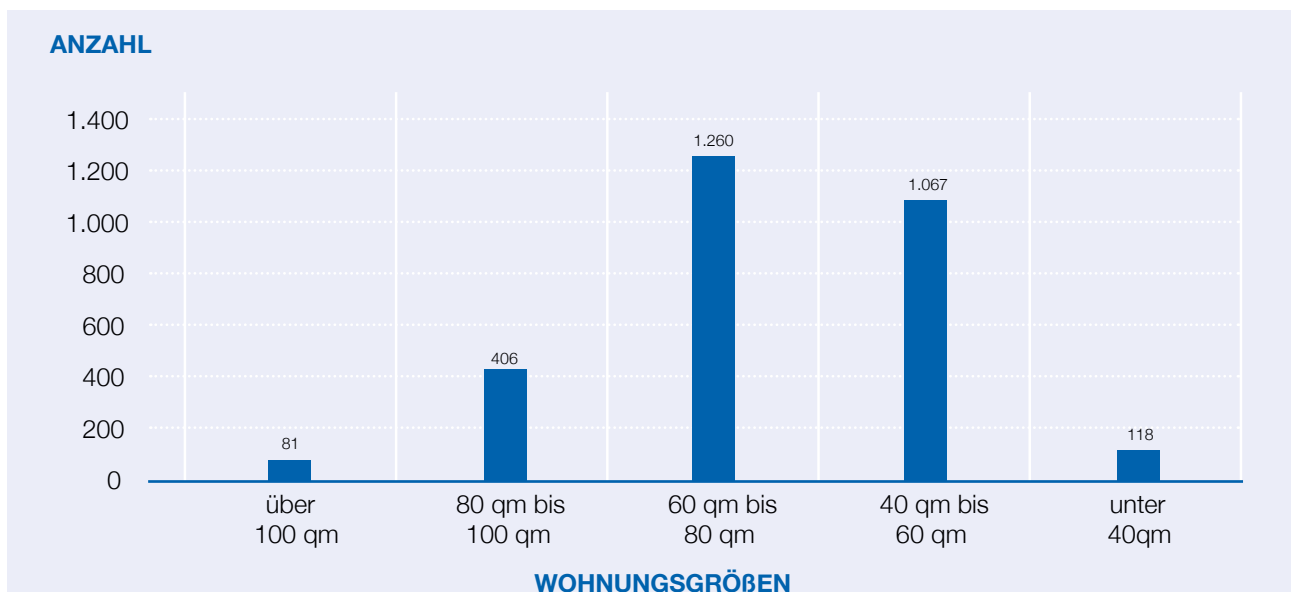
Der Bestand an eigenen Wohnungen der GWG Rhein-Erft setzt sich zum Ende des Geschäftsjahres wie folgt zusammen:



Zum 31.12.2017 stieg die Anzahl der Wohnungen leicht von 2.921 auf 2.932. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche durch Modernisierungen und Neuschaffungen von Balkonen und Neubauten um 2.587,79 qm auf 193.587 qm.

Die Sollmieten stiegen durch Erstbezug von Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, Mietanpassungen an den Mietpiegel oder durch Modernisierungen und der ganzjährigen Auswirkung der damit verbundenen Mieterhöhungen des Vorjahres insgesamt um 2,69 % auf TEUR 14.375. Dadurch ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,19 (Vorjahr EUR 6,07) je qm Wohn- und Nutzfläche monatlich.

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen stellt sich der Gesamtbestand zum 31.12.2017 wie folgt dar:



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

BESTAND AN VERWALTETEN WOHNUNGEN

Der Bestand an verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten sank im Geschäftsjahr gegenüber 2016. Zum 31.12.2017 wurden 625 Wohnungen (Vorjahr 627) und 11 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 11) verwaltet.

