

Geschäftsbericht 2018



Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

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

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
Unsere Mitarbeiter / Firmenaktivitäten	5
„Es hat alles gepasst!“, Neubauprojekt Toni-Ooms-Straße	8
Die GWG in der Presse	10
Neubauten in Vorbereitung	12

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 2018

1. Bilanz zum 31.12.2018	36
2. Gewinn- und Verlustrechnung	38
3. Anhang	39
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	48
Bericht des Aufsichtsrates	50

Vorwort „Ein Heim“

Als Menschen neigen wir sehr häufig dazu zu versuchen, positive Momente einzufrieren und möglichst für immer in diesen zu verharren. Erschrocken stellen wir dann fest, dass sich alles stetig ändert und auch zu Ende geht. Lernen wir, mit dieser Erkenntnis umzugehen, fällt es uns leichter, auch mit den gefühlt schlechten Momenten im Leben klarzukommen.

Eine weitere Eigenschaft zeichnet uns als Menschen aus – die, dass wir eine Heimat und ein Zuhause benötigen. Wir sehnen uns nach einem Ort, der uns bekannt ist, an dem wir uns unbekümmert verhalten können und der immer da ist.

Wir, die GWG Rhein-Erft, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, versuchen täglich, unseren Mietern diesen Wunsch zu erfüllen. Nicht nur, indem wir einfach Wohnungen errichten, die ein Bad, eine Küche, ein Schlafzimmer und einen Balkon haben, sondern eine Umgebung, die möglichst viele, nachdem sie diese eingerichtet haben, als ihr Zuhause bezeichnen. Es ist egal, ob dieses Zuhause klein, groß, viereckig, oder rund ist, es ist egal, ob es in Wesseling, Frechen, Pulheim, Hürth oder auch in Köln-Lindenthal liegt. Die Gründe, warum man sich an einem Ort, in einer Stadt, in einer Gemeinde wohlfühlt, sind vielfältig und hängen oft von ganz unterschiedlichen Erfahrungen und Gegebenheiten ab.

Eines aber haben alle Orte gemeinsam. Die sich dort befindenden Wohnungen müssen die Voraussetzungen mitbringen, um zum Heim zu werden. Das sehen wir als unsere Aufgabe an. Wir arbeiten mit Herz, Verstand und unseren Händen stetig daran, dass dies so oft wie möglich gelingt.



*Achim Leirich,
Geschäftsführer*

Unsere Mitarbeiter

BUSINESS RUN

Von ihrer sportlichen Seite zeigten sich auch in diesem Jahr wieder Mitarbeiter der GWG Rhein-Erft beim Kölner B2Run. Nach dem Motto „Runter vom Bürostuhl, rein in die Sportschuhe“ starteten sie gemeinsam mit 23.000 Läufern aus rund 1.000 Unternehmen auf die 5,4 km

lange Strecke rund um das Rhein-Energie-Stadion und den Kölner Stadtwald. Erschöpft, aber in bester Laune wurde anschließend am Teamstand bis in die späten Abendstunden gefeiert. Das beste Laufergebnis erzielte in diesem Jahr unser Abteilungsleiter Neubau / Modernisierung, Herr Manuel Franke, der nach 25:04 Minuten die Ziellinie erreichte.



Stadtfest Wesseling

Der guten Tradition folgend, war die GWG Rhein-Erft auch in diesem Jahr auf dem Stadtfest in Wesseling vertreten und konnte sich mit Infostand und Hüpfburg wieder über viel Zulauf freuen.

Auch wenn die Windböen in den Morgenstunden dem Aufbauteam das Leben schwer machten - pünktlich zu Beginn des Wesseling Stadtfestes strahlte die Sonne vom blauen Himmel und machte nicht nur den vielen Besuchern gute Laune, sondern natürlich auch unserem Mitarbeiterteam.

Dieses stand für Fragen und Wünsche der Wesseling Bürger und Menschen aus dem Rhein-Erftkreis bereit und freute sich über den enormen Besucherandrang.

Mit einer Hüpfburg, einer Miniaturhäuser-Schätzaktion, dem immer wieder besonders beliebten Glücksrad und vielen tollen Gewinnen konnten wir Klein und Groß in Wesseling zusätzlich begeistern, so dass es für alle Beteiligten ein angenehm kurzweiliger und schöner Tag in Wesseling wurde.



Mieterfest

Ende November war es wieder soweit. Im Breitenbacher Hof in Hürth-Fischenich trafen sich unsere langjährigen Mieter zum gemütlichen Beisammensein. Mit Kaffee, Kuchen, Kölsch und Gulaschsuppe verbrachten die diesjährigen Jubilare

und Mieter, die seit mehr als 50 Jahren in einer GWG-Wohnung wohnen, einen schönen gemeinsamen Nachmittag mit netten Gesprächen, Ehrungen und musikalischer Untermalung durch den Alleinunterhalter Bernhard Scholz.



„Es hat alles gepasst!“

Neubauprojekt Toni-Ooms-Straße

DAS PROJEKT



Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 5.500 Quadratmeter sind in Frechen 82 Wohnungen (40 davon öffentlich gefördert) und eine fünfzügige Kindertagesstätte geplant. Die vorgesehene Eckbebauung erhält einen großzügigen Innenhof, der als Kita-Außenbereich mit verschiedenen Spielangeboten ausgebaut wird.

Zum bis zu sechsstöckigen Neubau gehört zusätzlich eine Tiefgarage mit insgesamt 76 Stellplätzen und mehreren Angeboten von Car Sharing und E-Mobilität. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und im Erdgeschoss auch über einen kleinen Garten.

DAS TEAM

Seit rund einem Jahr arbeitet in der Neubauabteilung der GWG Rhein-Erft ein fünfköpfiges Team von Architektinnen und Architekten an dem Neubau-Großprojekt Toni-Ooms-Straße in Frechen. Ein Projekt, das aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundstückes und der gegebenen Voraussetzungen eine Herausforderung für die Team-Mitglieder darstellt. Neben der Planung eines angenehmen Wohnumfeldes für 82 Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 110 Quadratmetern ist eine fünfzügige Kindertagesstätte mit einem Außenspielbereich auf dem großen Eckgrundstück vorgesehen.

Die Anforderungen, die eine Kindertagesstätte mit sich bringt, wurden separat konzeptioniert. Hierbei konnte Simone Faßbender-Jäger, die sich federführend um die

Planung gekümmert hat, auch auf die Erfahrungen von Stawros Chatzoudis bauen, der bereits in 2018 als planender Architekt den Neubau einer sechszügigen Kindertagesstätte in Wesseling begleitete.

Innerhalb des Teams gab es in der Planungsphase zwei große Aufgabenbereiche. Zum einen galt es, bei der Grundrissplanung die Flächen der Kindertagesstätte, die öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen miteinander zu vereinbaren; zum anderen die Fassadengestaltung in Einklang mit der Umgebung zu bringen.

Grade in der Startphase fanden viele fachliche Diskussionen innerhalb des gesamten Teams statt. Unterschiedlichste Ideen und Gedanken flossen zusammen.

Nicht zuletzt wohl auch dadurch, dass die Team-Mitglieder unterschiedlichste Erfahrungen aus ihren beruflichen Tätigkeiten mit sich bringen.

Das Architektenteam wurde erstmalig in dieser Zusammensetzung mit einem Projekt dieser Größenordnung betraut. Erfahrungen konnten die einzelnen Mitglieder bereits verschiedentlich auch außerhalb Deutschlands sammeln. Natürlich, so sagt Geschäftsführer Achim Leirich, macht man sich im Vorfeld Gedanken bei der Zusammensetzung eines neuen Teams, gerade im Hinblick auf die Bedeutung dieses Großprojektes. Ohne Mut zum Sammeln von Erfahrungen bleibt man jedoch bei gewohnten Verhaltensmustern und scheut gegebenenfalls das Risiko. In diesem Fall, so ist sich Achim Leirich sicher, war die Entscheidung eine gute. Das Team konnte sich in einer besonderen Umgebung und ohne große Einflüsse von außen ausschließlich seiner Aufgabe widmen.

„Wir sind als Team zusammengewachsen – es hat alles gepasst“, betont Projektleiter Eduard Wagner das gute Zusammenspiel aller Beteiligten. Auch Elnaz Olfati und Sara Barriocanal sehen in der gemeinsamen Projektarbeit einen persönlichen Gewinn.

Simone Faßbender-Jäger lobt vor allem den konstanten Dialog mit Geschäftsführer Achim Leirich, der sich jederzeit als aufgeschlossener Gesprächspartner gezeigt hat. Die Tatsache, dass man Raum und Zeit bekommen habe, Ideen zu entwickeln, ist für Frau Faßbender-Jäger nicht selbstverständlich, jedoch absolut notwendig für den Planungsprozess und dafür, ein solches Projekt gemeinsam auf den Weg zu bringen.

Die Abrissarbeiten an der Toni-Ooms-Straße werden voraussichtlich im 1. Quartal 2020 erfolgen, der Neubau im 2. Quartal starten, und das gesamte Projekt wird voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt sein.



Das GWG-Architekten-Team hinter dem Projekt (Foto von links nach rechts)
Elnaz Olfati, Eduard Wagner, Simone Faßbender-Jäger, Stavros Chatzoudis, Sara Barriocanal

Die GWG in der Presse

HOLZBAUPREIS NRW 2018

Ausgezeichnete Projekte der GWG Rhein-Erft

Am 16. Oktober 2018 wurde im Rahmen des 11. Europäischen Kongresses im Kölner Gürzenich der Holzbaupreis NRW 2018 verliehen. Freuen darf sich die GWG Rhein-Erft aus Hürth. Zuletzt wurde der Preis, der fertiggestellte Bauvorhaben mit einem besonderen Einsatz des Baustoffs Holz prämiert, im Jahr 2013 vergeben. Bewertet wird nach den Kriterien Nachhaltigkeit, Klimaschutz, zeitgemäßer und ressourceneffizienter Einsatz des Baustoffes und architektonische Qualität.

Besonders in 2018 ist, dass zwei unterschiedliche Wohnformen und Gebäude ausgezeichnet wurden, an deren Konzeption maßgeblich der Architekt Stawros Chatzoudis aus Rösrath beteiligt war. Gemeinsam mit seinem Arbeitgeber, der GWG Rhein-Erft aus Hürth, erhielt er den Holzbaupreis für ein 18 Wohnungen umfassendes Wohngebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Das Gebäude wurde mit Fördermitteln des Landes NRW errichtet. Innerhalb kürzester



Architekt Stawros Chatzoudis durfte sich gleich über zwei Auszeichnungen freuen

Zeit entstand mit moderaten Baukosten wertiger und nachhaltiger Wohnraum. Der Baukörper besteht – bis auf wenige Ausnahmen – aus Holzbauteilen und ist in dieser Größenordnung eine Ausnahme in NRW.

Auch für das eigene Wohnhaus in Rösrath-Hoffnungsthal wurde Chatzoudis mit einer Anerkennung versehen. Gemeinsam mit seiner Frau und seinen beiden Kindern nahm er diesen Preis entgegen. Das Einfamilienhaus sticht insbesondere durch seine reduzierte

Erscheinung im Wohngebiet hervor. Unter dem Ziel der Flächeneffizienz und einer hohen architektonischen Qualität gelang es Chatzoudis, mit seiner durchdachten Planung, verantwortungsvoll mit vorhandenen Ressourcen umzugehen und nur wenige unterschiedliche Materialien einzusetzen.

Zwei gelungene Projekte, die stellvertretend für eine zukunftsweisende Ausrichtung des Bauens stehen.



VM-Verbandsmagazin 02/19

Farbenfrohe neue Räume

Für 3,3 Millionen Euro ist auf dem Eichholzer Acker eine Kita entstanden – Offizielle Einweihung im kommenden Frühjahr

WESSELING. Pünktlich zum Start des neuen Kindergartenjahres haben die ersten Mädchen und Jungen die neue Kita „Kinderreich“ auf dem Eichholzer Acker bezogen. Die Einrichtung mit 20 Mitarbeitern bietet Platz für 115 Kinder, 105 Plätze sind bereits belegt.

Rund 3,3 Millionen Euro kostete der zweigeschossige Neubau mit 1900 Quadratmetern Fläche, den die GWG Rhein-Erft im Auftrag der Stadt gebaut hat. Betreiber ist die Firma Via Nobis, die auch das Wesseling Krankenhaus führt. Steffi Zörner, Projektleiterin der Kitas bei Via Nobis, lobte die gute Zusammenarbeit mit der Stadt und der GWG. „So perfekt habe ich das noch nie erlebt bei einer neuen Einrichtung“, sagte sie.

Bürgermeister Erwin Esser und GWG-Geschäftsführer Achim Leirich überreichten der Kita-Leitlerin Heiko Witkowski und ihrem Stellvertreter Dirk Wengenroth zur Eröffnung Brot und Salz zum Ein-

zug. Esser sprach von einem „100 Prozent gelungenen Projekt“. Auch die Eltern, die ihre Kinder am ersten Tag in die Kita brachten, waren angetan von den großzügigen und farbenfrohen Räumen, in denen vielfältige Spielbereiche und Spielgeräte zur Verfügung stehen. Für die GWG war es der

erste Kita-Neubau, wie Geschäftsführer Leirich erklärte. „Nach den guten Erfahrungen mit dem Bau werden wir jetzt eine Einrichtung in Frechen errichten“, kündigte Leirich an. Offiziell soll die Kita Kinderreich im Frühjahr kommenden Jahres eingeweiht werden. (aen)



Gleich am ersten Tag nahmen die Kinder ihre neue Kita in Besitz. Die Erwachsenen sahen mit Freude zu. Foto: Stadt Wesseling

GWG RHEIN-ERFT BAUT KINDERTAGESSTÄTTE

Zwischen Spatenstich und Richtfest

Der zweigeschossige Neubau im Mischwäldchen auf dem Eichholzer Acker ist nun fast fertig. Die Grundstruktur ist bereits errichtet. Anlässlich des nächsten Baustellenbesuchs hat die Hürther WohnungsgeSELLSCHAFT kürzlich die an Planung und Bau beteiligten zu einer Begleitfahrt des Bausees der neuen Kindertagesstätte ein, die durch im Neubaugebiet Eichholzer Acker in Wesseling realisiert werden.



Im großen Saalraum sind nun die Baustellen für die Kindertagesstätte entstanden.

Der zweigeschossige Neubau im Mischwäldchen auf dem Eichholzer Acker ist nun fast fertig. Die Grundstruktur ist bereits errichtet. Anlässlich des nächsten Baustellenbesuchs hat die Hürther WohnungsgeSELLSCHAFT kürzlich die an Planung und Bau beteiligten zu einer Begleitfahrt des Bausees der neuen Kindertagesstätte ein, die durch im Neubaugebiet Eichholzer Acker in Wesseling realisiert werden.

Jede Gruppe besteht aus einem Vorfeld aus Räumen, der sogenannten „Gruppenzelle“. Diese Gruppenzelle sind jeweils ein Gruppenraum, ein Elternempfangs- und Kuchenzimmer, eine Nasszelle, ein Wickelbereich und eine Garderobe eingeweiht sowie zusätzlich ein Abstellraum. Neben den Gruppenzellen gibt es zwei Mehrzweckräume, jeweils inklusive Gemeinschafts-, im Erd- und Obergeschoss sowie einen Thekenraum.

Der Außenbereich wird anschließend im Südosten angebaut. Hier stehen auf einer Fläche von circa 1.500 Quadratmetern verschiedene Spielbereiche und Spielgeräte zur Verfügung.

Erwin Esser, Bürgermeister der Stadt Wesseling, bedankte sich bei der Einweihung für den Standort und betonte die gute Zusammenarbeit mit der GWG Rhein-Erft und dem künftigen Betreiber der Kita, der Via Nobis – die Ingeborg-Schule



Bürgermeister Erwin Esser (l.) und GWG-Geschäftsführer Achim Leirich (r.) sind die zur Planung und Bau der Kita (Mitte) Beteiligten trafen sich zur Kita, um die neue Baustelle zu besichtigen.

(l)Bros – nach wenn das erklärte Ziel, die Einweihung am 4. September in Betrieb zu nehmen, doch „recht sportlich“ ist.

GWG-Geschäftsführer Achim Leirich freut sich über den nächsten Baustellenbesuch, der weit über den eigentlichen Baustellenbesuch hinaus von der Stadt Wesseling und der Via Nobis unterstützt wird. Er bedankte sich bei allen an Planung und Bau Beteiligten, die aus weiter Sicht Hand in Hand und mit viel Herzblut und Energie am Projekt gearbeitet haben und es auch noch tun.

Die GWG in der Presse

Alarm, wenn das Wasser läuft

GWG will 45 Wohnungen in Pulheim mit moderner Technik ausstatten

VON ANDREAS ENGELS

Rhein-Erft-Kreis/Pulheim. Moderne Digitaltechnik kann einen Beitrag dazu leisten, dass Senioren länger in ihrer eigenen Wohnung bleiben können – und damit in ihrem gewohnten Umfeld. Davon ist Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Rhein-Erft, überzeugt. Die Wohnungsbaugesellschaft will in einem Modellversuch 45 Neubauwohnungen, die gerade an der Glessener Straße in Brauweiler entstehen, mit intelligenten Hilfsystemen ausstatten.

In einer frisch renovierten Musterwohnung eine Ecke weiter an der Pater-Delp-Straße kann die Technik bereits ausprobiert werden. Herzstück des Systems vom Berliner Hersteller Casenio ist ei-

ne Hauszentrale, die per Funk um verschiedene Sensoren und Schalter erweitert werden kann. Das System schlägt Alarm, wenn Fenster zu lange offenstehen oder der Bewohner vergessen hat, die Haustür zu schließen. Mit Alarmknöpfen, die an Wänden angebracht, aber auch wie eine Armbanduhr am Handgelenk getragen werden können, wird das System zu einer Hausnotrufanlage.

Aus Sicht des Wohnungsbauunternehmens besonders interessant ist der Feuchtigkeitssensor, der frühzeitig vor aus- oder überlaufendem Wasser warnt, sagt Leirich. „Wasserschäden werden schnell sehr teuer“, weiß der GWG-Geschäftsführer. „Das führt, ähnlich wie Schäden durch Brände, zu steigenden Versiche-

rungsprämien, die dann am Ende über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden müssen.“

Gesteuert wird das System über einen Tablet-PC mit berührungsempfindlichem Bildschirm und einfach zu bedienender Software. Die GWG will als Service auch einen Knopf auf dem Bildschirm einblenden lassen, über den der Hausmeister gerufen werden kann.

Bei wem die Meldungen sonst auflaufen, kann individuell festgelegt werden. „Das können die Angehörigen sein, aber auch ein Pflegedienst“, so Leirich. Neben den Komponenten, die die GWG installieren will, bieten die Berliner viele weitere an. Sensoren können etwa melden, wenn der Herd nicht abgestellt oder der Kühlschrank lange nicht geöffnet wurde. Sie



GWG-Geschäftsführer Achim Leirich will 45 Neubauwohnungen mit smarter Technik ausstatten. Foto: Engels

können Bewohner an die Pilleinnahme erinnern. Auch Komfortfunktionen wie Heizungs- und Lichtsteuerung können nachgerüstet werden. Die Kosten seien überschaubar, sagt Leirich, das System auch nachrüstbar. Für die Grundausstattung reiche eine drei-

stellige Investition pro Wohnung. Der SPD-Politiker Klaus Lennartz, der den Kontakt vermittelt hat, ist überzeugt, dass die Digitalisierung „enorme Möglichkeiten“ für die häusliche Pflege biete und dabei helfen könne, Pflegepersonal und Angehörige zu entlasten.

KStA 09/18

Kellerersatz ist bereits errichtet

Arbeiten rund um das hölzerne Wohnhaus der GWG in Habbelrath gehen zügig voran

VON WOLFGANG MRZIGLOD

FRECHEN-HABELRATH.

Rund um das hölzerne Wohnhaus der GWG an der Klosterstraße in Habbelrath ist in den vergangenen Tagen wieder Betriebsamkeit eingeleitet. Die Handwerker sind derzeit damit beschäftigt, das Umfeld rund um den neuen Wohnblock in Ordnung zu bringen.

Inzwischen wurden zwischen dem Wohnhaus und der Willi-Giesen-Halle die Geräte- und Lagerschuppen errichtet, die den Bewohnern als Kellerersatz dienen sollen. Auch wurden die kleinen Gärten an den Parterrewohnungen angelegt. Die Parktaschen entlang der Klosterstraße sind inzwischen auch gepflastert, die künftigen Grünflächen eingesät und einige Bäume gepflanzt.

Weg wurde geteert

Am vergangenen Mittwoch wurde eine Einhausung für die Müllcontainer aufgestellt. Der Weg, der von der Klosterstraße zur Mehrzweckhalle führt, wurde neu geteert. Über diesen Weg sind der angrenzende Kinderspielplatz und die Parkplätze der neuen Anwohner zu erreichen. Entlang des Weges wurde ein Zaun errichtet.