MIETERFLUKTUATION

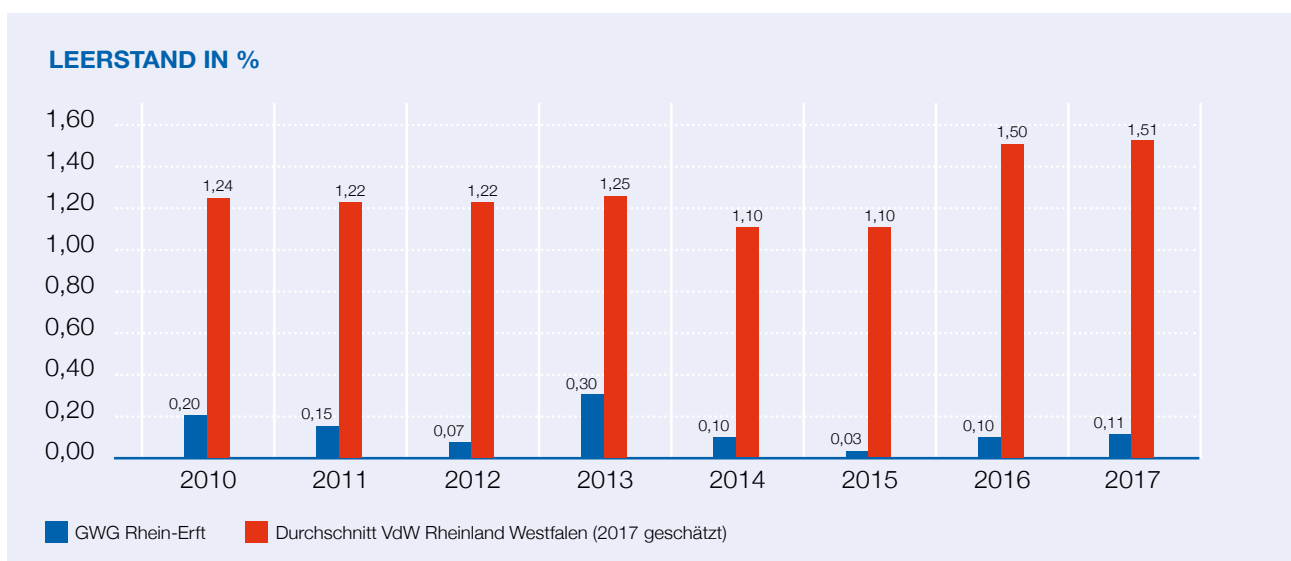
Im Berichtszeitraum stellt sich die Mieterfluktuation wie folgt dar:

Beendete Mietverhältnisse	2017		2016	
Eigener Wohnungsbestand	217	7,41 %	263	9,00 %
Verwalteter Wohnungsbestand	44	7,04 %	62	9,72 %

Im Berichtsjahr betrug die Fluktuationsquote 7,41 % (Vorjahr 9,00 %). Nach Bereinigung der Quote um die Mieterwechsel wegen Modernisierung und Abriss lag die Quote bei 6,42 % (Vorjahr 7,32 %). 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.

LEERSTAND

Der Leerstand im Eigenbestand der GWG Rhein-Erft belief sich zum 31.12.2017 auf 61 (Vorjahr 69) Wohnungen. Davon standen 47 Wohnungen (Vorjahr 54) aufgrund Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen leer. Die Anzahl der Leerstände aufgrund von Vermietungsproblemen oder geringer Nachfrage belief sich mit 3 Wohnungen (Vorjahr 3) auf sehr niedrigem Niveau. Dies entspricht einer Quote von 0,11 % (Vorjahr 0,10 %).



MIETFORDERUNGS AUSFÄLLE

Die Abschreibungen auf Mietforderungen und die Zuführung zur Wertberichtigung haben sich in 2017 gegenüber 2016 um TEUR 76 auf TEUR 198 vermindert. Die Zahlungseingänge auf wertberichtigte oder abgeschriebene Mietforderungen erhöhten sich um TEUR 9 auf TEUR 18. 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 35 auf TEUR 387 (Vorjahr TEUR 422). Die Erlösausfälle sanken somit auf 1,9 % (Vorjahr 2,1 %) der Sollmieten und Umlagen i.H. v. TEUR 20.208 (Vorjahr TEUR 19.733).

Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2017 wurde die Neubaumaßnahme Klosterstraße 1a in Frechen-Habbelrath mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt 1.084 Quadratmeter und Gesamtkosten in Höhe von TEUR 2.434 bezogen. Der prämierte Holzrahmenneubau, konzipiert von der GWG Rhein-Erft für die Unterbringung von Flüchtlingen, war die erste Fertigstellung dieser Art durch die GWG Rhein-Erft und dient als Grundlage für weitere konkrete Baumaßnahmen.

Die Neubaumaßnahme Zieskovener Straße in Hürth-Gleuel, bestehend aus 18 Wohnungen, wurde Mitte 2017 fertig gestellt und bezogen.

Der zweite Bauabschnitt der Modernisierungsmaßnahme Krankenhausstraße 151-153 wurde begonnen, die Fertigstellung und der Bezug des ersten Abschnitts erfolgten im November / Dezember 2017. Der Beginn der Neubaumaßnahme in Pulheim-Brauweiler (Sperlingstraße und Glessener Straße) mit insgesamt 45 Wohnungen erfolgte im Anschluss an den Spatenstich 2017. Mit der Fertigstellung wird im Laufe des Jahres 2018 gerechnet.

Ebenfalls begonnen wurde mit der Baumaßnahme von 31 Wohnungen und einer Tiefgarage, frei finanziert, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs in Pulheim-Stommeln.

Zur Unterkunft der 14 Mitarbeiter der Gartenabteilung wurde mit der Erstellung einer Gärtnerhalle, verbunden mit Nebenräumen, ebenfalls in 2017 begonnen.

Zur Vorbereitung des Neubaus der Kindertagesstätte in Wesseling-Keldenich wurde bereits im November 2017 die Bodenplatte gegossen. Die sechszügige Einrichtung wird nach dem erfolgten Baubeginn im März 2018 voraussichtlich zum 1. August 2018 an die Betreiberin übergeben.

Folgende Neubauvorhaben befinden sich in der Vorbereitung:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Wesseling-Keldenich: | 30 Wohneinheiten, davon 18 öffentlich gefördert und 12 frei finanziert |
| 2. Hürth-Hermülheim: | 10 frei finanzierte Wohnungen |
| 3. Hürth-Gleuel: | 8 öffentlich geförderte Wohnungen |
| 4. Hürth-Berrenrath: | 14 öffentlich geförderte Wohnungen |
| 5. Hürth-Kalscheuren: | 45 Wohneinheiten, davon 14 öffentlich gefördert und 31 frei finanziert |

Im Rahmen des Balkonprogramms wurden in 2017 weitere Modernisierungsarbeiten vorbereitet. Die zusätzlich geplanten Maßnahmen in der Main-Mosel-Straße sowie der Sechtemer Straße werden in 2018 durchgeführt. Die Instandhaltungstätigkeit war insbesondere durch die beim Mieterwechsel instand gesetzten 88 Wohnungen gekennzeichnet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf TEUR 700.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

Grundstücksbewirtschaftung

Der von der GWG Rhein-Erft insgesamt bewirtschaftete Grundbesitz im Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Ankäufen geändert.

ANKAUF

Im Jahr 2017 wurden folgende Grundstücke von der GWG erworben:

1. Bonnstraße, Hürth
2. Bahnhofstraße, Pulheim
3. Fritz-Räcke-Straße, Hürth
4. Josef-Klein-Straße, Wesseling

Der Kaufpreis für die oben aufgeführten Ankäufe belief sich insgesamt auf TEUR 2.032.

Der Grundbesitz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2017	2016
Bebaute Grundstücke	365.607 qm	368.669 qm
In Bebauung befindliche Grundstücke	14.571 qm	2.532 qm
Unbebaute Grundstücke	8.152 qm	7.313 qm
Gesamt	388.330 qm	378.514 qm

Hierin enthalten sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.086 qm.

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Ertragslage

JAHRESÜBERSCHUSS

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.321 (Vorjahr TEUR 2.617).

ERTRAGSLAGE

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	6.190	5.575
Deckungsbeitrag Betreuungstätigkeit	315	321
Deckungsbeitrag Bau- und Verkaufstätigkeit	473	362
Verwaltungsaufwand	-4.796	-4.359
Betriebsergebnis	2.182	1.899
Finanzergebnis	-102	-98
Neutrales Ergebnis	276	816
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-35	0
Jahresüberschuss	2.321	2.617

In 2017 stiegen die Aufwendungen für Instandhaltung auf TEUR 3.428. Gleichzeitig nahmen die Erträge aus Anlageverkäufen um TEUR 585 ab.

Die Ertragslage wurde maßgeblich durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 6.190 (Vorjahr TEUR 5.575).

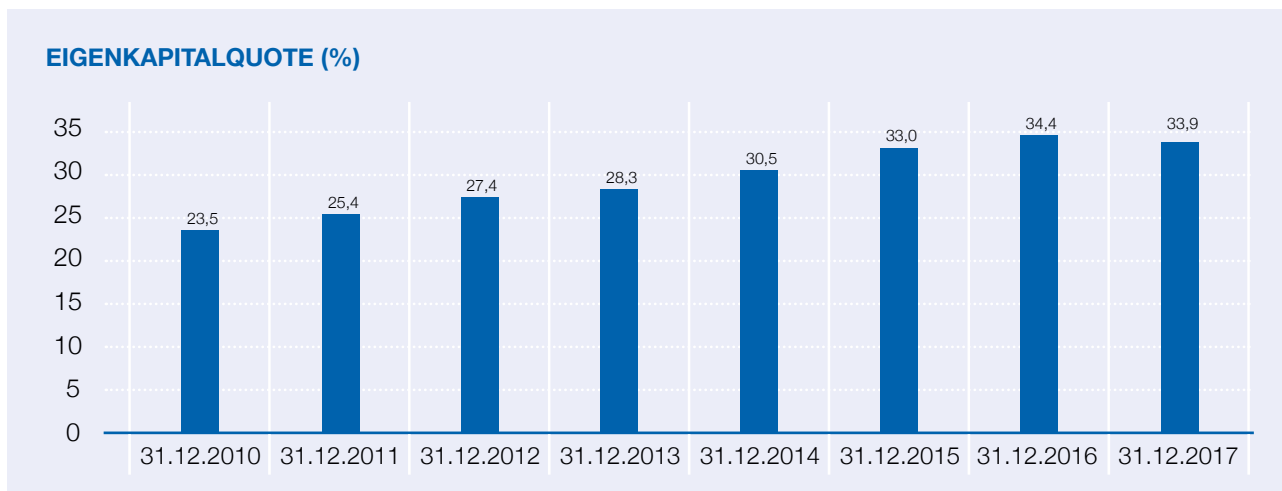
Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

Vermögens- und Finanzlage

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

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 8.722 (6,2 %) auf TEUR 149.001 (TEUR 140.279) war vor allem auf den Anstieg der Sachanlagen zurückzuführen. Den Sachanlagen in Höhe von TEUR 140.533 (TEUR 130.277) bzw. 94,3 % (92,9 %) standen langfristige Verbindlichkeiten von TEUR 86.073 (TEUR 80.753) bzw. 57,8 % (57,6 %) gegenüber. Der relativ hohe Anteil langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung. Am Bilanzstichtag betrug das langfristige Eigenkapital TEUR 50.565 (TEUR 48.244) und sein Anteil am Gesamtkapital 33,9 % (34,4 %).



Die Eigenkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zu Eigenkapital am Bilanzstichtag) belief sich auf 4,7 % (5,4 %). Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen zur Bilanzsumme am Bilanzstichtag) betrug 2,8 % (3,3%).