Noch aber gibt es einiges zu tun. Da die wenigsten neuen Bewohner über einen motori-



Der Weg zwischen dem Wohngebäude und dem Spielplatz ist geteert worden. (Foto: Mrziglod)

sierten Untersatz verfügen, für die die Parkplätze geschaffen wurden, wird die GWG in den nächsten Tagen auch Fahrradständer installieren. Derzeit sind viele der Zweiräder an Zäunen, Lampenmasten oder Verkehrszeichen abgestellt. „Die Ständer liegen schon bei uns auf dem Betriebshof“, bestätigte ein GWG-Mitarbeiter eine entsprechende Anfrage.

Auch auf dem Spielplatzgelände gibt es noch Handlungsbedarf. Eine der Ruhebänke hat nur noch ein Fragment einer Rückenlehne, und auch der Baumstumpf einer Trauerweide, die einst dort Schatten spendete, ist noch nicht entfernt worden.

Im Oktober des vergangenen Jahres waren die ersten Bewohner in den dreistöckigen

Neubau an der Klosterstraße eingezogen, der auch in Fachkreisen für Aufsehen gesorgt hatte: Das Gebäude wurde komplett aus Holz errichtet, was im mehrstöckigen Wohnungsbau ungewöhnlich ist. Der Bau gilt als Modellprojekt in Nordrhein-Westfalen.

18 Wohnungen stehen in dem Gebäude zur Verfügung. Mit dem Bau der Stellplätze

und der Lagerschuppen sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum zu nutzen. Sie stehen dann allen Menschen offen, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Dies können anerkannte Flüchtlinge sein, aber auch Menschen ohne Migrationshintergrund mit geringem Einkommen.

Köln Rundschau 06/18

Neubauten in Vorbereitung

HÜRTH-HERMÜLHEIM

Fritz-Räcke-Straße: 10 frei finanzierte Wohnungen



HÜRTH-GLEUEL

Hermülheimer Straße: 8 öffentlich geförderte Wohnungen



BEDBURG

Baugebiet Sonnenfeld: 130 Wohnungen, davon 1/3 öffentlich gefördert, 1/3 frei finanziert, 1/3 Eigentumswohnungen



Neubauten in Vorbereitung

HÜRTH-FISCHENICH

Drafenstraße: 10 frei finanzierte Wohnungen



PULHEIM-SINNERSDORF

Hedwigstraße / Christophstraße, Siegstraße:
48 öffentlich geförderte Wohnungen



Neubauten in Vorbereitung

ERFTSTADT-BLIESHEIM

Ertstadt-Bliesheim, Zum Silbersee: 12 öffentlich geförderte Wohnungen



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

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 31.12.2018 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.

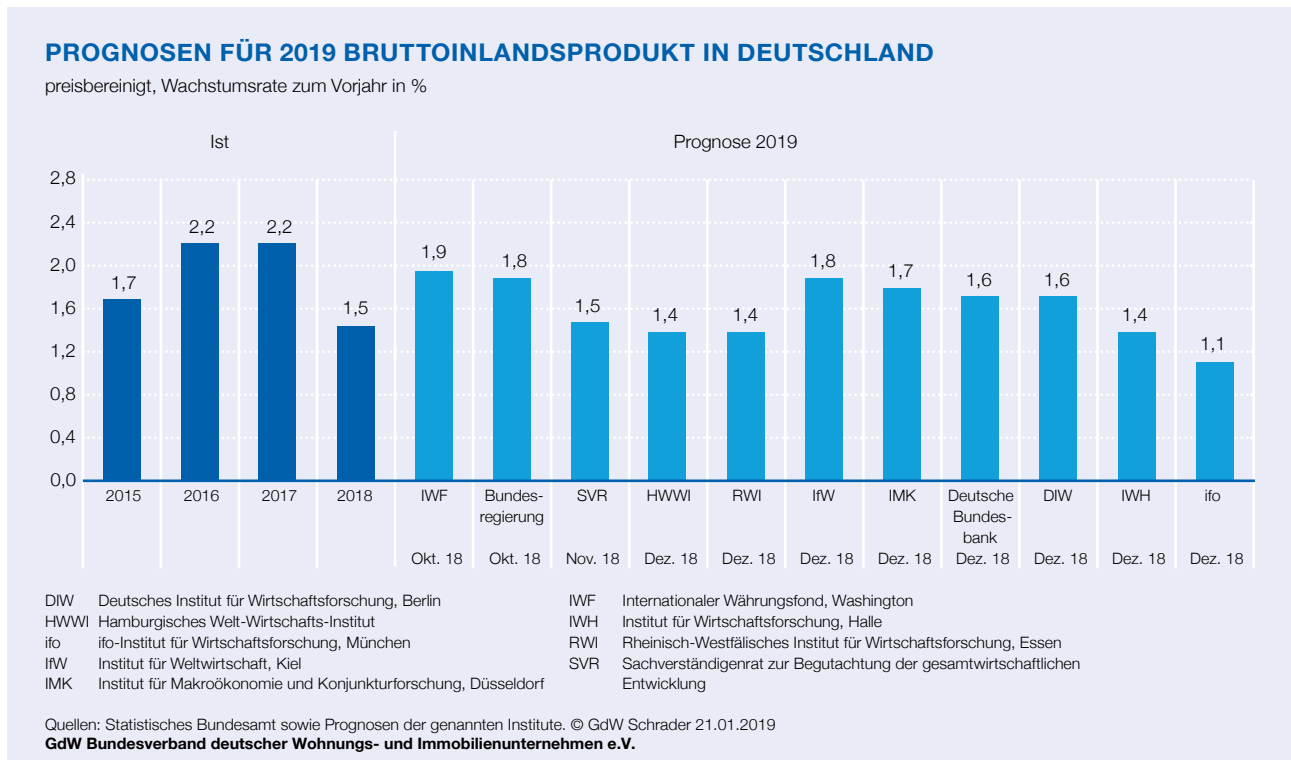
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

Deutschland

Deutsche Wirtschaft auch 2019 auf Wachstumskurs

Entgegen einiger Unkenrufe wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs sein. Ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im 3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal hatte hier und da Befürchtungen eines einsetzenden Abschwungs heraufbeschworen. Aber im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,0 %. Das Wachstum hat damit zwar etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %, eine Rezession ist nicht in Sicht.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes² legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion.



1 Die Einschätzungen des vorliegenden Berichts fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute und stellen ein Mittel der dort dargestellten Entwicklungen dar: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen. In wechselnder Zusammensetzung sind diese Institute auch im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertreten.

2 Statistisches Bundesamt (2019): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Lagebericht

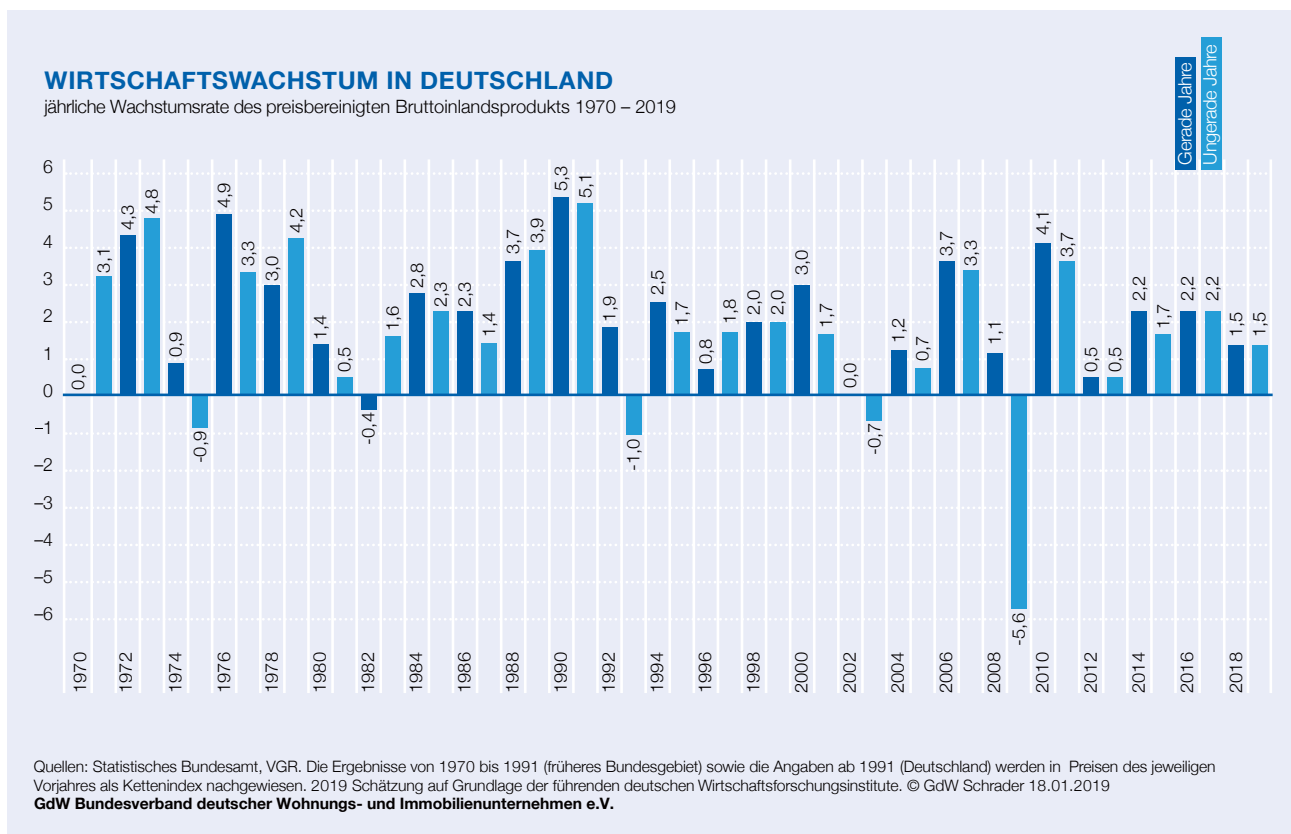
für das Geschäftsjahr 2018

Weltwirtschaft / Euroraum

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnen- nachfrage in Mitleidenschaft.

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahres- durchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % seit dem Jahr 1980.

Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

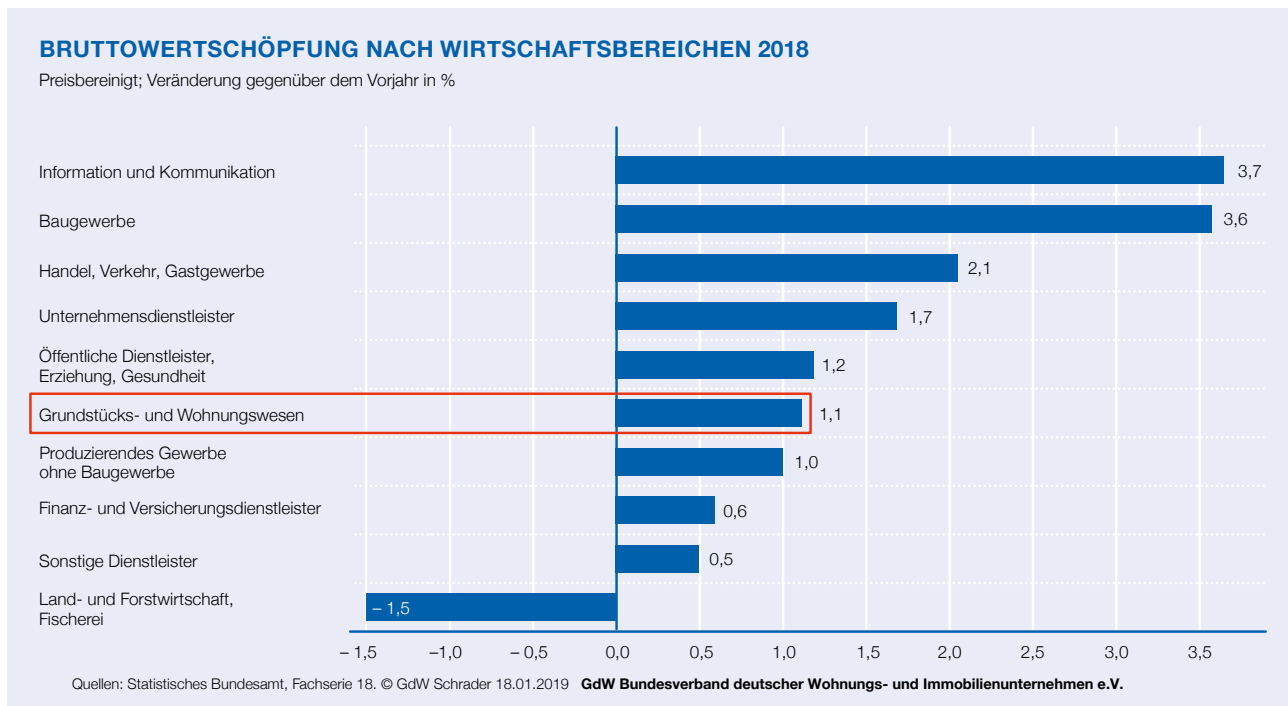


Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7 %.

Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Italien und Frankreich) nur wenig zurück und dämpfte die konjunkturelle Erholung. In Spanien ist die Arbeitslosenquote dagegen seit dem Jahr 2013 um mehr als zehn Prozentpunkte gesunken, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2007. In Portugal könnte die Arbeitslosenquote 2018 sogar den niedrigsten Stand seit 16 Jahren erreichen. Mit rund 20 % weist Griechenland nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.³

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1 %) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.



³ Statistisches Bundesamt (2019): Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland. Begleitmaterial zur Pressekonferenz. Wiesbaden.

Lagebericht

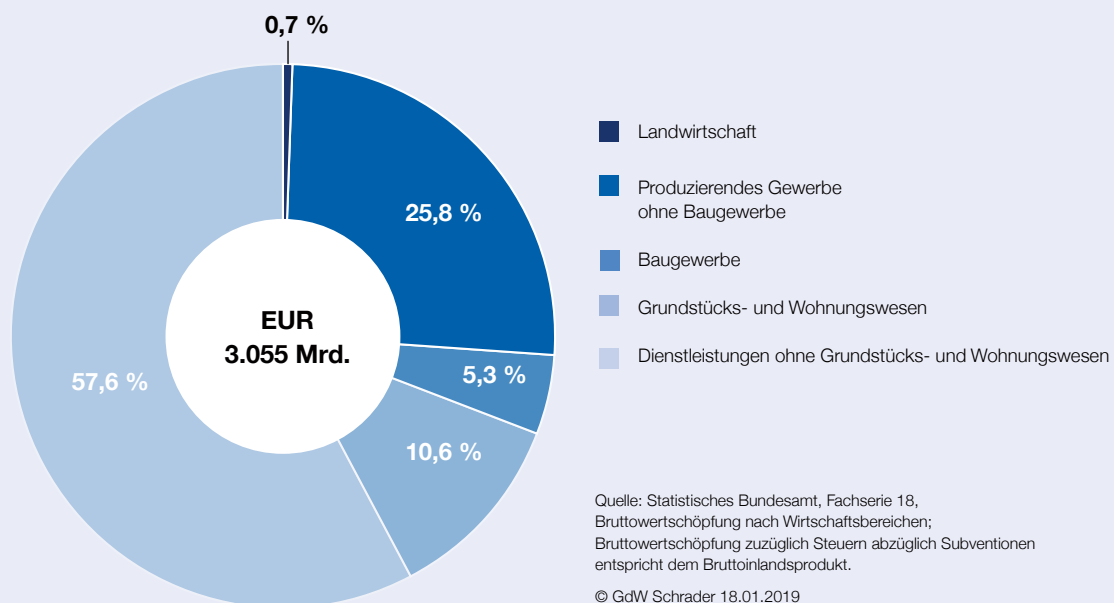
für das Geschäftsjahr 2018

So legte 2018 das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, mit +1,0 % unterdurchschnittlich zu. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schwächere Zuwachs ist zum Teil Sondereffekten wie den Produktionsrückgängen in der deutschen Automobilindustrie aufgrund von technischen Problemen bei der Zertifizierung von Abgasemissionen und Kraftstoffverbrauch geschuldet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2018, nominal



Arbeitsmarkt

Höhenflug auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt 2018 an – Zuwanderung sank leicht

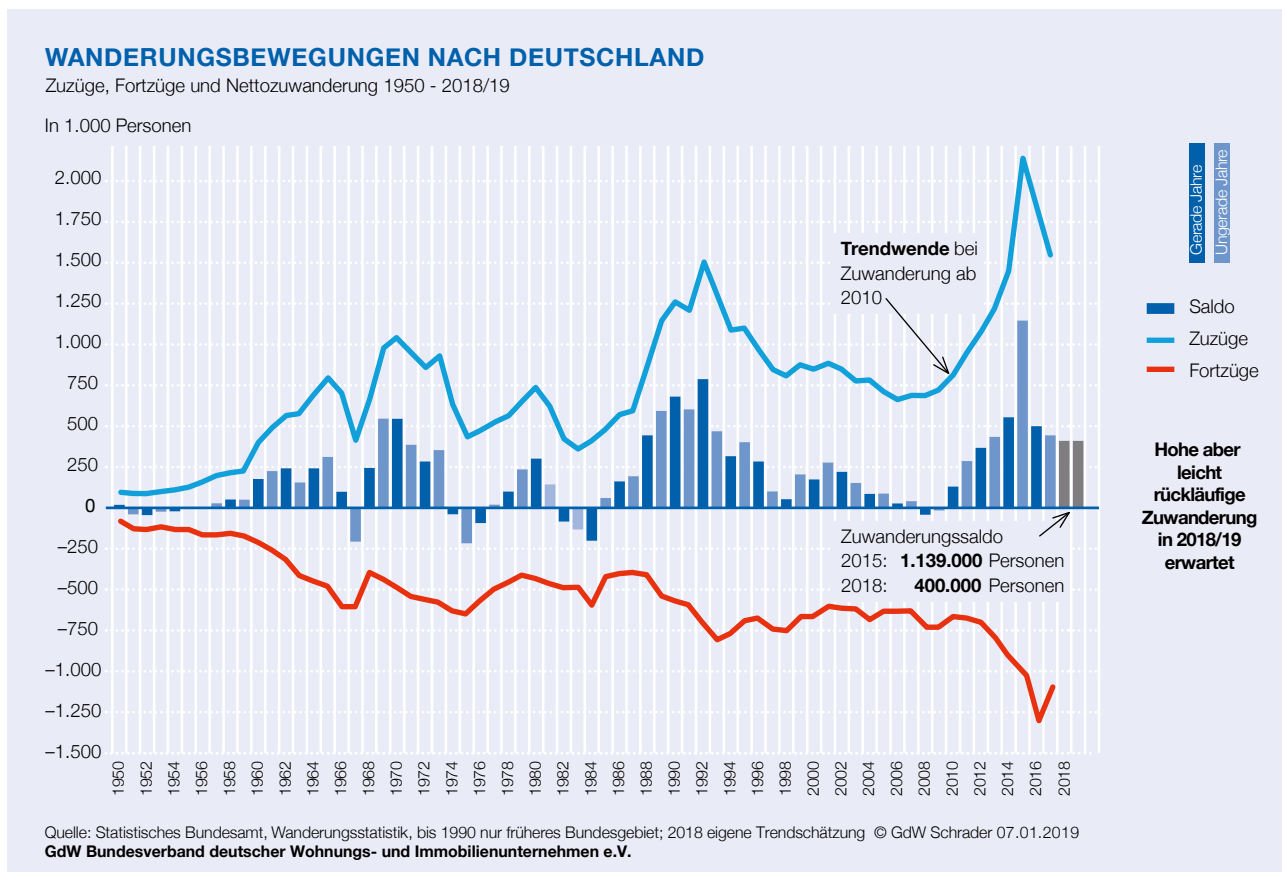
Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.⁴ Für das Jahr 2019 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -330.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB⁵ 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 Hauptzuwanderungsziel der EU-Binnen-Migration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416.000 Personen beziffert. Sie liegt damit deutlich unter der Nettozuwanderung des Jahres 2016 (-17 %) ist aber im langjährigen Rückblick eher als hoch einzuschätzen. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hat sich die Nettozuwanderung 2017 mehr als halbiert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.



4 IAB (2018): Aufschwung bleibt, verliert aber an Tempo, IAB-Kurzbericht 21/2018. Nürnberg.

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

Kapitalmarkt

Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen. Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungsweise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen gehören, legten 2018 im Vorjahresvergleich um 4,8 % zu. Die Bruttoanlageinvestitionen, zu denen zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen zählen, waren preisbereinigt um 3,0 % höher als 2017. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 4,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Zu einem merklichen Vorratsaufbau führte unter anderem der bereits beschriebene Sondereffekt in der Automobilindustrie.

Die deutschen Ausfuhren legten im Jahresdurchschnitt 2018 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,4 % höher als 2017. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit +3,4 % stärker zu. Der nominale Außenbeitrag hat im Vergleich zu 2017 um etwa 14 Milliarden Euro abgenommen. Da die Importe schneller stiegen als die Exporte war der Außenbeitrag zum Wirtschaftswachstum negativ und bremste die wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung um -0,2 Prozentpunkte.