Am 31.12.2017 waren langfristige Vermögenswerte durch Eigenkapital, Pensionsrückstellungen und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Gewinnvortrag und den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

CASHFLOW

Der in 2017 erwirtschaftete Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 6.080 (TEUR 5.136).

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.

Finanzielle Leistungsindikatoren

LEISTUNGSKRAFT

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

	IN	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	33,9	34,4	33	30,5	28,3	27,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,7	5,4	11,6	9,3	8,1	8,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	3,3	5,3	4,6	4,0	4,1
Cashflow	TEUR	5.133	6.308	8.089	6.335	5.837	5.653
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	12.965	9.547	6.253	9.947	10.216	5.850
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	EUR/qm	662	640	621	608	551	545
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/qm	445	420	424	414	399	386
Durchschnittliche Miete	EUR/qm mtl.	6,19	6,07	6,07	5,89	5,60	5,43
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/qm mtl.	1,31	1,01	1,03	1,25	1,01	1,41
Fluktuationsquote	%	8,0	9,0	7,7	8,3	8,3	9,6
Leerstandsquote	%	2,1	2,4	1,0	0,5	1,8	1,8

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 in 2017 gegenüber 2016 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-

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

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.

Die wirtschaftlich und strukturell positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre ist eine starke Basis und eine solide Voraussetzung, um zukünftig heute nicht bekannte Krisen zu bewältigen. Das Kerngeschäft, die Vermietung der eigenen Wohnungsbestände, ist durch eine hohe Anzahl von insbesondere Wohnungen in nachgefragten Lagen und durch technisch zeitgemäße Ausstattung gekennzeichnet. Eine ausreichende Anzahl von geschulten, motivierten und mental ausgeglichenen Mitarbeitern prägt zusätzlich das Unternehmen und schafft eine weitere solide Grundlage für die Zukunft. Durch eine Verstärkung insbesondere im Bereich des Neubau-Teams, aber auch bei den Hausmeistern und den für uns tätigen direkt angestellten Handwerkern, wird die Abhängigkeit von externen Dienstleistungsunternehmen gesenkt und werden die Möglichkeiten der GWG Rhein-Erft flexibilisiert.

Die nochmals durch den Zuzug von Migranten gestiegene Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum ist weiterhin auf hohem Niveau und aktuelle Anzeichen deuten nicht auf einen Rückgang der Nachfrage hin. Das konsequente weitere Entwickeln der Wohnungsbaupotenziale der GWG Rhein-Erft auf eigenen, aber insbesondere auch auf mehrfach angebotenen externen Grundstücken, bietet die Möglichkeit, die Ertragskraft und Marktfähigkeit der GWG Rhein-Erft weiterhin zu steigern. Die zusätzliche Aufstockung des Bereichs Neubau trägt diesem Rechnung. Die Einführung notwendiger Standards, aber auch das regelmäßige Hinterfragen der eigenen Tätigkeit, sowie die Anwendung der modularen Bauweise sind die Möglichkeiten, steigenden Baukosten entgegenzuwirken. Die auf 17 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, so dass 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 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.247 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 2017, das durch umfangreiche Strukturanpassungen gekennzeichnet war, beigetragen.

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

Hürth, 30. Mai 2018

Geschäftsführer Achim Leirich

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

**BILANZ
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ANHANG**



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	30.882,00	48.935,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.064.898,06	123.104.983,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	676.790,23	1.349.640,48
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	682.892,71	466.069,71
4. Anlagen im Bau	9.038.861,26	3.457.259,57
5. Bauvorbereitungskosten	2.069.513,91	1.898.962,60
	140.532.956,17	130.276.915,81
Anlagevermögen insgesamt	140.563.838,17	130.325.850,81
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.565.636,03	5.677.019,44
2. Andere Vorräte	132.716,45	167.473,25
3. Geleistete Anzahlungen	5.950,00	0,00
	5.704.302,48	5.844.492,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	71.753,10	83.288,91
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.828,82	30.476,48
3. Forderungen gegen Gesellschafter	59.953,68	92.200,60
4. Sonstige Vermögensgegenstände	986.110,59	728.591,16
	1.130.646,19	934.557,15
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.549.528,58	3.140.365,45
	8.384.477,25	9.919.415,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	43.682,80	30.080,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.878,84	3.935,68
	52.561,64	34.015,68
Bilanzsumme	149.000.877,06	140.279.281,78

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00	5.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	3.750.000,00	3.750.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	23.294.000,00	21.677.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	16.200.000,00	15.200.000,00
	43.244.000,00	40.627.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	138,46	474,22
2. Jahresüberschuss	2.320.711,17	2.616.664,24
	2.320.849,63	2.617.138,46
Eigenkapital insgesamt	50.564.849,63	48.244.138,46
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.522.302,27	2.459.079,12
2. Steuerrückstellungen	34.917,00	86.087,00
3. Sonstige Rückstellungen	286.097,00	207.595,00
	2.843.316,27	2.752.761,12
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.197.650,58	76.337.878,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.869.253,81	4.377.005,41
3. Erhaltene Anzahlungen	6.705.960,92	6.595.619,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	731.326,10	624.926,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.043.984,84	1.209.454,35
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.255,00	1.667,50
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.224,76	37.729,25
8. Sonstige Verbindlichkeiten	230.176,46	66.288,68
davon aus Steuern: EUR 54.097,42 (Vj. EUR 54.097,42)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
EUR 2.847,13 (Vj. EUR 2.847,13)	94.785.832,47	89.250.568,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten	806.878,69	31.813,24
Bilanzsumme	149.000.877,06	140.279.281,78

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2017 BIS 31.12.2017

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.152.552,83		19.834.488,29
b) aus Betreuungstätigkeit	289.058,14		295.310,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.657,61	20.467.268,58	26.212,15
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-111.383,41	75.375,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		726.682,27	460.145,24
4. Sonstige betriebliche Erträge		703.734,62	1.162.338,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.374.846,66	7.750.346,52
Aufwendungen für andere LL		152,65	
Rohergebnis		13.411.302,75	14.143.800,66
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.724.961,14		2.492.828,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	755.959,80	3.480.920,94	665.285,52
davon für Altersversorgung:			
EUR 202.508,26 (EUR 199.644,90)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.478.591,43	4.249.695,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.681.825,59	1.525.517,04
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		658,10	3.332,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.907.260,64	2.085.025,50
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:			
EUR 98.005,29 (EUR 106.908,33)			
11. Ergebnis vor Steuern		2.863.362,25	3.088.504,30
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		35.007,80	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		2.828.354,45	3.088.504,30
14. Sonstige Steuern		507.643,28	471.840,06
15. Jahresüberschuss		2.320.711,17	2.616.664,24
16. Gewinnvortrag		138,46	474,22
17. Bilanzgewinn		2.320.849,63	2.617.138,46

ANHANG 2017

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind im Jahresabschluss der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, 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 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 2017 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.

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 410 EUR werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

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 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 3,68 %.

Der Rechnungszinssatz basiert seit 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 3,68 % (im Vorjahr: 4,01 %).

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre eine Verminderung der Rückstellungen für Pensionen (Bewertungsänderung) in Höhe von EUR 280.995,75 (Unterschiedsbetrag).