Der Konsum trug mit einem Beitrag von 0,7 Prozentpunkten knapp die Hälfte zum Wachstum des BIP bei. Der Beitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag leicht darunter bei 0,6 Prozentpunkten. Der Rest des Wertschöpfungszuwachses entfällt auf einen merklichen Vorratsaufbau, der unter anderem auf die beschriebenen Sondereffekte in der Automobilindustrie zurückzuführen ist.

Immobilienmarkt

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr. Wobei hier der Schwerpunkt vor allem im öffentlichen Tiefbau lag. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“, um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen. Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich, trotz der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung auch in Betriebsgebäude zu investieren. Mit einer Wachstumsrate von nur 0,5 % stagnierte der gewerbliche Bau quasi auf Vorjahresniveau.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

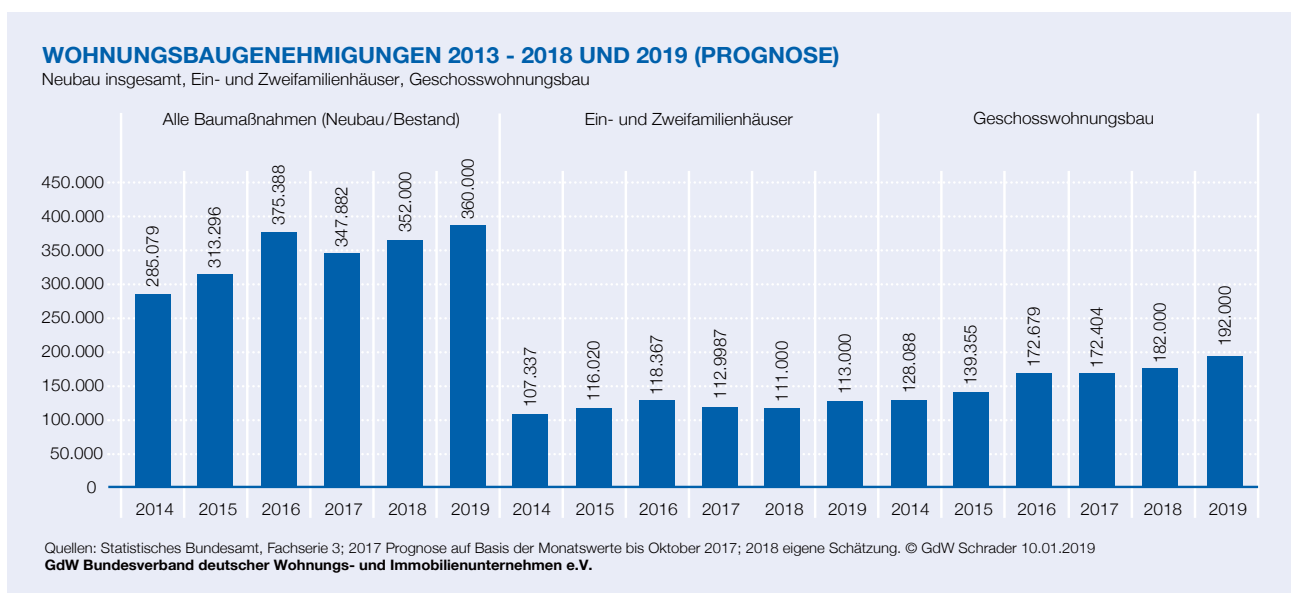
Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

Mietwohnungsmarkt

Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard 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

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.

Allmählich fallen zudem wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus. 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 Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte in diesem Zuge 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.

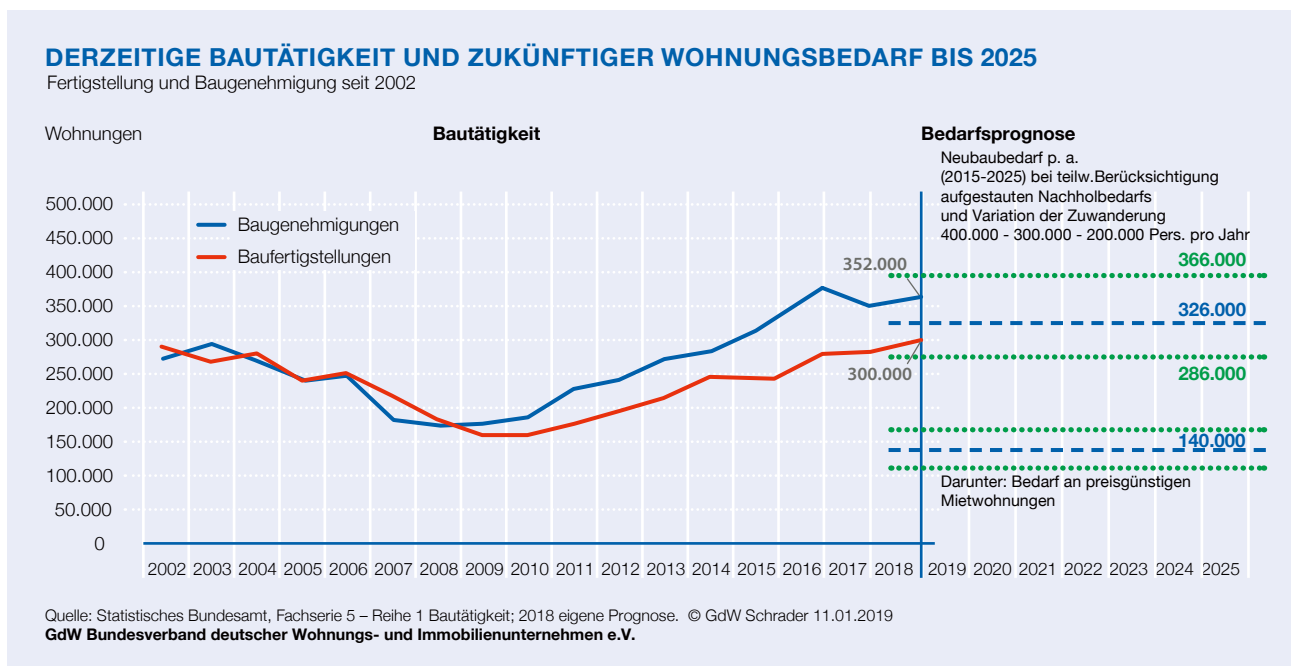
Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis einhalb Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

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

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 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 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.⁷ Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbau- politik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.



Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von durchschnittlich 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies 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.

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

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

Lagebericht

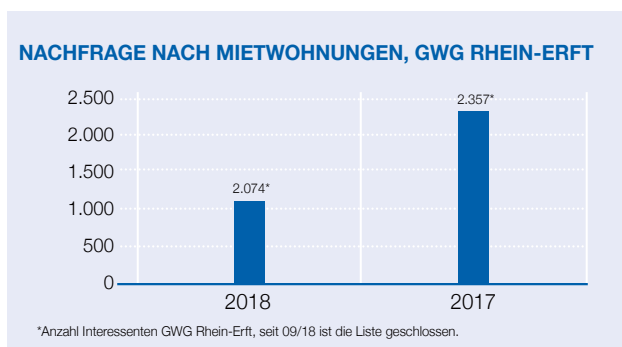
für das Geschäftsjahr 2018

Regionaler Mietwohnungsmarkt

2018 ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Erft-Kreis in allen Bereichen weiterhin deutlich gestiegen. Menschen verschiedener Alters- und Einkommensgruppen suchen verstärkt außerhalb der Großstadt Köln nach Wohnraum. Immer mehr wird die jahrzehntelang anhaltende Formel „Lage, Lage, Lage“ durch „Preis, Preis, Preis“ ersetzt.

Insbesondere Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen drängt es in die umliegenden Städte und Gemeinden von Köln. Dort werden insbesondere Randlagen, die bisher nicht im Fokus standen, immer öfter nachgefragt. Die teilweise noch vorhandenen eher unterdurchschnittlichen Mieten sorgen für eine hohe Nachfrage; Nachteile bei der Nahversorgung oder beim Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz werden in Kauf genommen.

Der öffentliche Wohnungsbau wird jedoch aufgrund rasant steigender Grundstückspreise unwirtschaftlicher. Der Nachfrageboom bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch bei Eigentumswohnungen sorgt dafür, dass ein Großteil der veräußerten Flächen diesen Segmenten zufließt. Unternehmen wie die GWG Rhein-Erft haben lediglich die Möglichkeit, durch Nachverdichtung in eigenen Quartieren oder durch Angebote seitens der Städte, Grundstücke zu angemessenen Preisen zu erwerben, bezahlbaren Wohnraum darzustellen.



Die GWG Rhein-Erft hat die Quote der Neubauwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, deutlich erhöht und liegt insgesamt damit, bezogen auf den Gesamtneubau, bei mindestens 50 %.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Kommunales Wohnungsunternehmen

In 2018 wurden nicht nur mehrere Bauvorhaben auf dem Geschäftsgebiet der GWG Rhein-Erft begonnen, die Großmaßnahme in der Frechener Innenstadt und einige neue Projekte gingen in Planung, oder sie wurden fortgeführt. Intensiv beschäftigten sich die mittlerweile 18 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unserer Neubauabteilung mit 10 konkreten Baumaßnahmen, die verbunden mit einer Gesamtinvestition von mehr als 80 Millionen Euro waren.

Auch die Mitarbeiteranzahl in dem neu gegründeten Bereich Handwerker konnte durch Personalakquise gesteigert werden. Im Hinblick auf die Kapazitätsengpässe, die den Handwerkermarkt zurzeit kennzeichnen, ist dies eine Maßnahme, um auch zukünftig das hohe Niveau der Instandhaltungsqualität, insbesondere bei der Reaktionszeit, aufrecht zu erhalten.

Unterstützt wurde die GWG Rhein-Erft auch durch die Kommunen, die mit dem Verkauf von Grundstücksflächen an die GWG Rhein-Erft ihren Anteil an preiswertem Wohnraum oder auch an Kindertagesstätten erhöhen möchten. Ein Fokus lag auch in 2018 auf der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum in Holzrahmenbauweise. Dieses Material wurde auch bei der in 2018

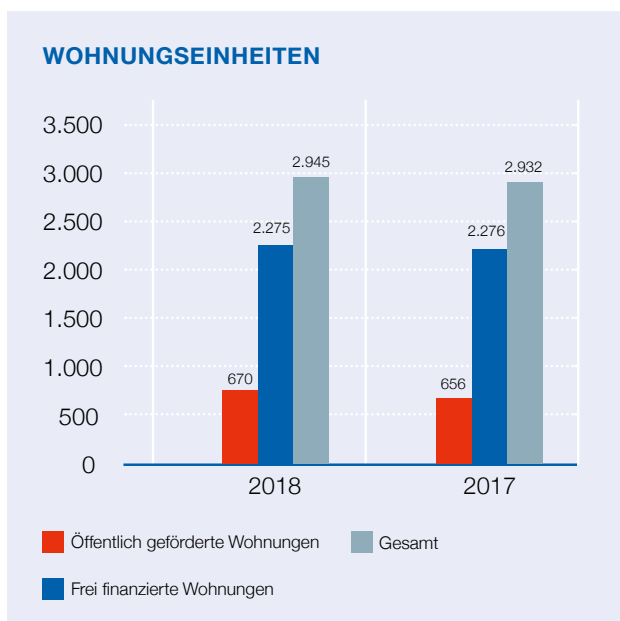
bezogenen Kindertagesstätte auf dem Neubaugebiet des Eichholzer Ackers in Wesseling-Keldenich verwandt. Die vielen positiven Rückmeldungen, insbesondere durch die Betreiber und deren betreute Kinder, aber auch aus Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung, haben uns als Bauherrin und die ausführende Firma Kappeler sehr gefreut. Neben der eigenen Überzeugung nehmen wir dieses als Auftrag mit, auch in Zukunft verstärkt Projekte in derartiger Bauweise zu errichten.

Das Geschäftsjahr 2018 entwickelte sich positiv, und trotz hoher Bautätigkeit gelang es der GWG Rhein-Erft, einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.581 (TEUR 2.321) 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:

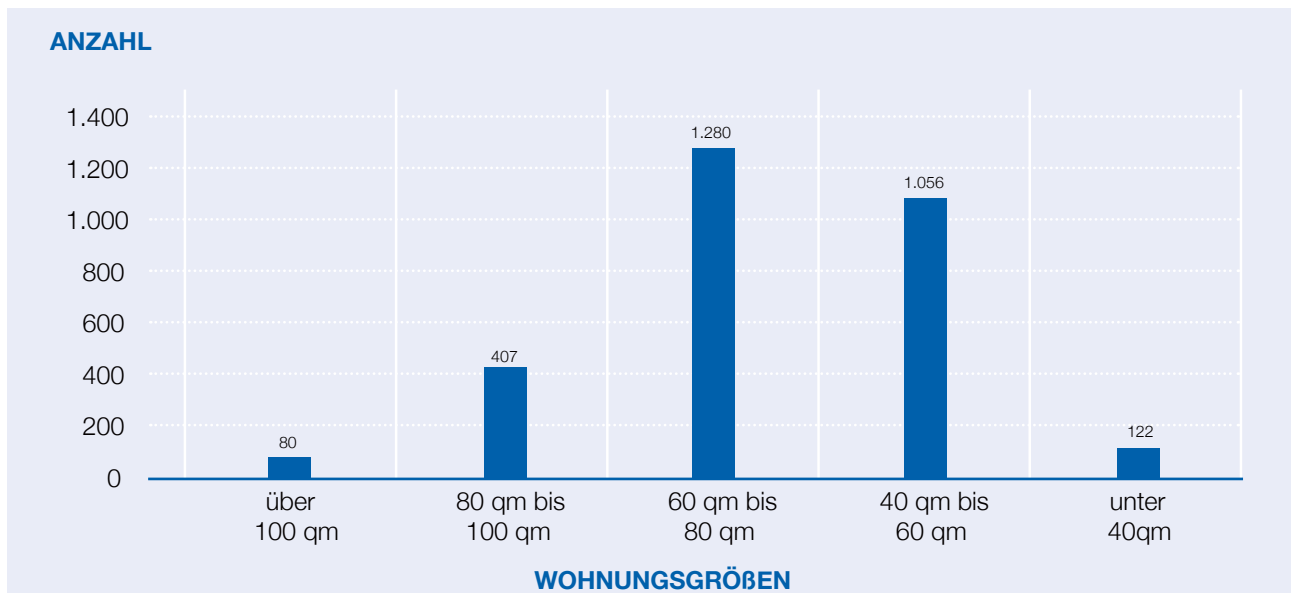


Zum 31.12.2018 stieg die Anzahl der Wohnungen von 2.932 auf 2.945. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche durch Modernisierungen, Neuschaffungen von Balkonen und Neubauten um 2.090,64 qm auf 195.678 qm. Die Sollmieten stiegen durch Erstbezug von Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, Mietanpassungen an den Mietspiegel oder durch Modernisierungen und der ganzjährigen Auswirkung der damit verbundenen Mieterhöhungen des Vorjahres insgesamt um 2,04 % auf TEUR 14.668. Dadurch ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,25 (Vorjahr EUR 6,19) je qm Wohn- und Nutzfläche monatlich.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen stellt sich der Gesamtbestand zum 31.12.2018 wie folgt dar:



Bestand an verwalteten Wohnungen

Der Bestand an verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten erhöhte sich im Geschäftsjahr gegenüber 2017. Zum 31.12.2018 wurden 627 Wohnungen (Vorjahr 625) und 10 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 11) verwaltet.

Mieterfluktuation

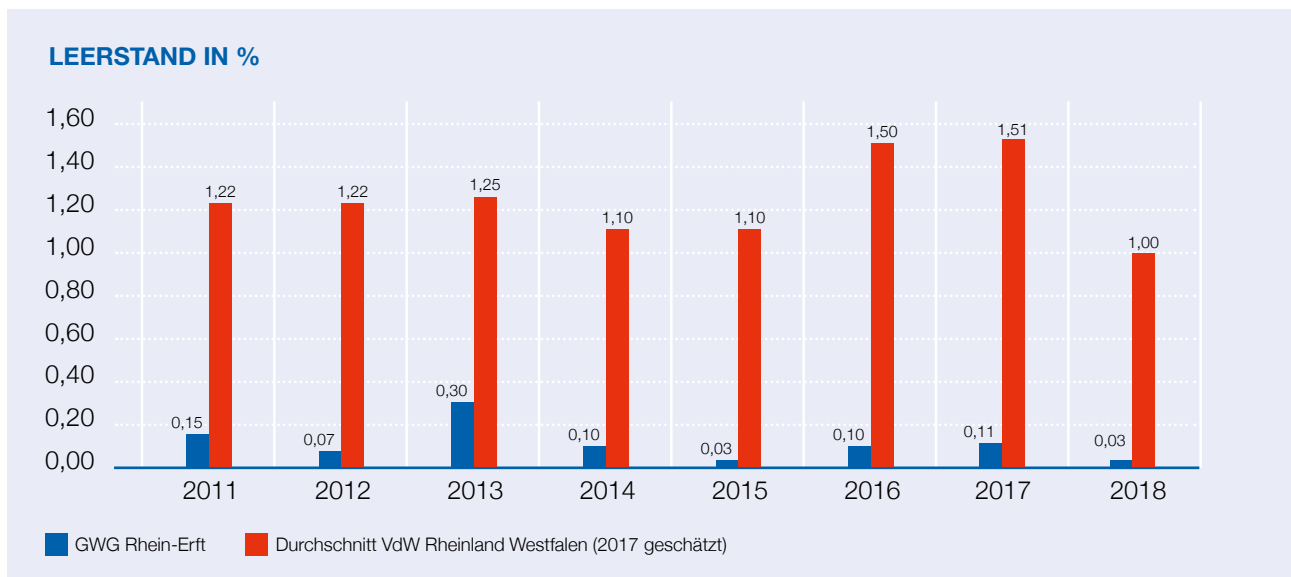
Im Berichtszeitraum stellt sich die Mieterfluktuation wie folgt dar:

Beendete Mietverhältnisse	2018		2017	
Eigener Wohnungsbestand	196	6,66 %	217	7,41 %
Verwalteter Wohnungsbestand	53	8,45 %	44	7,04 %

Im Berichtsjahr betrug die Fluktuationsquote 6,66 % (Vorjahr 7,41 %). Nach Bereinigung der Quote um die Mieterwechsel wegen Modernisierung und Abriss lag die Quote bei 5,40 % (Vorjahr 6,42 %). 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 31.12.2018 auf 68 (Vorjahr 61) Wohnungen. Davon standen 53 Wohnungen (Vorjahr 47) aufgrund Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen leer. Die Anzahl der Leerstände aufgrund von Vermietungsproblemen oder geringer Nachfrage belief sich mit 1 Wohnung (Vorjahr 3) auf sehr niedrigem Niveau. Dies entspricht einer Quote von 0,03 % (Vorjahr 0,11 %).



Mietforderungsausfälle

Die Abschreibungen auf Mietforderungen und die Zuführung zur Wertberichtigung haben sich in 2018 gegenüber 2017 um TEUR 86 auf TEUR 284 erhöht. Die Zahlungseingänge auf wertberichtigte oder abgeschriebene Mietforderungen verminderten sich um TEUR 4 auf TEUR 14. Unter Hinzurechnung der Kosten für Miet- und Räumungsklagen, der dafür erhaltenen Erstattungen sowie der Erlösschmälerungen wegen Leerstands erhöhten sich die Erlösausfälle im Berichtsjahr um TEUR 88 auf TEUR 475 (Vorjahr TEUR 387). Die Erlösausfälle stiegen somit auf 2,3 % (Vorjahr 1,9 %) der Sollmieten und Umlagen i. H. v. TEUR 20.408 (Vorjahr TEUR 20.208).

Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2018 wurde die Kindertagesstätte Eichholz in Wesseling bezogen. Der Holzrahmenneubau, konzipiert von der GWG Rhein-Erft für die Betreuung von rund 110 Kindern, war die zweite Fertigstellung dieser Art durch die GWG Rhein-Erft und dient als Grundlage für weitere konkrete Baumaßnahmen.

Der zweite Bauabschnitt der Modernisierungsmaßnahme Krankenhausstraße 151 - 153 wurde bezogen, begonnen wurden erste Arbeiten der Modernisierungsmaßnahme Krankenhausstraße 150 - 160.

Die Unterkunft der 14 Mitarbeiter der Gartenabteilung (Gärtnerhalle), verbunden mit Nebenräumen, wurde am 01.11.2018 bezogen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

Folgende Neubauvorhaben befinden sich in der Vorbereitung oder stehen vor Baubeginn:

- | | | |
|-------------------------|----|---|
| 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: | 10 | öffentlich geförderte Wohnungen |
| 5. Hürth-Fischenich: | 10 | öffentlich geförderte Wohnungen |
| 6. Frechen: | 82 | Wohnungen, davon 50 % öffentlich gefördert und eine KITA |
| 7. Pulheim-Sinnersdorf: | 48 | öffentlich geförderte Wohnungen |
| 8. Erftstadt-Bliesheim: | 12 | öffentlich geförderte Wohnungen |
| 9. Köln-Weiden: | 33 | Wohnungen, davon 50 % öffentlich gefördert |
| 10. Hürth-Kalscheuren: | 42 | Wohnungen, davon 14 öffentlich gefördert und 28 frei finanziert |

Im Rahmen des Balkonprogramms wurden in 2018 weitere Modernisierungsarbeiten abgeschlossen. Die Instandhaltungstätigkeit war insbesondere durch die beim Mieterwechsel instand gesetzten 96 Wohnungen gekennzeichnet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf TEUR 689.

Grundstücksbewirtschaftung

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

Ankauf

Im Jahr 2018 wurden folgende Grundstücke von der GWG Rhein-Erft erworben:

1. Wesseling, Kleiststraße
2. Frechen, Kreuzbergstraße
3. Hürth, Hermülheimer Straße
4. Erftstadt-Bliesheim, Zum Silbersee
5. Pulheim-Sinnersdorf, Mutzenrather Weg

Der Kaufpreis für die oben aufgeführten Ankäufe belief sich insgesamt auf TEUR 1.785.

Der Grundbesitz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2018	2017
Bebaute Grundstücke	364.743 qm	365.607 qm
In Bebauung befindliche Grundstücke	13.426 qm	14.571 qm
Unbebaute Grundstücke	11.522 qm	8.152 qm
Gesamt	389.691 qm	388.330 qm

Hierin enthalten sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.086 qm.

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Ertragslage

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.581 (Vorjahr TEUR 2.321).

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	7.230	6.190
Deckungsbeitrag Betreuungstätigkeit	320	315
Deckungsbeitrag Bau- und Verkaufstätigkeit	1.033	473
Verwaltungsaufwand	-5.145	-4.796
Betriebsergebnis	3.438	2.182
Finanzergebnis	-237	-102
Neutrales Ergebnis	514	276
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-134	-35
Jahresüberschuss	3.581	2.321

In 2018 stiegen die Aufwendungen für Instandhaltung auf TEUR 2.663. Gleichzeitig nahmen die Erträge aus Anlageverkäufen um TEUR 173 zu.

Die Ertragslage wurde maßgeblich durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 7.230 (Vorjahr TEUR 6.190).

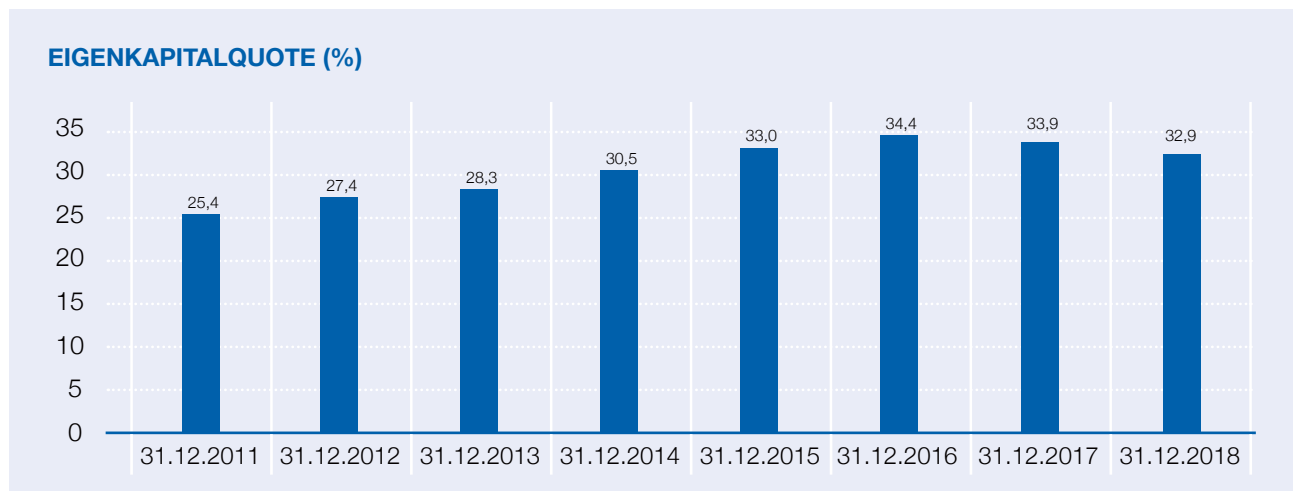
Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

Vermögens- und Finanzlage

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

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 15.576 (10,5 %) auf TEUR 164.577 (TEUR 149.001) war vor allem auf den Anstieg der Sachanlagen zurückzuführen. Den Sachanlagen in Höhe von TEUR 156.266 (TEUR 140.533) bzw. 94,9 % (94,3 %) standen langfristige Verbindlichkeiten von TEUR 96.526 (TEUR 86.073) bzw. 58,7 % (57,8 %) gegenüber. Der relativ hohe Anteil langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung. Am Bilanzstichtag betrug das langfristige Eigenkapital TEUR 54.146 (TEUR 50.565) und sein Anteil am Gesamtkapital 32,9 % (33,9 %).



Die Eigenkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zu Eigenkapital am Bilanzstichtag) belief sich auf 6,9 % (4,7 %). Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen zur Bilanzsumme am Bilanzstichtag) betrug 3,4 % (2,8 %).

Am 31.12.2018 waren langfristige Vermögensgegenstände durch Eigenkapital, Pensionsrückstellungen und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, EUR 3.901.502,34 auf neue Rechnung vorzutragen und je TEUR 1.000 in die Bauerneuerungszulage und die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Cashflow

Der in 2018 erwirtschaftete Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 7.409 (TEUR 6.080).

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	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	32,9	33,9	34,4	33,0	30,5	28,3
Eigenkapitalrentabilität	%	6,9	4,7	5,4	11,6	9,3	8,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,4	2,8	3,3	5,3	4,6	4,0
Cashflow	TEUR	6.455	5.133	6.308	8.089	6.335	5.837
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	18.478	12.965	9.547	6.253	9.947	10.216
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	EUR/qm	672	662	640	621	608	551
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/qm	493	445	420	424	414	399
Durchschnittliche Miete	EUR/qm mtl.	6,25	6,19	6,07	6,07	5,89	5,60
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/qm mtl.	0,97	1,31	1,01	1,03	1,25	1,01
Fluktuationsquote	%	7,2	8,0	9,0	7,7	8,3	8,3
Leerstandsquote	%	2,3	2,1	2,4	1,0	0,5	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. Gegenüber 2017 waren die Zinssätze auf dem Kapitalmarkt nur geringen Schwankungen unterworfen. Unter Ausnutzung sämtlicher Kündigungsmöglichkeiten gem. § 489 BGB sowie vorhandener Beleihungsspielräume und freier Grundschuldteile der einzelnen Gläubiger wurden in 2018 unter Berücksichtigung der vorhandenen Restvaluten die Darlehensbeleihungen neu strukturiert. Durch diese Maßnahme konnten deutlich günstigere Finanzierungsbedingungen erreicht werden, so dass der gesamte Zinsaufwand trotz der nicht unerheblichen Neuaufnahme von Darlehen nur geringfügig über dem Vorjahresniveau liegt.

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 eines jeden Quartals die Controlling-Auswertungen. Mittelfristig ist nicht mit bestandsgefährdenden Risiken, verbunden mit signifikanten Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, zu rechnen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

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 quartalsweise stattfindende 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 quartalsweise 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.

Es ist gelungen, weiter den Regiebetrieb unserer Handwerker auszubauen und so die Abhängigkeit von externen Dienstleistungsunternehmen zu senken. Die enorme Auslastung vieler Handwerksbetriebe und damit verbundene Engpässe und Preissteigerungen können teilweise durch die Leistungen eigener Mitarbeiter aufgefangen werden.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und aktuelle Anzeichen deuten nicht auf einen Rückgang der Nachfrage hin. Die GWG Rhein-Erft wird weiterhin konsequent eigene Wohnungsbaupotentiale heben und mehrfach auf angebotenen externen Grundstücken Wohnraum errichten. Das regelmäßige Hinterfragen der eigenen Tätigkeit und die Anwendung der modularen Bauweise sind wenige Möglichkeiten, den immer noch steigenden Baukosten entgegenzuwirken.

6. PROGNOSEBERICHT

Die GWG Rhein-Erft geht davon aus, dass die steigende Anzahl von modernisierten Wohneinheiten, der hohen Neubautätigkeit und auch der Anpassung der Grundmieten für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.310 erzielt werden wird.

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Der Dank des Geschäftsführers gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im vergangenen Jahr wieder einmal einen außergewöhnlichen und überdurchschnittlichen Einsatz gezeigt haben. Der Dank gilt auch den ausgeschiedenen Mitgliedern des Aufsichtsrates, insbesondere Herrn Udo Buschmann, der mehr als sechs Jahre dem Aufsichtsrat vorstand, sowie der Gesellschafterversammlung für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hürth, 22. Mai 2019

Geschäftsführer Achim Leirich

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		24.881,00	30.882,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.561.850,73		128.064.898,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.744.310,42		676.790,23
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	764.053,71		682.892,71
4. Anlagen im Bau	17.672.825,42		9.038.861,26
5. Bauvorbereitungskosten	4.522.592,21	156.265.632,49	2.069.513,91
Anlagevermögen insgesamt		156.290.513,49	140.563.838,17
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.815.357,30		5.565.636,03
2. Andere Vorräte	96.957,37		132.716,45
3. Geleistete Anzahlungen	56.113,07	5.968.427,74	5.950,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.904,71		71.753,10
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.799,65		12.828,82
3. Forderungen gegen Gesellschafter	53.145,08		59.953,68
4. Sonstige Vermögensgegenstände	925.757,14	1.051.606,58	986.110,59
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.204.363,92	1.549.528,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	52.551,36		43.682,80
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.421,54	61.972,90	8.878,84
Bilanzsumme		164.576.884,63	149.000.877,06

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	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		23.294.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	16.200.000,00	43.244.000,00	16.200.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.320.849,63		138,46
2. Jahresüberschuss	3.580.652,71	5.901.502,34	2.320.711,17
Eigenkapital insgesamt		54.145.502,34	50.564.849,63
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.732.650,00		2.522.302,27
2. Steuerrückstellungen	102.360,07		34.917,00
3. Sonstige Rückstellungen	257.202,21	3.092.212,28	286.097,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.963.440,15		82.197.650,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.558.201,23		3.869.253,81
3. Erhaltene Anzahlungen	6.825.480,57		6.705.960,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	588.477,44		731.326,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.483.863,47		1.043.984,84
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.255,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.579,62		6.224,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten	189.568,22	105.613.610,70	230.176,46
davon aus Steuern: EUR 55.204,47			(57.607,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.100,00			(35.638,71)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.725.559,31	806.878,69
Bilanzsumme		164.576.884,63	149.000.877,06

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2018 BIS 31.12.2018

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.331.447,55		20.152.552,83
b) aus Betreuungstätigkeit	288.352,13		289.058,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.682,21	20.652.481,89	25.657,61
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		249.721,27	-111.383,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.054.945,90	726.682,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.020.347,54	703.734,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.531.335,10	8.374.846,66
Aufwendungen für andere LL		108,88	152,65
Rohergebnis		15.446.052,62	13.411.302,75
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.986.453,45		2.724.961,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	785.753,34	3.772.206,79	755.959,80
davon für Altersversorgung:			
EUR 208.241,15 (EUR 202.508,26)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.708.160,82	3.478.591,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.653.314,25	1.681.825,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		438,63	658,10
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.082.303,80	1.907.260,64
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:			
EUR 98.005,29 (EUR 106.908,33)			
11. Ergebnis vor Steuern		4.230.505,59	2.863.362,25
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		133.644,16	35.007,80
13. Ergebnis nach Steuern		4.096.861,43	2.828.354,45
14. Sonstige Steuern		516.208,72	507.643,28
15. Jahresüberschuss		3.580.652,71	2.320.711,17
16. Gewinnvortrag		2.320.849,63	138,46
17. Bilanzgewinn		5.901.502,34	2.320.849,63

3. ANHANG 2018

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 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 Satz 2 HGB verzichtet wurde.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Anwender-Software und Lizenzen) werden 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 2018 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 20 Jahren linear abgeschrieben.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 5,00% und 33,33% abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis netto 800 EUR (im Vorjahr: netto 410 EUR) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die Änderung der Wertgrenze hat auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft lediglich unwesentliche Auswirkungen.

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

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsverpflichtungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 G und Heubeck 2005 G) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Zukünftig erwartete Entgelt- und Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung berücksichtigt.

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, die über die Dauer der Belegungsbindung der korrespondierenden 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 5.815 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	23.294.000,00	0,00	23.294.000,00
Andere Gewinnrücklagen	16.200.000,00	0,00	16.200.000,00

5. Der Bewertung der Pensionsrückstellungen liegen annahmegemäß jährliche Entgeltsteigerungen in Höhe von 2,0 % sowie jährliche Rentenanpassungen in Höhe von 1,5 % zugrunde. Darüber hinaus wird im Zuge der Ermittlung eine unternehmensspezifische Fluktuationsrate in Höhe von 0,0 % berücksichtigt. 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 der Altersversorgungsverpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Der zum Abschlussstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 3,21 % (im Vorjahr: 3,68 %) und entspricht dem gemäß § 253 Abs. 2 Satz 4 HGB von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen laufzeitkongruenten Abzinsungssatz.

Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung ergeben sich Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 230 (im Vorjahr: TEUR 99).

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beläuft sich zum Abschlussstichtag auf TEUR 297. Dieser Unterschiedsbetrag ist § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB folgend ausschüttungsgesperrt.

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

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied der Geschäftsführung und dessen Hinterbliebenen wurden für laufende Pensionen Rückstellungen in Höhe von TEUR 370 gebildet. Im Jahr 2018 sind hierzu insgesamt TEUR 68 an Pensionen geleistet worden.

6. Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

Jahresabschlusskosten (Prüfung, Steuern, Veröffentlichung)	TEUR 36
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	TEUR 51
Rechts- und Beratungskosten	TEUR 49
Personalrückstellungen	TEUR 79
interne Jahresabschlusskosten	TEUR 21
noch nicht abgerechnete Leistungen	TEUR 21
Summe	TEUR 257

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 2018 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 2018 wurden davon TEUR 1 aufgelöst. Des Weiteren erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 39 für im Geschäftsjahr 2017 eingestellte Tilgungsnachlässe für zwei Darlehen der NRW.Bank, die über die Dauer der Belegungsbindung der Objekte (20 Jahre) ratierlich aufgelöst werden.

In 2018 wurde für die neu gebaute und vermietete Kita in Wesseling ein Mietvorschuss der Stadt Wesseling in Höhe von TEUR 1.000 in die Position „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ eingestellt, der über die Laufzeit des Mietvertrages gegen den Mieterlös aufgelöst wird. Die diesbezügliche Auflösung belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 38.

9. Im Geschäftsjahr 2018 und im Vorjahr waren bis auf die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Aktivwerte der Rückdeckungsversicherung für künftige Pensionsleistungen in Höhe von TEUR 612 (Vorjahr TEUR 581) keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.

Verbindlichkeitspiegel der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, Hürth zum 31. Dezember 2018

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Art der Sicherung*
	(Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (Vorjahr) EUR	1 bis 5 Jahre (Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (Vorjahr) EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	92.963.440,15 (82.197.650,58)	4.885.471,91 (7.423.206,45)	16.283.438,68 (14.927.028,91)	71.794.529,56 (59.847.415,22)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	3.558.201,23 (3.869.253,81)	296.013,01 (288.565,19)	1.270.250,46 (1.242.731,97)	1.991.937,76 (2.337.956,65)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.825.480,57 (6.705.960,92)	6.825.480,57 (6.705.960,92)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	588.477,44 (731.326,10)	588.477,44 (731.326,10)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.483.863,47 (1.043.984,84)	1.312.340,09 (935.457,63)	171.523,38 (108.527,21)		
Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00 (1.255,00)	0,00 (1.255,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern*	4.579,62 (6.224,76)	1.645,14 (1.645,14)	1.764,11 (3.369,57)	1.170,37 (1.210,05)	GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	189.568,22 (230.176,46)	189.568,22 (230.176,46)			
Gesamtbetrag	105.613.610,70 (94.784.577,47)	14.098.996,38 (16.316.337,89)	17.726.976,63 (16.281.657,66)	73.787.637,69 (62.186.581,92)	GPR

* Die Verbindlichkeiten sind vollumfänglich durch Grundpfandrechte besichert.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	334.919,81	16.303,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.778.188,28	1.023.692,31	111.481,97
Grundstücke ohne Bauten	676.790,23	1.411,729,86	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.070.070,97	288.954,01	129.434,82
Anlagen im Bau	9.038.861,26	13.508.692,71	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.069.513,91	3.300.202,08	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
	208.633.424,65	19.533.270,97	240.916,79
Anlagevermögen insgesamt	208.968.344,46	19.549.573,97	240.916,79

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 Abgängen des Anlagevermögens	TEUR 173
Kostenerstattungen frühere Jahre	TEUR 173
Erträge aus der Herabsetzung von EWB und PWB	TEUR 115
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	TEUR 26
Eingänge aus abgeschriebenem Mietforderungen VJ	TEUR 14
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	TEUR 23
Ausgebuchte Mietforderungen	TEUR 106

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	326.341,81	24.881,00	22.304,00
6.066.062,00	71.194.609,89	131.561.850,73	3.484.236,26
-344.209,67	0,00	1.744.310,42	0,00
0,00	465.536,45	764.053,71	201.620,56
-4.874.728,55	0,00	17.672.825,42	0,00
-847.123,78	0,00	4.522.592,21	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	71.660.146,34	156.265.632,49	3.685.856,82
0,00	71.986.488,15	156.290.513,49	3.708.160,82

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:

Der Gesamtbetrag der nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen beträgt für die Jahre 2019 – 2021 TEUR 135 und resultiert aus bereits abgeschlossenen Leasingverträgen, welche im Berichtsjahr Aufwendungen von TEUR 121 ausmachten.

Für bereits begonnene Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen werden voraussichtlich noch Herstellungskosten in Höhe von TEUR 13.854 anfallen. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von TEUR 9.548 gegenüber.

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 2 eine auf einem Festgeldkonto angelegte Mietkaution aus der Anmietung eines Hausmeisterbüros.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,88	5,07
Technische Mitarbeiter	19,69	3,83
Gewerbliche Mitarbeiter (Regiebetrieb, Raumpflege)	22,58	1,00
Gesamt	57,15	9,90

Außerdem wurden durchschnittlich 5,82 Auszubildende beschäftigt.

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

5. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von jeweils TEUR 2.820.

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

7. Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des gesetzlichen Abschlussprüfers betragen für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt TEUR 31.

8. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2018 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

9. Gesamtbezüge der Geschäftsführung: Bruttogehalt einschl. Nebenleistungen (TEUR 142), ausgezahlte Prämie für 2017 (TEUR 16) sowie Prämienrückstellung für 2018 (TEUR 18).

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: EUR 4.700,00. (Vgl. Klammerzusätze unter Punkt 13)

11. Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: EUR 1.022,66

Empfänger:	Udo Buschmann	EUR 0,00
	Elmar Gillet	EUR 102,26
	Frank Höller	EUR 102,26
	Uwe Zaar	EUR 204,52
	Otto Winkelhag	EUR 204,52
	Jürgen Uttecht	EUR 204,52
	Benno Wendeler	EUR 204,52

12. Mitglieder der Geschäftsführung:

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

13. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Udo Buschmann (EUR 1.600,00) Sparkassendirektor KSK Köln (Zweckverband für die Kreissparkasse Köln)	Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Erwin Esser (EUR 800,00) Bürgermeister der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Dirk Breuer (EUR 400,00) Bürgermeister der Stadt Hürth (Stadtwerke Hürth)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Frank Keppeler (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Pulheim (Stadt Pulheim)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Jochen Ott (EUR 300,00) Mitglied des Landtages NRW (Stadt Köln)	
Susanne Stupp (EUR 400,00) Bürgermeisterin der Stadt Frechen (Stadt Frechen)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Jacqueline Voge (EUR 100,00) MdR der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	bis 29.10.2018
Benno Wendeler (EUR 400,00) Direktor KSK Köln (Kreissparkasse Köln)	
Martina Engels-Bremer (EUR 100,00) MdR der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	ab 30.10.2018

Herr Udo Buschmann ist mit Wirkung zum 31. Dezember 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.
Neuer Vorsitzender ist seitdem Herr Benno Wendeler.

14. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.901.502,34 mit EUR 3.901.502,34 auf neue Rechnung vorzutragen und je TEUR 1.000 in die Bauerneuerungsrücklage und in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, Hürth

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, Hürth, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, Hürth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen

in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

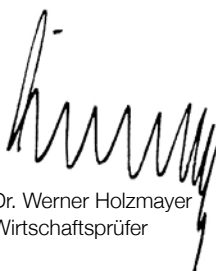
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, 22. Mai 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft




Dr. Werner Holzmayer
Wirtschaftsprüfer


Werner Metzgen
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2018

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

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

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

Der Aufsichtsrat wurde vom Prüfer in einer Sitzung eingehend über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2018 unterrichtet. Der von dem Geschäftsführer vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 sowie der Vorschlag für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Köln, 22. Mai 2019

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Benno Wendeler



GWG

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