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, die über die Dauer der Belegungsbindung der Objekte ratierlich ertragserhöhend aufgelöst werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.
2. Als „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 5.566 erfasst.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Bestand am Ende des des Geschäftsjahres EUR
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklage	3.750.000,00	0,00	3.750.000,00
Bauerneuerungsrücklage	21.677.000,00	1.617.000,00	23.294.000,00
Andere Gewinnrücklagen	15.200.000,00	1.000.000,00	16.200.000,00

5. 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 (im Vorjahr: sieben Jahre) ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 280.995,75. Dieser ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

6. Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

Jahresabschlusskosten (Prüfung, Steuern, Veröffentlichung)	TEUR	53
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	TEUR	45
Rechts- und Beratungskosten	TEUR	56
Personalrückstellungen	TEUR	71
interne Jahresabschlusskosten	TEUR	21
noch nicht abgerechnete Leistungen	TEUR	40
Summe	TEUR	286

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind vollumfänglich durch Grundpfandrechte besichert. Hier wird auf den als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel verwiesen.
8. Die Position „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ grenzt vorgeflossene einmalige Zuschüsse von insgesamt TEUR 77 ab, die über die Dauer von 30 Jahren ratierlich aufgelöst werden. In 2017 wurden davon TEUR 3 ertragserhöhend aufgelöst. Außerdem wurden hier Förderbeträge der NRW.Bank in Höhe von TEUR 5 für auf vier Jahre geschlossene Leasingverträge ausgewiesen. In 2017 wurden davon TEUR 1 aufgelöst. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Tilgungsnachlässe für zwei Darlehen der NRW.Bank in Höhe von TEUR 779 eingestellt, die über die Dauer der Belegungsbindung der Objekte (20 Jahre) ratierlich aufgelöst werden. In 2017 betrug die ertragserhöhende Auflösung TEUR 5.
9. Im Geschäftsjahr 2017 und im Vorjahr waren bis auf die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Aktivwerte der Rückdeckungsversicherung für künftige Pensionsleistungen in Höhe von TEUR 536 (Vorjahr TEUR 506) keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.

Verbindlichkeitspiegel der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, Hürth zum 31. Dezember 2017

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
	(Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (Vorjahr) EUR	1 bis 5 Jahre (Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (Vorjahr) EUR	EUR	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.197.650,58 (76.337.878,27)	7.423.206,45 (3.330.860,82)	14.927.028,91 (13.731.856,88)	59.847.415,22 (59.275.160,57)		GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.869.253,81 (4.377.005,41)	288.565,19 (283.145,50)	1.242.731,97 (1.188.186,85)	2.337.956,65 (2.905.673,06)		GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.705.960,92 (6.595.619,49)	6.705.960,92 (6.595.619,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	731.326,10 (624.926,01)	731.326,10 (624.926,01)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Betreuung	1.043.984,84 (1.209.454,35)	935.457,63 (1.130.210,03)	108.527,21 (79.244,32)			
Verbindlichkeiten aus Betreuung	1.255,00 (1.667,50)	1.255,00 (1.667,50)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.224,76 (37.729,25)	1.645,14 (2.054,18)	3.369,57 (6.611,19)	1.210,05 (29.063,88)		GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	230.176,46 (66.288,68)	230.176,46 (66.288,68)				
Gesamtbetrag	94.785.832,47 (89.250.568,96)	16.317.592,89 (12.034.772,21)	16.281.657,66 (15.005.899,24)	62.186.581,92 (62.209.897,51)	0,00	GPR
* GPR = Grundpfandrecht						

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	307.772,74	27.147,07	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.977.724,85	1.892.188,61	472.315,46
Grundstücke ohne Bauten	1.349.640,48	111.975,33	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	763.464,38	338.987,16	32.380,57
Anlagen im Bau	3.457.259,57	7.099.091,66	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.898.962,60	4.249.160,38	334,34
	195.447.051,88	13.691.403,14	505.030,37
Anlagevermögen insgesamt	195.754.824,62	13.718.550,21	505.030,37

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Darstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den durch das BilRUG geänderten Vorschriften des HGB.

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	TEUR 39
Kostenerstattungen frühere Jahre	TEUR 5
Eingänge aus abgeschriebenem Mietforderungen VJ	TEUR 18
Erträge aus der Herabsetzung von EWB und PWB	TEUR 94
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	TEUR 37
Ausgebuchte Mietforderungen	TEUR 83

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	304.037,81	30.882,00	45.200,07
6.380.590,28	67.713.290,22	128.064.898,06	3.312.826,20
-784.825,58	0,00	676.790,23	0,00
0,00	387.178,26	682.892,71	120.565,16
-1.517.489,97	0,00	9.038.861,26	0,00
-4.078.274,73	0,00	2.069.513,91	0,00
0,00	68.100.468,48	140.532.956,17	3.433.391,36
0,00	68.404.506,29	140.563.838,17	3.478.591,43

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 5.393 anfallen. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von TEUR 5.167 gegenüber.

Aus abgeschlossenen Leasingverträgen betragen die Verpflichtungen im Jahr 2017 TEUR 137 und in den Jahren 2018 – 2021 TEUR 236.

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.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20,99	2,96
Technische Mitarbeiter	18,16	0,98
Gewerbliche Mitarbeiter (Regiebetrieb, Raumpflege)	18,63	1,00
Gesamt	57,78	4,94

Außerdem wurden durchschnittlich 4,83 Auszubildende beschäftigt.

- Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Geschäftsführungsorgans und dessen Hinterbliebenen wurden für laufende Pensionen Rückstellungen in Höhe von TEUR 334 gebildet. Im Jahr 2017 sind hierzu insgesamt TEUR 59 an Pensionen geleistet worden.
- Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von jeweils TEUR 2.755.
- Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates eingegangen.
- Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers: Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des gesetzlichen Abschlussprüfers betragen für das Geschäftsjahr 2017 insgesamt TEUR 35.
- Nachtragsbericht: Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2017 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.
- Gesamtbezüge der Geschäftsführung: Bruttogehalt einschl. Nebenleistungen (TEUR 134), ausgezahlte Prämie für 2016 (TEUR 16) sowie Prämienrückstellung für 2017 (TEUR 16).
- Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: EUR 2.800,00. (Vgl. Klammerzusätze unter Punkt 14)
- Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: EUR 1.427,12

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

13. Mitglieder der Geschäftsführung:

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

14. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Udo Buschmann (EUR 800,00) Sparkassendirektor KSK Köln (Zweckverband für die Kreissparkasse Köln)	Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Erwin Esser (EUR 400,00) Bürgermeister der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Dirk Breuer (EUR 200,00) Bürgermeister der Stadt Hürth (Stadtwerke Hürth)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Frank Keppeler (EUR 400,00) Bürgermeister der Stadt Pulheim (Stadt Pulheim)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Frank Kraemer (EUR 200,00) Bereichsdirektor KSK Köln (Kreissparkasse Köln)	bis 31.08.2017
Jochen Ott (EUR 100,00) Mitglied des Landtages NRW (Stadt Köln)	
Susanne Stupp (EUR 400,00) Bürgermeisterin der Stadt Frechen (Stadt Frechen)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Jacqueline Voge (EUR 200,00) (Stadtwerke Wesseling)	
Benno Wendeler (EUR 100,00) Direktor KSK Köln (Kreissparkasse Köln)	ab 01.09.2017

15. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.320.849,63 auf neue Rechnung vorzutragen.

Hürth, 30. Mai 2018
GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft


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 zum 31. Dezember 2017 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, 30. Mai 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Werner Holzmayer
Wirtschaftsprüfer



Werner Metzen
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2017

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 zwei Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse. Die entsprechende Vorbereitung erfolgte in zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses.

Der Aufsichtsrat wurde vom Prüfer in einer Sitzung eingehend über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2017 unterrichtet. Der von dem Geschäftsführer vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 sowie der Vorschlag für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Köln, 30. Mai 2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Udo Buschmann



GWG Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Rhein-Erft

Kölnstraße 16
50354 Hürth
Tel.: +49 (0) 22 33 / 71 95-0
Fax: +49 (0) 22 33 / 71 95-888
info@gwg-rhein-erft.de

www.gwg-rhein-erft.de

GWG RHEIN-ERFT[®]
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH