

# Geschäftsbericht 2019





# Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

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](http://www.gwg-rhein-erft.de)

The logo features the letters 'GWG' in a large, bold, blue font. The 'G' is stylized with a white outline and a blue fill. To the right of 'GWG', the words 'RHEIN-ERFT' are written in a smaller, blue, sans-serif font. Below this, the words 'WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH' are written in an even smaller, blue, sans-serif font. A registered trademark symbol (®) is located at the top right of the 'RHEIN-ERFT' text.  
RHEIN-ERFT<sup>®</sup>  
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
<b>Summe</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00</b>

## ABSCHLUSSPRÜFER:

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

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	4
<b>Unsere Mitarbeiter / Firmenaktivitäten</b>	5
<b>Die GWG in der Presse</b>	8
<b>Neubauten</b>	12

## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

1. Bilanz zum 31.12.2019	36
2. Gewinn- und Verlustrechnung	38
3. Anhang	39
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	48
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	50

# Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Geschäftsbericht ist für uns als Wohnungsgesellschaft nicht nur ein Pflichtteil, den wir für unsere Kunden, Banken oder Gesellschafter erstellen. Er ermöglicht allen Leserinnen und Lesern, sich in Ruhe einen Überblick über einige der Aktivitäten unseres Unternehmens zu verschaffen. Wir stellen Menschen, Ideen, Feiern und unsere Projekte vor. Der Zeitraum, über den wir berichten, ist immer die Vergangenheit – das letzte Geschäftsjahr.

Auch im vorliegenden Geschäftsbericht werden Sie über die vorgenannten Themen informiert. Aus heutiger Sicht, aus Sicht eines Tages im August 2020, kommen einem manche Bilder wie aus einer anderen Zeit vor. Wir, die Menschen unserer Region und unseres Landes, die Menschen Europas, ja, der ganzen Welt, müssen Abstand halten und Masken tragen.

Viele haben aus unserer Wahrnehmung heraus Angst. Angst vor einem nicht sichtbaren Virus und den möglichen Auswirkungen. Angst, dass eine Person, die einem zu nahe kommt, ansteckend sein könnte. Angst, dass wir selbst die uns nahestehenden Menschen anstecken und gefährden könnten.

Wo Angst ist, ist keine Liebe. Wo keine Liebe ist, ist meistens keine Solidarität, kein Zusammenhalt, sondern Misstrauen.

Niemand weiß so richtig mit dem Virus umzugehen. Wird er uns alle befallen? Trifft er „nur“ Menschen, die bereits vorerkrankt sind? Ist er überhaupt so gefährlich?

Es ist der Augenblick gekommen, um uns wieder auf uns selbst zu konzentrieren. Schauen wir auf uns, schauen wir auf das, was gut für uns ist. Ganz sicher sind gut für uns die Liebe, das Vertrauen und die Solidarität. Dann verschwindet auch die Angst – und mit ihr irgendwann die Masken, der Abstand und schließlich auch bestimmt das Virus.

Liebe Leserinnen und Leser, bleiben Sie gesund, achten Sie auf sich selbst und auf Ihre Mitmenschen. Auch diese wollen – wie wir selber – glücklich sein und leben.

Herzlichst  
Achim Leirich



*Achim Leirich,  
Geschäftsführer*

# Unsere Mitarbeiter

## BUSINESS RUN

Der B2Run ist bundesweit in vielen Städten ein gigantisches Event, das seinesgleichen sucht. In Köln gingen Anfang September wieder rund 23.000 Läuferinnen und Läufer aus über 1.000 Unternehmen an den Start. Auch die GWG Rhein-Erft war mit von der Partie, in diesem Jahr auch mit etwas mehr „Woman-Power“ als noch im Vorjahr. Anzüge, Blusen und Pumps wurden durch Lauf-Shirts und Turnschuhe ausgetauscht, bevor sich unsere neun Läufer und drei Läuferinnen die 5.4 km lange Strecke durch den

Kölner Stadtwald entlangkämpften; Ziel: das Rhein-Energie-Stadion. Mit 21.55 Minuten erzielte unser Mitarbeiter Patrick Fotso ein gradezu sensationelles Laufergebnis und konnte damit einen tollen 296. Platz in der Gesamtwertung belegen. Aber auch die Ergebnisse der anderen Teammitglieder konnten sich durchaus sehen lassen. Beweis genug dafür, dass die GWG Rhein-Erft nicht nur am Schreibtisch fit und aktiv ist - und damit ein Grund mehr, nach dem Lauf den gemeinsamen Erfolg noch ein wenig am Teamstand zu feiern!





# Stadtfest Wesseling

Es gibt Traditionen, die sollte man nicht brechen. So auch die Teilnahme am Wesseling Stadtfest - die GWG Rhein-Erft präsentierte sich erstmals im neuen Gewand. Moderner, frischer und natürlich mit unserem neuen Logo konnten wir wieder viele Besucher des Stadtfestes für unseren Stand begeistern, an dem das Glücksrad und unsere Häuser-Schätzaktion gerne angenommen wurden.

Erstmals haben wir unsere eigene Hüpfburg dabei gehabt, die sich bei den kleinen Besuchern großer Beliebtheit erfreute. Nette Gespräche mit Wesselingern, Mietern und Wohnungsinteressenten ließen den Tag für uns als Standteam angenehm kurzweilig sein, und das schöne Wetter sorgte allseits für tolle Stimmung.



Quelle: Montserrat Manke / Werbekurier





# Mieterfest

Zum traditionellen Mieterfest hat die GWG Rhein-Erft auch in diesem Jahr wieder ihre Mieter eingeladen, die seit mehr als 50 Jahren in einer GWG-Wohnung leben. Das gemütliche Beisammensein fand im Breitenbacher Hof in Hürth-Fischenich statt - nach persönlicher Begrüßung durch GWG-Geschäftsführer Achim Leirich und besonderen Ehrungen wurde ein Nachmittag mit netten Gesprächen

zwischen Mitarbeitern der GWG und den langjährigen Mietern eingeläutet. Bei dem einen oder anderen Kölsch, Kaffee und Kuchen ließen es sich unsere Jubilare gut gehen und genossen sichtlich die schöne Stimmung, die nicht zuletzt auch von Alleinunterhalter Bernhard Scholz musikalisch getragen wurde.





## Die GWG in der Presse



Zum offiziellen Einweihungsfest des Kindergartens hatten die Mädchen und Jungen Tänze und Lieder einstudiert.

Foto: Klose

# Eine schicke und moderne Kita

## Neue Einrichtung im Baugebiet Eichholz offiziell eingeweiht – 115 Plätze

VON MARGRET KLOSE

**Wesseling-Keldenich.** Äußerlich wirkt er schlicht, geradlinig und modern. Innen jedoch entpuppt sich der neue Kindergarten „Kinderreich“ im Neubaugebiet Eichholz an der Josef-Klein-Straße als eine lichtdurchflutete, großzügig gestaltete und warm und behaglich anmutende Oase, in der sich Kinder und Erwachsene richtig wohl fühlen können.

„Wir fühlen uns hier zu Hause“, bestätigte die Leiterin des Kindergartens, Heike Wittkowsky, am Samstag den vielen Gästen bei der offiziellen Einweihung. Stolz sei sie, einen so schicken und modernen Kindergarten leiten zu dürfen.

Tatsächlich ist der barrierefreie Kindergarten mit vielen modernen Elementen ausgestattet, sei es im Bereich der Wärmedämmung, der Lüftung, der Raumaufteilung oder der Akustik.

Verteilt auf 1200 Quadratmeter Fläche haben dort auf zwei Ebenen in sechs Gruppen inklusive großzügiger Neben- und Sa-



Pfarrer Markus Polders segnete den Kindergarten im Neubaugebiet. Foto: Klose

nitärräume 115 Kinder Platz. Dazu gehören auch fünf integrative Plätze und 40 Plätze für Kinder unter zwei Jahren.

Träger des Kindergartens ist die „Katharina Kasper ViaNobis GmbH“. Deren Geschäftsführer Guido Royé lobte in seiner Ansprache besonders die gute Zusammenarbeit zwischen Träger, Stadt und dem Bauherren, der GWG Rhein-Erft. „So etwas fin-

det man nicht überall“, hob Royé hervor und kündigte an: „Es wird sicherlich nicht das letzte gemeinsame Projekt gewesen sein.“

Auch Bürgermeister Erwin Esser zeigte sich „froh und glücklich“, dass der Kindergarten an dieser Stelle errichtet werden konnte: „So wie dieser Kindergarten geworden ist, ist er fantastisch“, sagte er.

Bevor die vielen Gäste, unter anderem aus der Wesseling Kommunalpolitik und insbesondere aus dem Jugendhilfeausschuss, das Haus besichtigen konnten, stellte Pfarrer Markus Polders den Kindergarten und all seine Gäste unter den Segen Gottes. Anschließend zeigten die kleinen „Kinderreich-Tagesbewohner“ auf dem großzügig gestalteten Außengelände ihr Können. Hatten sie doch für das Fest gemeinsame Lieder und Tänze einstudiert. Später ließen die Musiker des Musikvereins „Gut Klang“ Keldenich zum Vergnügen der Gäste ihre Instrumente erklingen.

Eigentümer des Kindergartens ist die GWG. Rund drei Mil-

lionen Euro hat sie für den Bau in die Hand genommen. Wie der Architekt Stawros Chatzoudis erklärte, handele es sich um einen Holzrahmenbau. Es sei der erste Kindergarten, den die GWG in dieser Bauweise im Rhein-Erft-Kreis errichtet habe.

Besonders hervorzuheben sei dabei die kurze Bauzeit von nur sechs Monaten. „Im Februar 2018 haben wir mit den Bauarbeiten begonnen, im August war bereits die Abnahme durch den Träger“, erklärte er. „Schon im August vergangenen Jahres haben wir das Haus übernommen, im September sind wir mit den Kindern dann hier eingezogen“, ergänzte Kindergartenleiterin Heike Wittkowsky.

Fertig ist auch das rund 1500 Quadratmeter große, mit Klettergerüsten, riesigem Sandkasten, Hügeln und Spielflächen gestaltete Außengelände, dessen Besonderheit ein durch einen schicken Holzzaun abgetrennter, geschützter Landschaftsbereich mit uraltem Baumbestand ist. „Die Natur darf sich dort frei entfalten“, erklärte der Architekt.

Köln Stadtanzeiger vom 13.05.2019



# Weißer Dächer helfen dem Klima

GWG setzt nicht nur aus optischen Gründen auf helle Dachpfannen – Wohnungen heizen weniger auf

VON ANDREAS ENGELS

**Rhein-Erft-Kreis/Hürth.** Schon die pastellfarbenen Fassaden machen die drei Mehrfamilienhäuser der GWG Rhein-Erft an der Zieskovener Straße in Gleuel am Rand des Naherholungsgebiets Otto-Maigler-See zum Blickfang – noch auffälliger sind allerdings die weißen Dächer, die sogar auf Satellitenaufnahmen ins Auge fallen. Doch die hellen Dachpfannen hat GWG-Geschäftsführer Achim Leirich nicht in erster Linie aus Gründen der Optik ausgewählt. Die Eindeckung soll handfeste Vorteile für das Klima bieten, innerhalb wie außerhalb der Häuser.

„Mir haben die weißen Dachziegel immer schon gefallen“, sagt Leirich. „Es gibt aber auch einen ganz praktischen Effekt: Weiße Dächer heizen sich in der Sonne nicht so stark auf.“ Auf die Idee kam der GWG-Chef im Auto. Leirich stieg von einem weiß lackierten auf einen dunklen Wagen um und bemerkte, dass man dort im Sommer schneller ins Schwitzen gerät. Denn heller Lack reflektiert die Sonnenstrahlen, dunkler absorbiert sie und heizt sich dadurch schneller auf.

## Drei Grad kühler

Für Hausdächer gelte das ebenso, weiß auch Carsten Spachmann, Abteilungsleiter für Modernisierung bei der GWG. Der Effekt sei messbar: „Die Aufheizung im Dachgeschoss reduziert sich um drei Grad Celsius. Das ist eine ganze Menge, das merkt man selbst in gut isolierten Wohnungen.“ Auch die Luft über den Dächern heize sich weniger stark auf. Damit seien die weißen Dächer auch ein kleiner Beitrag zum Klimaschutz vor Ort.

Zunächst ließ die GWG vor knapp zehn Jahren zwei Dächer in Köln-Klettenberg mit weißen Dachpfannen eindecken. Dann folgten im Jahr 2016 die drei



Ein Blickfang sind die weißen Dächer der Mehrfamilienhäuser in Gleuel. Die GWG will damit zum besseren Klima beitragen. Fotos: Engels

Neubauten an der Zieskovener Straße. Künftig will die GWG, deren Immobilienbestand aktuell 130 Gebäude mit 3100 Wohnungen umfasst, bei allen Neubauten und Modernisierungen weitgehend auf die klassischen dunklen Dachziegel verzichten und die Dächer vorrangig in Weiß eindecken. Bei Flachdächern sollen weiße Trapezbleche verbaut werden, so wie bei der Sanierung der Häuser an der Krankenhausstraße in Efferen, oder die Dächer sollen mit weißen Kieselsteinen bestreut werden, wenn die Statik das zulässt. Wo das möglich ist, sollen ökologisch noch günstigere begrünte Dächer errichtet werden wie im Neubaugebiet Efferen-West.

Dabei sei es gar nicht so einfach gewesen, die Dachdecker für die weißen Dächer zu begeistern.

„Handwerker denken da oft eher traditionell“, so erklärt sich das Spachmann. Die weißen Dachziegel seien auch anfangs gar nicht so leicht zu beschaffen gewesen, außerdem sei die Verarbeitung aufwendiger. Unter anderem können die speziell beschichteten Tonpfannen nicht einfach beschnitten werden. „Man sieht auch sofort, wenn die Pfannen auf dem Dach nicht in der Spur oder im Lot sind“, berichtet Spachmann.

Die glatte, glasartige Beschichtung sorgt aber auch dafür, dass an den weißen Pfannen kein Dreck haften bleibt und sie kein Moos ansetzen. Der GWG-Abteilungsleiter geht deshalb davon aus, dass weiße Dächer dadurch sogar länger halten und sich der Einsatz der etwas teureren Pfannen sogar rechnet.



Speziell beschichtet sind die Dachpfannen, auf die Geschäftsführer Achim Leirich und Abteilungsleiter Carsten Spachmann (r.) setzen.

Kölner Stadtanzeiger vom 20.11.2019



## Startschuss für den Angerplatz

Bis Sommer 2021 sollen in Keldenich 30 neue Wohnungen entstehen

**Wesseling-Keldenich.** Das Neubauprojekt „Angerplatz“ kann starten. Am Mittwoch haben die Verantwortlichen der Wohnungsgesellschaft GWG Rhein-Erft mit der stellvertretenden Bürgermeisterin der Stadt, Monika Engels-Welter, die Baarbeiten des Mehrfamilienhauses mit einem Spatenstich eröffnet. An der Josef-Klein-Straße, Ecke Franz-Boss-Straße, wird bis Sommer 2021 ein Neubau mit 30 Zwei- bis Vierzimmer-Wohnun-

gen mit Balkon oder Terrasse auf drei Stockwerken entstehen, die zwischen 62 und 94 Quadratmeter groß sein werden. 18 Wohnungen entstehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Zudem sollen auf dem knapp 5000 Quadratmeter großen Grundstück 30 Stellplätze für Autos und ein Innenhof mit Grünflächen und einem Spielplatz entstehen. Der Baubeginn verzögerte sich durch die Erdarbeiten um zwei Monate. (smh)



Der Startschuss für das 30-Parteien-Haus am Eichholzer Acker ist gefallen.

Foto: smh

Kölner Rundschau vom 16.05.2019

## Wohnungen auch für Großfamilien

GWG baut für 2,4 Millionen Euro Mehrfamilienhaus in Gleuel – Mehrere Neubauprojekte in Hürth

VON ANDREAS ENGELS

**Hürth.** Der Bagger thront auf einem Schutthaufen, die Greifzange am Ende des Auslegers bricht Stück für Stück aus der letzten noch stehenden Fassade zur Straße hin. Bald wird der heruntergekommene Altbau an der Ecke Hermülheimer-/Schnellermaarstraße verschwunden sein. Das Gemäuer macht Platz für ein Mehrfamilienhaus mit acht Sozialwohnungen, den die GWG Rhein-Erft in den kommenden Monaten dort errichten wird – eines von mehreren Neubauprojekten des kommunalen Wohnungsunternehmens auf Hürther Stadtgebiet.

Die GWG hat das 635 Quadratmeter große Eckgrundstück mit samt des Hauses, dessen letzter Mieter kürzlich ausgezogen war, von der Stadt erworben. Nach dem Abriss wird dort ein dreigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss unter einem Satteldach

„Es gibt viel Nachfrage nach Wohnungen für Großfamilien“

Achim Leirich, GWG Rhein-Erft

entstehen. In dem barrierefreien Neubau mit Fahrstuhl und Klinkerfassade sollen auch Großfamilien ein Zuhause finden. 2,4 Millionen Euro investiert die GWG nach eigenen Angaben.

Im Erdgeschoss ist eine rollstuhlgerechte Wohnung mit 116 Quadratmetern Wohnfläche, fünf Zimmern und einem eigenen Garten vorgesehen. Unter dem Dach wird eine Wohnung



Der Abrissbagger schafft Platz für ein neues Mehrfamilienhaus an der Hermülheimer Straße in Gleuel.

Foto: Engels

mit 125 Quadratmetern, sechs Zimmern und Dachterrasse untergebracht. „Es gibt viel Nachfrage nach Wohnungen für Großfamilien“, stellte GWG-Geschäftsführer Achim Leirich fest. Für Familien mit drei, vier oder mehr Kindern gebe es kaum Wohnungen in Hürth.

In den beiden Obergeschossen werden jeweils drei Wohnungen mit zwei oder drei Zim-

mern und 58 bis 77 Quadratmetern entstehen. Das Haus soll im Herbst 2020 bezugsfertig sein.

Die nächsten Spatenstiche finden an der Drafenstraße in Fischchenich statt, wo die GWG zehn öffentlich geförderte Wohnungen baut, und in der Fritz-Räcke-Straße in Hermülheim; dort sind zehn frei finanzierte Wohnungen geplant. Im Neubaugbiet Efferen-West wird die

GWG eine Kita und 16 öffentlich geförderte Wohnungen in den Stockwerken darüber errichten. Mit dem Baubeginn rechnet Geschäftsführer Leirich im Frühjahr 2020. Auch in der Kierdorfer Straße in Berrenrath soll dann gebaut werden. Dort soll es zehn Wohnungen geben, davon drei für Großfamilien mit eigenen Eingängen und Gärten. Allerdings müsse die Verkehrs-

schließung noch geregelt werden, sagt Leirich.

Frühestens 2021 wird die GWG nach Aussage ihres Geschäftsführers mit dem Bau von 40 Wohnungen an der Ursulastraße in Kalscheuren beginnen, ein Drittel davon öffentlich gefördert. Aktuell stehen auf dem Baugrundstück noch Container-Unterkünfte für Flüchtlinge, die abgebaut werden sollen.

Kölner Stadtanzeiger vom 04./05.05.2019



# GWG baut günstige Wohnungen

Öffentlich gefördert, mit geringem Energieverbrauch und Balkon

VON MARIA MACHNIK

**Pulheim.** Die Stadt kommt ihrem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ein Stück näher. Auf einem Grundstück in Sinnersdorf wird die Wohnungsgesellschaft Rhein-Erft mbH, kurz GWG, 33 öffentlich geförderte Wohnungen bauen. „Verteilt auf zwei Ge-

brauch in einem solchen Haus liegt 45 Prozent unter dem für Neubauten gesetzlich geforderten Energieverbrauch. „Die Fassaden werden komplett verklünert, die Flachdächer begrünt.“ Geplant seien schöne Außenanlagen mit einem Spielplatz sowie Parkplätze in ausreichender Zahl.

„Die Fassaden werden komplett verklünert, die Flachdächer begrünt

Achim Leirich, GWG-Geschäftsführer

bäude mit je drei Etagen“, so GWG-Geschäftsführer Achim Leirich, sollen Wohneinheiten mit zwei bis fünf Zimmern entstehen. Jede Wohnung werde mit einem Balkon ausgestattet, für die Erdgeschosswohnungen seien Gärten vorgesehen. Die Häuser werden gemäß Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55 gebaut. „Das ist eine Bedingung der Stadt.“ Der Energiever-

Der Bauantrag sei gestellt, er sei in Bearbeitung, ebenso der Antrag auf öffentliche Förderung. „Im Juli oder August“ sollen die Arbeiten auf dem Gelände, das von der Siegstraße im Norden, dem am Randkanal verlaufenden Willi-Schumacher-Weg im Westen und der Sportanlage des VfR Sinnersdorf im Süden begrenzt wird, beginnen. „Wir rechnen mit einer Bauzeit von elf bis 16 Monaten.“

Etwas zeitversetzt soll in Sinnersdorf der Startschuss für ein weiteres Bauprojekt unter der Regie der GWG fallen. Auf einem Grundstück, das an der Hedwigstraße/Ecke Christophstraße liegt, sollen zehn öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Die Fassade des zweieinhalbe-



An der Siegstraße sollen zwei Neubauten mit 33 öffentlich geförderten Wohnungen entstehen.

Enwurf: Nikolaus Laszlo

schossigen Gebäudes, auf das ein Satteldach aufgesetzt wird, werde ebenfalls komplett verklünert, auch eine Tiefgarage sei geplant, so Leirich.

Auch auf anderer Stelle im Stadtgebiet – Am Fronhof in Sinnersdorf und auf dem Sportplatz an der Bernhardstraße – ist öffentlicher geförderter Wohnraum

geplant. Das hatte die Politik vor rund zwei Jahren beschlossen. Doch getan hat sich bislang nichts. „Noch ist völlig unklar, ob Wohnbebauung Am Fronhof

überhaupt möglich ist“, sagt Stadtsprecher Dirk Springob. Hinsichtlich des Sportplatzes an der Bernhardstraße gebe es ebenfalls noch Klärungsbedarf.

Kölner Stadtanzeiger vom 24.05.2019

# Mehr bezahlbaren Wohnraum gefordert

SPD begrüßt Pläne für Stadtteil Grube Carl – GWG-Projekt an Toni-Ooms-Straße

VON UDO BEIßEL

**Frechen-Grube Carl.** Neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, das ist eine der Herausforderungen, auf die die Kommunalpolitik derzeit eine Antwort finden muss. Die SPD-Fraktion im Stadtrat beklagt, dass in Frechen der Bau von Mietwohnungen in den vergangenen Jahren fast völlig zum Erliegen gekommen sei. Doch nun scheint durch die Pläne für weiteren Wohnungsbau im Stadtteil Grube Carl sowie an der Toni-Ooms-Straße Bewegung in die Sache zu kommen. Die Wohnungsgesellschaft GWG Rhein-Erft plant, an der Toni-Ooms-Straße etwa 80 Mietwohnungen zu bauen, von denen die Hälfte öffentlich gefördert werden sollen.

„Gemessen daran, was in Frechen an bezahlbarem Wohnraum benötigt wird, ist das natürlich nur ein relativ kleiner Beitrag zur Beseitigung der derzeitigen Misere auf dem Wohnungsmarkt“, sagt SPD-Fraktionsvorsitzender Hans Günter Eilenberger. Er ergänzt: „Der Be-



Im Stadtteil Grube Carl könnten mehr als 1300 Wohnungen und Häuser entstehen.

Foto: Beißel

darf an bezahlbaren Wohnungen ist mittlerweile in Frechen so groß, dass wir hier dringend für Entspannung sorgen müssen. Die schnellste Möglichkeit, weitere Baugebiete zu entwickeln und auch bezahlbare Wohnungen zu bauen, besteht im Stadtteil Grube Carl.“

Dort wünscht sich die Partei einen Mix aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, von denen auch ein Teil öffentlich gefördert werden soll. Zudem sei der zügige Aufbau der erforderlichen Infrastruktur wichtig sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im Planungsausschuss war kürzlich darüber informiert worden, dass in Grube Carl 580 Häuser und 740 Wohnungen entstehen könnten. Die CDU Frechen-West hatte zu den Planungen ein Positionspapier vorgelegt, das auch die Fraktion und der Stadtverband unterstützten.

Kölner Stadtanzeiger vom 19.09.2019



# Neubauten

## KÖLN-WEIDEN

Marienweg: 16 öffentlich geförderte und 17 frei finanzierte Wohnungen





## WESSELING-KELDENICH

Angerplatz: 18 öffentlich geförderte und 12 frei finanzierte Wohnungen



# Modernisierungen

## HÜRTH-EFFEREN

Krankenhausstraße: 44 frei finanzierte Wohnungen



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019



# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## 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 31.12.2019 stellt sich die Gesellschafterstruktur wie folgt zusammen:

	<b>Betrag der Geschäftsanteile in Euro</b>
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.

## Der Corona-Virus und seine Auswirkungen

Die Weltbevölkerung erfuhr erstmals Anfang 2020 vom Ausbruch eines Virus in der Großstadt Wuhan in China. Über mögliche Auswirkungen wurde öffentlich wenig gesprochen. Für viele Menschen bestand aufgrund der sehr weiten Entfernung kein Bedarf, etwas an ihrem Leben zu ändern. Ähnlich sahen es – zumindest öffentlich – die weltweiten Regierungen. Im Rheinland wurde noch intensiv Karneval gefeiert, als es erste Meldungen über Infizierte und Tote innerhalb Europas gab. Es verging noch einige Zeit, bis sich Verantwortliche in Deutschland dazu entschieden, strikte Maßnahmen bis hin zur Schließung von Schulen und Kindertagesstätten sowie deutliche Einschränkungen des persönlichen Lebens anzuordnen. Zur Zeit der Aufstellung des Geschäftsberichtes im Mai 2020 werden immer mehr dieser Maßnahmen teilweise gelockert oder ganz aufgehoben.

Glücklicherweise können alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG Rhein-Erft davon berichten, dass keiner von ihnen am Corona-Virus erkrankt ist.

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

### Weltwirtschaft / Euroraum

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch den Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie politische Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit weniger Dynamik. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %. Insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 %). Auch die Dynamik in den Schwellenländern nahm spürbar ab.

### Deutschland

#### **Wirtschaftliche Dynamik eher schwach, aber weiter aufwärts gerichtet**

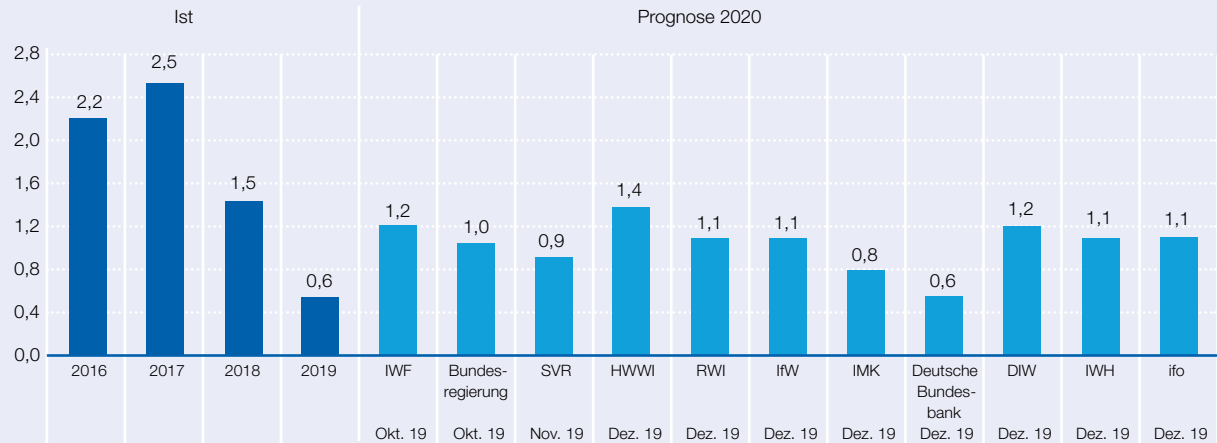
Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die insgesamt längste Wachstumsperiode im wiedervereinten Deutschland. Das Wachstum hat sich jedoch deutlich verlangsamt. Zur Jahresmitte gab es Anzeichen einer rechnerischen Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Gesamtjahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach heutigen ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als in 2018. In den beiden vorangegangenen Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt stärker, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Im Vergleich mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von 1,3 % ist die deutsche Wirtschaft in 2019 schwächer gewachsen.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## PROGNOSEN FÜR 2020 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %

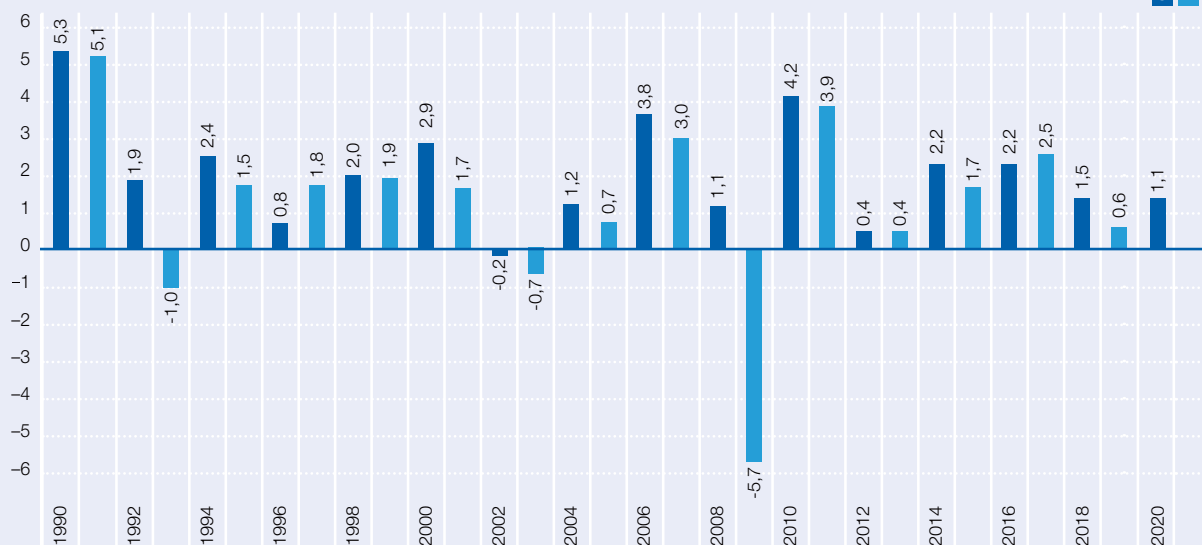


DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin  
 HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut  
 ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München  
 IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel  
 IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf  
 IWF Internationaler Währungsfond,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

Quellen: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute. © GdW Schrader 16.01.2020  
**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

## WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2020



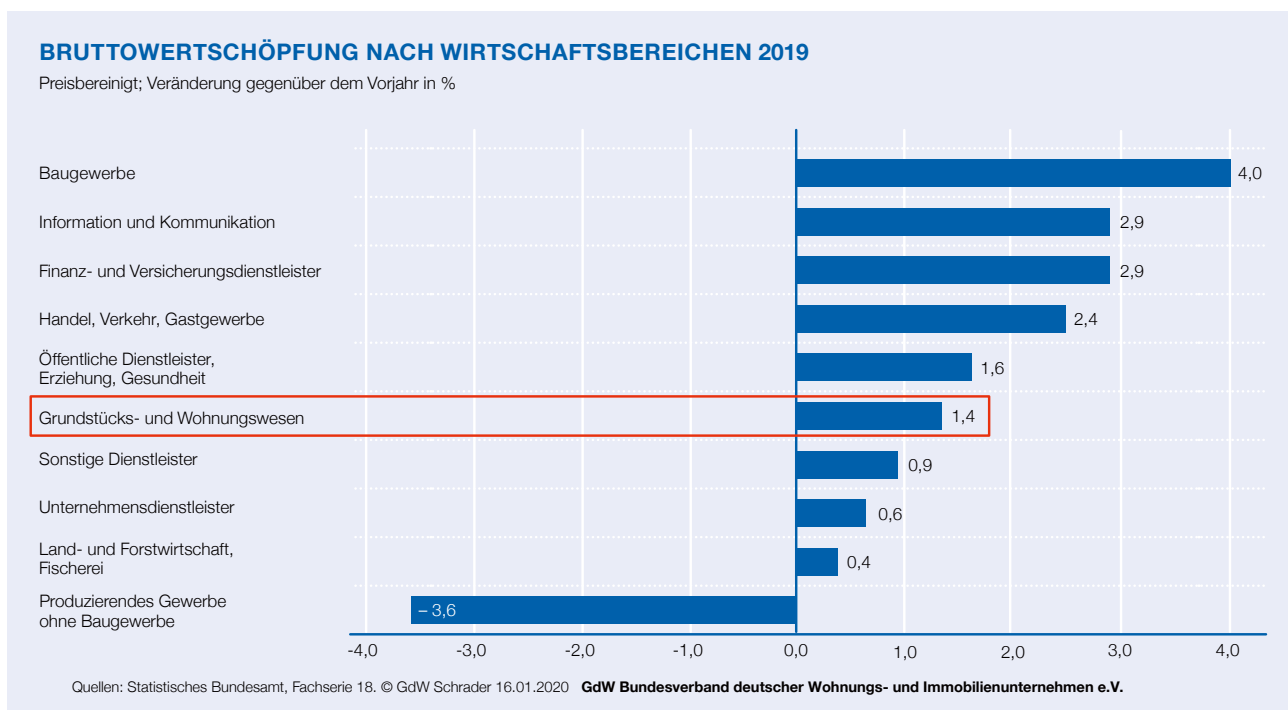
Quellen: Statistisches Bundesamt, VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2019 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute. © GdW Schrader 22.01.2020  
**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**



### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,4 %

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich entwickelten sich auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %.



Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft darstellt, ging um 3,6 % zurück. Die schwache Produktion in der Automobilindustrie, welche zusammen mit den Zulieferbranchen einer der größten Teilbereiche der Industrie ist, trug maßgeblich zu diesem Rückgang bei.

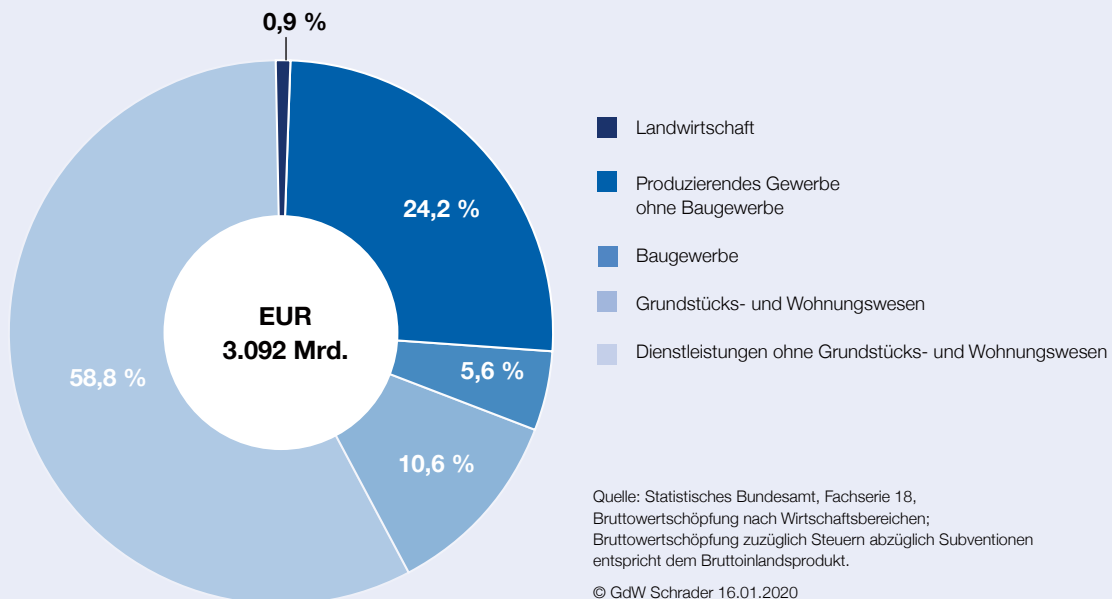
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich ist sie nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere 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 2019 eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 327 Milliarden EUR.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2019, nominal



## Arbeitsmarkt

### Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.<sup>1</sup>

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) liegen.<sup>2</sup>

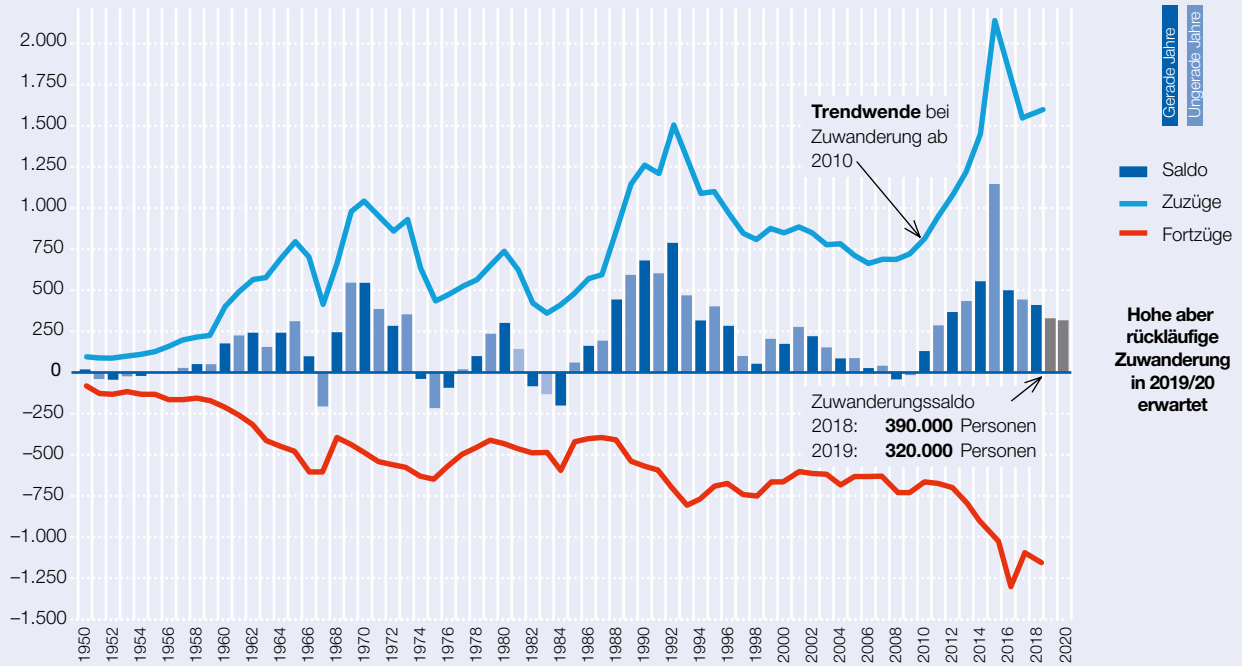
<sup>1</sup> IAB (2019): Konjunktureller Gegenwind für den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2019. Nürnberg.

<sup>2</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

## WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 - 2019/20

In 1.000 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2019/20 eigene Trendschätzung © GdW Schrader 06.01.2020  
**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung im Jahr 2018 (Ausländer und Deutsche) lag bei knapp 400.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2018 waren im Saldo rund 468.000 pro Jahr nach Deutschland zugewandert.

Nach ersten Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## Kapitalmarkt

### Die Binnennachfrage treibt die Konjunktur

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite insbesondere durch den Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr. Die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Beide fielen damit stärker aus als in den Jahren 2017 und 2018.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tief- (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %). Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit 2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau.

Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich weniger dynamisch und stiegen nur um 0,4 %. Die schwache Industrieproduktion hatte einen deutlichen Abbau der Vorräte und Lager zur Folge, so dass die Bruttoanlageinvestitionen in ihrer Summe um 1,7 % zurückgingen.

In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zulegen. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 % etwas stärker zu.

Die Wachstumsbeiträge der Verwendungsaggregate – vereinfacht ausgedrückt sind das gewichtete Veränderungsrate, die sich zur gesamten Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes von 0,6 % summieren – ergeben für 2019 das folgende Bild: Der Konsum insgesamt war mit einem Wachstumsbeitrag von gut 1,3 Prozentpunkten die treibende Kraft der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben hatten dabei mit 0,8 Prozentpunkten einen etwas größeren Anteil als die Konsumausgaben des Staates mit 0,5 Prozentpunkten.

Der Wachstumsbeitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag bei gut 0,5 Prozentpunkten, während die negativen Vorratsveränderungen in die entgegengesetzte Richtung wirkten und das BIP-Wachstum um -0,9 Prozentpunkte bremsten. Die Exporte trugen gut 0,4 Prozentpunkte bei, während die Importe das BIP-Wachstum rechnerisch mit knapp -0,8 Prozentpunkten schmälerten.

## Immobilienmarkt

### Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1 %). Schwerpunkt stellte der öffentliche Tiefbau dar. Viele Gemeinden verfügen entweder über die notwendigen Mittel, um neue Investitionsprojekte anzustreben oder zumindest aber über den Eigenanteil, um die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

Im gewerblichen Bau zeigte sich die konjunkturelle Schwäche der Industrie. Insgesamt expandierte der gewerbliche Bau nur mit einer Rate von 2,8 %. Impulse kamen vor allem vom gewerblichen Tiefbau, der durch den Breitbandausbau sowie Investitionsprojekte der deutschen Bahn gestärkt wurde.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77 % – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Im Bauhauptgewerbe hat sich der Auslastungsgrad noch stärker auf knapp 76 % verringert. Im Ausbaugewerbe liegt er dagegen bei 80 %. Der Auslastungsgrad in der historischen Rückschau bleibt auf hohem Niveau: Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Anstieg bei den Wohnungsbaupreisen verlangsamt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % auf einem sehr hohen Niveau.

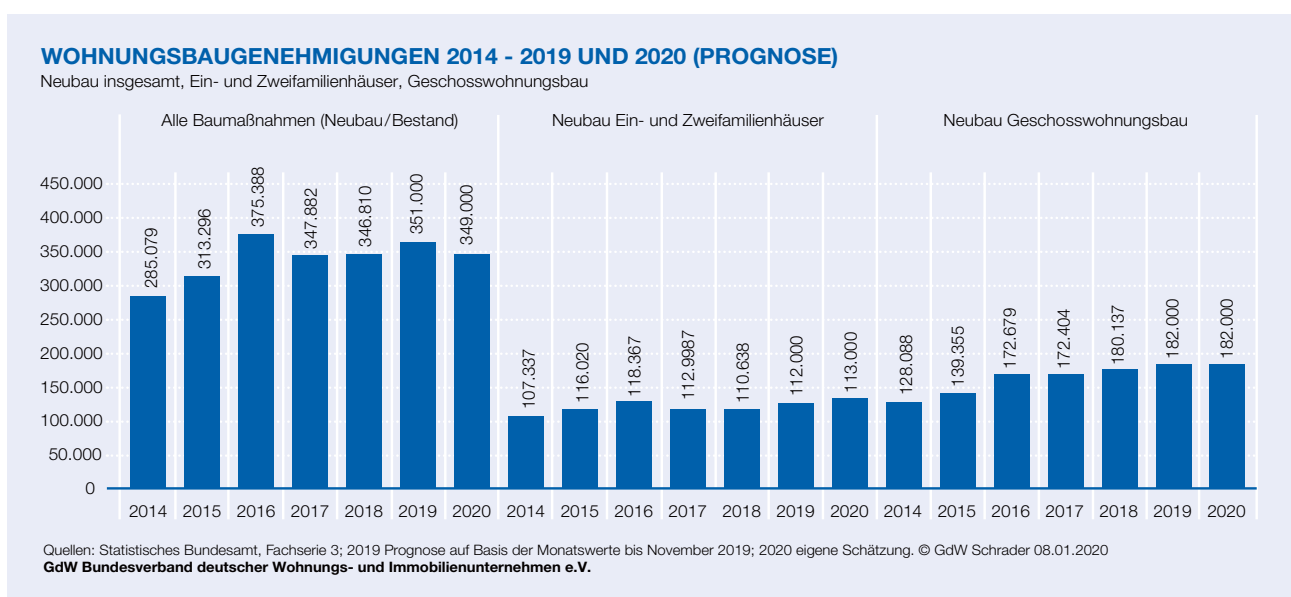
In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. Verbunden mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen einige Impulse von Seiten des Staates, wie das neu eingeführte Baukindergeld und die Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

## Mietwohnungsmarkt

### Wohnungsbaugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau

Im Jahr 2019 sind nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen eingereicht worden. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit dem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.



# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamtmarkt. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ging dagegen deutlich zurück (-1,6 %). Insgesamt stieg das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau lediglich um 2.000 auf 182.000 Einheiten. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen 2019 erstmals seit zwei Jahren leicht auf 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %) an.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser Wohnungen der Vermietung zur Verfügung stehen. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, wobei die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen ist jedoch die Situation des Bauüberhangs der Wohnungen, deren Bau genehmigt ist oder deren Fertigstellung noch nicht erfolgt ist, entscheidender. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von 320.000 auf 693.000 Einheiten mehr als verdoppelt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Einwänden gegen neue Bauvorhaben fehlen insbesondere die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. Der wachsende Bauüberhang spiegelt sich in der Entwicklung des Auftragsbestandes der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider.

Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, nicht vollständig ausgeführten Aufträge. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1997. So warten Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt zur zügigen Realisierung der Bauaufträge auch das Personal. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes 467.000 Menschen (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700.000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.

## **Baufertigstellungen steigen 2020 moderat auf etwa 308.000 Wohneinheiten**

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langen fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2019 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

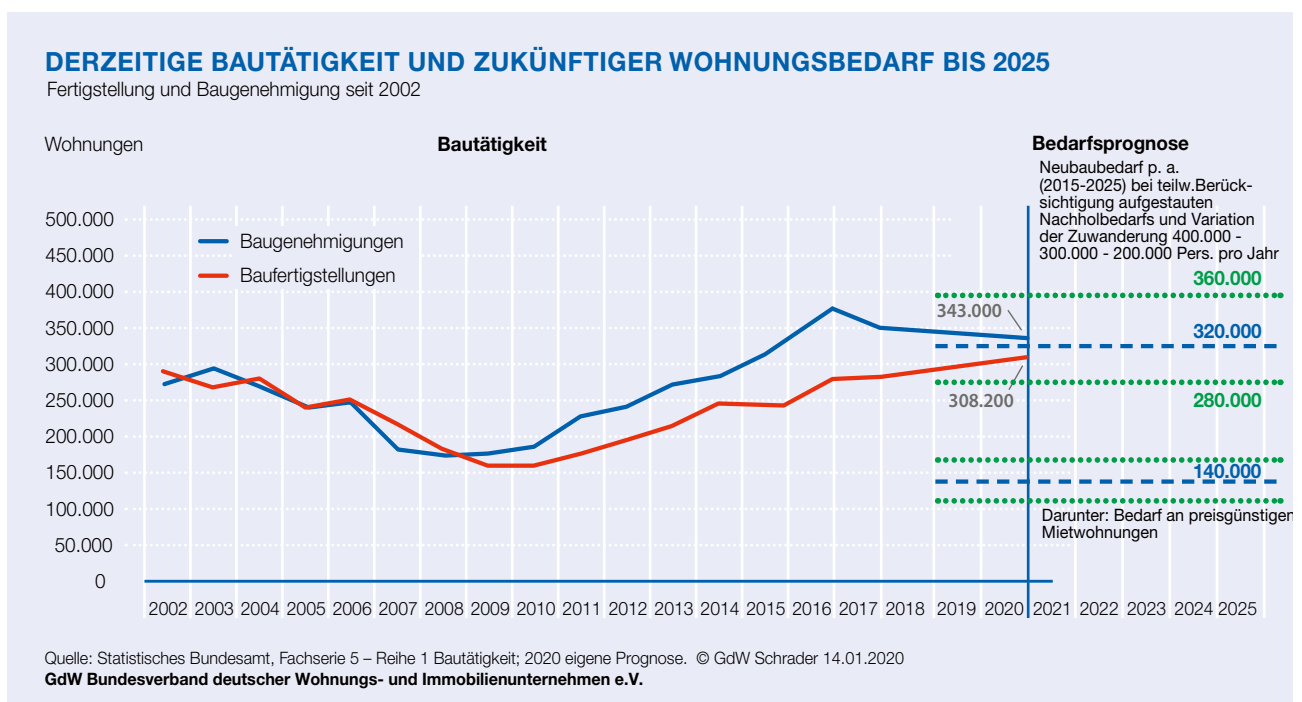
Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2019 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag über eine Million Wohnungen.



Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur ein Drittel des sich rechnerisch ergebenden. Fehlbestandes an Wohnungen als Nachholbedarf, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zusätzlich das bis Ende 2019 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 beseitigen.



## Regionaler Mietwohnungsmarkt

Auch 2019 ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Erft-Kreis deutlich gestiegen. Menschen verschiedener Alters- und Einkommensgruppen suchen weiterhin verstärkt nach Wohnraum. Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen drängt es in die umliegenden Städte und Gemeinden von Köln. Die teilweise noch vorhandenen unterdurchschnittlichen Mieten sorgen zusätzlich für eine hohe Nachfrage. Nachteile bei der Nahversorgung oder ein längerer Arbeitsweg werden mittlerweile in Kauf genommen. Daraus resultieren insbesondere bei den älteren Baualtersgruppen steigende Mieten.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wurde in den Jahren aufgrund stetig steigender Grundstückspreise immer unwirtschaftlicher. Der Nachfrageboom bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch bei Eigentumswohnungen sorgte dafür, dass ein Großteil der veräußerten Flächen diesen Segmenten zugeflossen ist. Die Landesregierung hat durch die Änderungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen Anfang 2020 die Attraktivität von öffentlich gefördertem Wohnraum wieder steigern können. Auch wurde durch den Wegfall der Mietenstufen 1 und 2 zumindest ein Teil der Ungleichbehandlung in Nordrhein-Westfalen beseitigt. Der insbesondere für die Mietenstufe 4 geltende Tilgungsnachlass, der teilweise auch als Eigenkapitalersatz herangezogen werden kann, sorgt dafür, dass bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durchaus ein Anteil bis zu 50 % je nach Projekt sinnvoll und wirtschaftlich wird. Die GWG Rhein-Erft hat auch weiterhin eine Quote für öffentlich geförderten Wohnraum bei Neubaumaßnahmen, die durchschnittlich insgesamt für das Unternehmen bei 50 % liegt.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### Kommunales Wohnungsunternehmen

Das Geschäftsjahr 2019 entwickelte sich sehr positiv und schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.195 (TEUR 3.581) ab. Das gute Ergebnis, erwirtschaftet von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wird überwiegend aus der Hausbewirtschaftung getragen. Es liegt auch deutlich über den Erwartungen und dem Wirtschaftsplan.

Fertig gestellt und bezogen wurden im April 2019 die letzten drei der insgesamt vier Gebäude der Neubaumaßnahme Glessener Straße / Wiesenweg in Pulheim-Brauweiler. Insgesamt 45 Wohnungen, zur Hälfte öffentlich gefördert, ergänzen den Wohnungsbestand der GWG Rhein-Erft.

Im Oktober 2019 wurde auch der mittlerweile dritte Baukörper in Holzrahmenbauweise zur Vermietung freigegeben. 16 Zwei-Zimmer-Wohnungen sind innerhalb kürzester Zeit im Neubaugebiet Erftstadt-Bliesheim fertiggestellt worden.

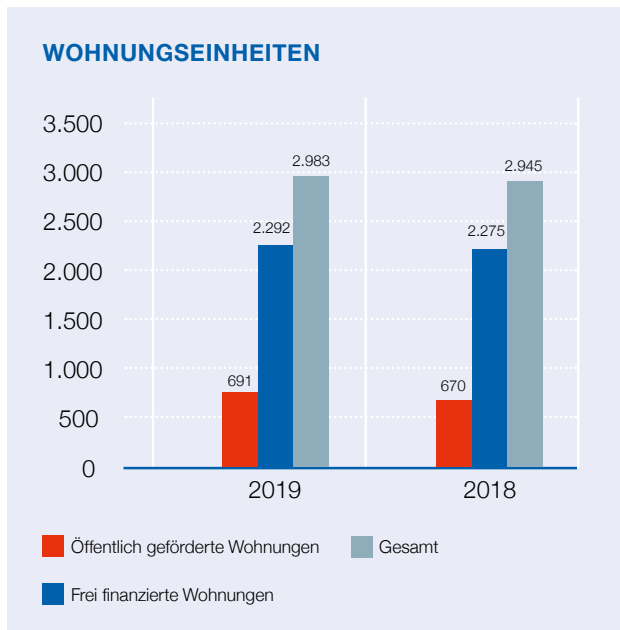
2019 wurden wieder zwei Neubaumaßnahmen mit einem Spatenstich begonnen, die jeweils 100 % öffentlich geförderten Wohnraum vorsehen. Die Planungen für die beiden Großmaßnahmen in Frechen sowie in Bedburg mit insgesamt 207 Wohnungen sind abgeschlossen und die Bauanträge wurden eingereicht. Nach heutigem Kenntnisstand werden beide nach den Sommerferien in 2020 beginnen. Zusätzlich sind die Planungen weiterer Projekte begonnen bzw. fortgesetzt worden.

83 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Auszubildende und der Geschäftsführer sind angehalten, auch in der Zeit eines Corona-Virus einerseits den vorhandenen Wohnraum zu bewirtschaften und andererseits die immer noch stark vorhandene Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Erft-Kreis zu befriedigen.

## Wohnungsbewirtschaftung

### Bestand an eigenen Wohnungen

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

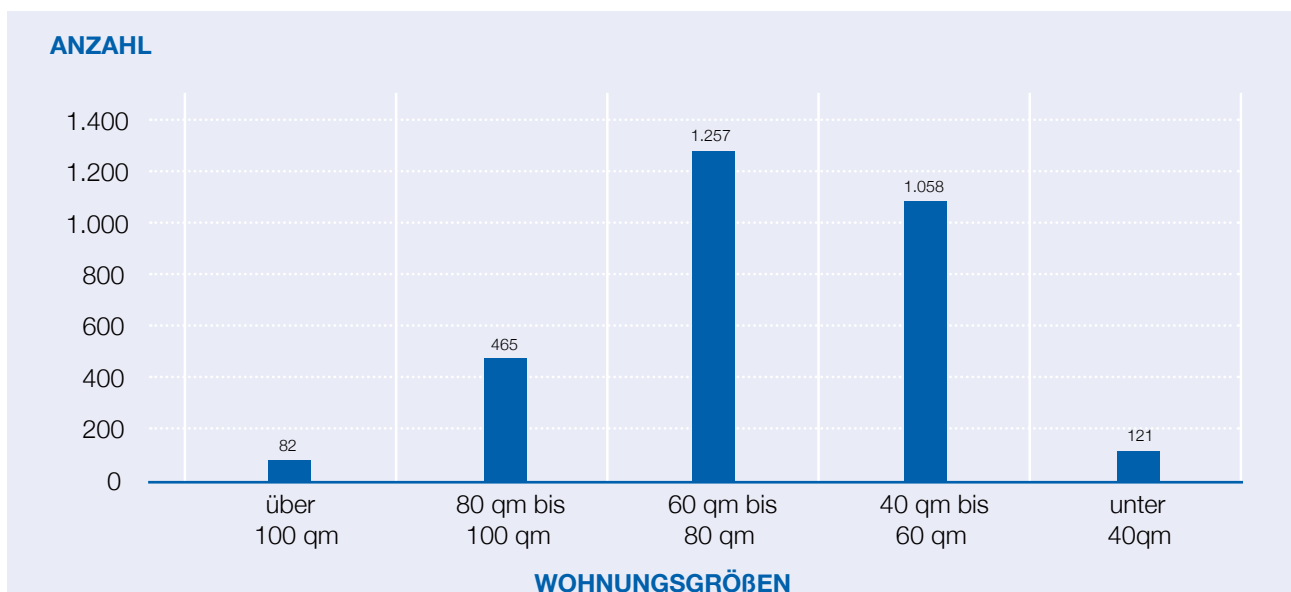


Zum 31.12.2019 stieg die Anzahl der Wohnungen von 2.945 auf 2.983. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche durch Modernisierungen, Neuschaffungen von Balkonen und Neubauten um 2.846 qm auf 198.524 qm.

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 6,38 % auf TEUR 937.

Dadurch ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,55 (Vorjahr EUR 6,25) je qm Wohn- und Nutzfläche monatlich.

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen stellt sich der Gesamtbestand zum 31.12.2019 wie folgt dar:



# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## Bestand an verwalteten Wohnungen

Der Bestand an verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten erhöhte sich im Geschäftsjahr gegenüber 2018. Zum 31.12.2019 wurden 651 Wohnungen (Vorjahr 627) und 11 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 10) verwaltet.

## Mieterfluktuation

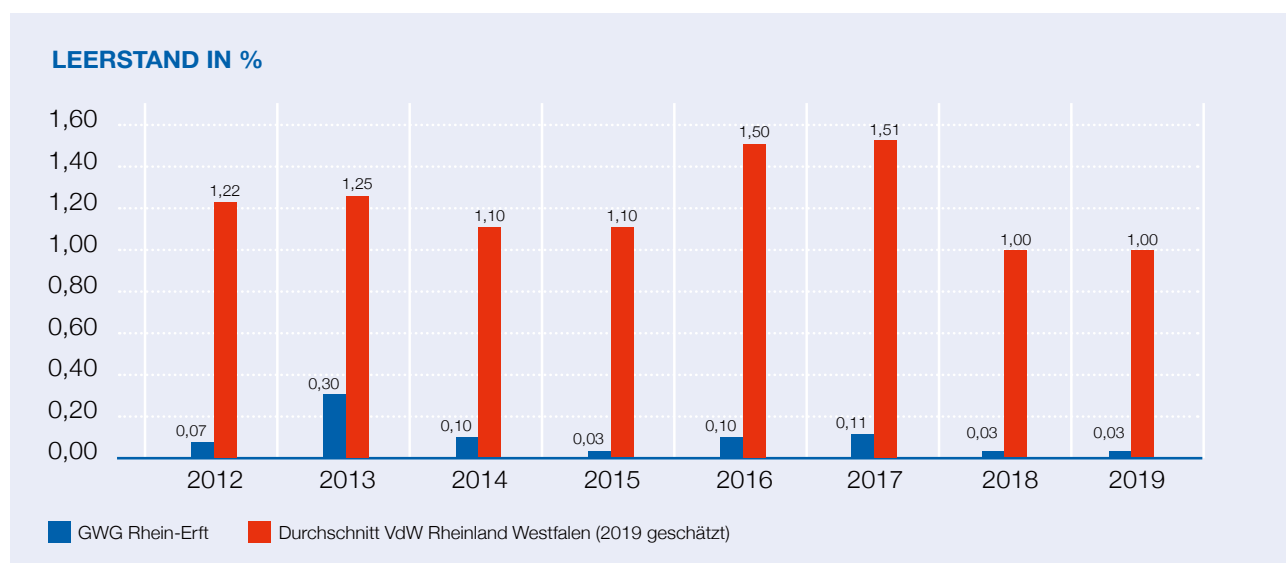
Im Berichtszeitraum stellt sich die Mieterfluktuation wie folgt dar:

Beendete Mietverhältnisse	2019		2018	
Eigener Wohnungsbestand	205	6,87 %	196	6,66 %
Verwalteter Wohnungsbestand	68	10,45 %	53	8,45 %

Im Berichtsjahr betrug die Fluktuationsquote 6,87 % (Vorjahr 6,66 %). Nach Bereinigung der Quote um die Mieterwechsel wegen Modernisierung und Abriss lag die Quote bei 4,83 % (Vorjahr 5,40 %). 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 31.12.2019 auf 90 (Vorjahr 68) Wohnungen. Davon standen 80 Wohnungen (Vorjahr 53) aufgrund Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen leer. Die Anzahl der Leerstände aufgrund von Vermietungsproblemen oder geringer Nachfrage belief sich mit 1 Wohnung (Vorjahr 1) auf sehr niedrigem Niveau. Dies entspricht einer Quote von 0,03 % (Vorjahr 0,03 %).



## Mietforderungsausfälle

Die Abschreibungen auf Mietforderungen und die Zuführung zur Wertberichtigung haben sich in 2019 gegenüber 2018 um TEUR 36 auf TEUR 248 gesenkt. Die Zahlungseingänge auf wertberichtigte oder abgeschriebene Mietforderungen verringerten sich um TEUR 7 auf TEUR 7. Unter Hinzurechnung der Kosten für Miet- und Räumungsklagen, der dafür erhaltenen Erstattungen sowie der Erlösschmälerungen wegen Leerstands verringerten sich die Erlösausfälle im Berichtsjahr um TEUR 11 auf TEUR 464 (Vorjahr TEUR 475). Die Erlösausfälle sanken somit auf 2,1 % (Vorjahr 2,3 %) der Sollmieten und Umlagen in Höhe von TEUR 21.632 (Vorjahr TEUR 20.408).

## Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2019 wurde das Mehrfamilienhaus Zum Silbersee in Erfstadt bezogen. Der Holzrahmenneubau, konzipiert von der GWG Rhein-Erft, war die dritte Fertigstellung dieser Art und dient als Grundlage für weitere konkrete Baumaßnahmen.

Der erste Bauabschnitt der Modernisierungsmaßnahme Krankenhausstraße 150 - 160 in Hürth-Efferen wurde bezogen.

Die Modernisierungsmaßnahme des Bonhoeffer Carrés, bestehend aus 104 Wohnungen in Pulheim-Brauweiler, wurde im Aufsichtsrat beschlossen, und die Planungen zur Umsetzung, die im Mai 2020 gestartet sind, wurden finalisiert.

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

1. Hürth-Hermülheim:	15 frei finanzierte Wohnungen
2. Hürth-Berrenrath:	10 öffentlich geförderte Wohnungen
3. Hürth-Fischenich:	10 öffentlich geförderte Wohnungen
4. Frechen:	82 Wohnungen, davon 50% öffentlich gefördert und eine Kita
5. Pulheim-Sinnersdorf:	48 öffentlich geförderte Wohnungen
6. Köln-Weiden:	33 Wohnungen, davon 16 öffentlich gefördert
7. Hürth-Kalscheuren:	42 Wohnungen, davon 14 öffentlich gefördert und 28 frei finanziert
8. Bedburg:	125 Wohnungen, davon 46 öffentlich gefördert
9. Hürth-Efferen:	15 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Kita

Die Instandhaltungstätigkeit war insbesondere durch die beim Mieterwechsel instand gesetzten 99 Wohnungen gekennzeichnet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf TEUR 505.

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

## Ankauf

### Im Jahr 2019 wurden folgende Grundstücke von der GWG Rhein-Erft erworben:

1. Frechen, Toni-Ooms-Straße
2. Pulheim-Sinnersdorf, Hedwigstraße
3. Bedburg, Sonnenfeld

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## Verkauf

**Im Jahr 2019 wurden folgende Grundstücke von der GWG Rhein-Erft veräußert:**

1. Wesseling, Weißdornweg 3
2. Wesseling, Willy-Kreutzer-Weg 23
3. Frechen, Kreuzbergstraße 38

Der Grundbesitz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>	378.599 qm	364.743 qm
<b>In Bebauung befindliche Grundstücke</b>	10.779 qm	13.426 qm
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	15.302 qm	11.522 qm
<b>Gesamt</b>	<b>404.680 qm</b>	<b>389.691 qm</b>

Hierin enthalten sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.086 qm.

## 3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

### Ertragslage

#### Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.195 (Vorjahr TEUR 3.581).

#### Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	7.855	7.230
Deckungsbeitrag Betreuungstätigkeit	391	320
Deckungsbeitrag Bau- und Verkaufstätigkeit	804	1.033
Verwaltungsaufwand	-5.925	-5.145
Betriebsergebnis	3.125	3.438
Finanzergebnis	-249	-237
Neutrales Ergebnis	760	514
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-441	-134
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.195</b>	<b>3.581</b>



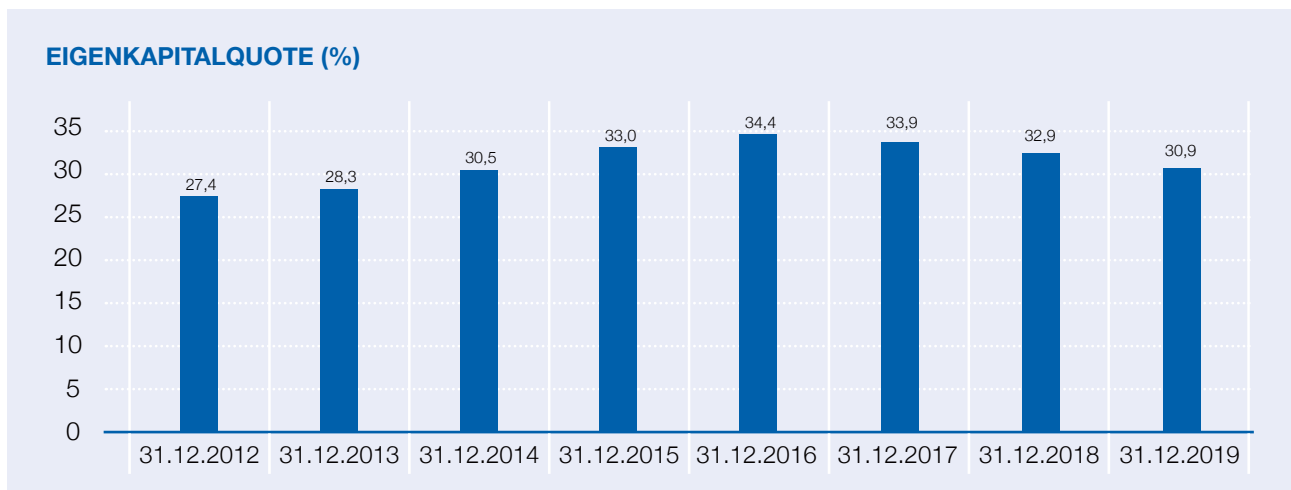
Im Jahr 2019 stiegen die Aufwendungen für Instandhaltung leicht auf TEUR 2.723.

Die Ertragslage wurde maßgeblich durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 7.855 (Vorjahr TEUR 7.230).

## Vermögens- und Finanzlage

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

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 20.713 (12,6 %) auf TEUR 185.290 (TEUR 164.577) war vor allem auf den Anstieg der Sachanlagen zurückzuführen. Den Sachanlagen in Höhe von TEUR 177.072 (TEUR 156.266) bzw. 95,6 % (94,9 %) standen langfristige Verbindlichkeiten von TEUR 113.395 (TEUR 96.526) bzw. 61,1 % (58,7 %) gegenüber. Der relativ hohe Anteil langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung. Am Bilanzstichtag betrug das langfristige Eigenkapital TEUR 57.340 (TEUR 54.146) und sein Anteil am Gesamtkapital 30,9 % (32,9 %).



Die Eigenkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zu Eigenkapital am Bilanzstichtag) belief sich auf 6,3 % (6,9 %). Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen zur Bilanzsumme am Bilanzstichtag) betrug 3,0 % (3,4 %).

Die Gremien der GWG Rhein-Erft haben in 2010 beschlossen, die jährliche Gewinnausschüttung in Höhe von 6 % des Stammkapitals auszusetzen, anzusparen und verzinst in 2020 an die Gesellschafter auszuschütten. Die Vorgehensweise diene der Stärkung der Kapitalstruktur der GWG Rhein-Erft zur Durchführung ihrer Neubautätigkeit.

Die Geschäftsführung schlägt auf Basis des vorgenannten Sachverhaltes der Gesellschafter-versammlung vor, EUR 3.747.395 aus dem Bilanzgewinn auszuschütten und EUR 2.348.000 in die Bauerneuerungszulage und EUR 1.000.000 in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## Cashflow

Der in 2019 erwirtschaftete Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 6.229 (TEUR 7.409).

## 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	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	30,9	32,9	33,9	34,4	33,0	30,5
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	%	6,3	6,9	4,7	5,4	11,6	9,3
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	%	3,0	3,4	2,8	3,3	5,3	4,6
<b>Cashflow</b>	TEUR	6.254	6.455	5.133	6.308	8.089	6.335
<b>Investitionen in Sachanlagen</b>	TEUR	24.266	18.478	12.965	9.547	6.253	9.947
<b>Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke</b>	EUR/qm	731	672	662	640	621	608
<b>Durchschnittliche Verschuldung</b>	EUR/qm	571	493	445	420	424	414
<b>Durchschnittliche Miete</b>	EUR/qm mtl.	6,55	6,25	6,19	6,07	6,07	5,89
<b>Durchschnittliche Instandhaltungskosten</b>	EUR/qm mtl.	0,93	0,97	1,31	1,01	1,03	1,25
<b>Fluktuationsquote</b>	%	7,5	7,2	8,0	9,0	7,7	8,3
<b>Leerstandsquote</b>	%	3,0	2,3	2,1	2,4	1,0	0,5

## 4. FINANZINSTRUMENTE

Die GWG Rhein-Erft hat außergewöhnliche und branchenunübliche Sicherungsgeschäfte nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert und steigende Tilgungsanteile führen zu deutlich geringeren Zinsänderungsrisiken. Gegenüber 2018 waren die Zinssätze auf dem Kapitalmarkt nur geringen Schwankungen unterworfen. Wie in 2018 wurden auch in 2019 jegliche Sonderkündigungsmöglichkeiten gem. § 489 BGB ausgenutzt.

## 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, die in allen stattfindenden Aufsichtsratssitzungen den Mitgliedern mit einem mündlichen Bericht der Geschäftsführung vorgelegt werden. Mittelfristig ist nicht mit bestandsgefährdenden Risiken, verbunden mit signifikanten Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, zu rechnen.

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) verpflichtet die Geschäftsführung dazu, dauerhaft sinnvolle und angemessene Maßnahmen zu treffen, um Anzeichen oder Entwicklungen, die einen Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, zu erkennen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Die 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 monatlich den verantwortlichen Abteilungsleitern zur Verfügung gestellt, geprüft, und bei Abweichungen werden 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 weiterhin wirtschaftlich und strukturell positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre ist Basis und Voraussetzung, um zukünftig heute nicht bekannte Krisen zu bewältigen.

Zu Beginn des Jahres 2020 breitete sich das Corona-Virus, beginnend in China über die Staaten der Weltgemeinschaft aus. Erste Länder machten sich Gedanken über mögliche Auswirkungen auf die eigene Bevölkerung. Im März 2020 begannen der Bund, die Bundesländer und die Kommunen teilweise drastische Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie einzuleiten. Mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie wurde allen Mietern in Deutschland u. a. eingeräumt, bei Lohn- und Gehaltsausfall aufgrund der Pandemie die Mietzahlungen für die Monate April bis Juni 2020 teilweise oder ganz durch den Vermieter stunden zu lassen, verbunden mit einem maximalen Zahlungsaufschub bis zum 30.06.2022 einhergehend mit einem befristeten Verbot der Zwangsräumung von Wohnungen.

Die aktuell immer noch vorhandene hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum deutet darauf hin, dass sich die Corona-Krise bisher nicht auf der Nachfrageseite spürbar bemerkbar macht. Lediglich in den ersten März-Wochen des Jahres 2020 gab es eine deutliche Zurückhaltung der Menschen bei anstehenden Umzügen. Die vor der Krise sehr hohe Nachfrage nach den Neubauten der GWG Rhein-Erft reduzierte sich schlagartig, und erst Mitte April nahm diese wieder signifikant zu und erreicht insbesondere im preiswerten Segment die Höhe wie vor der Krise.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

## 6. PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der GWG Rhein-Erft ist auf der Einnahmen-Seite durch die laufende Mietzahlung gekennzeichnet. Bislang konnten keine gravierenden Auswirkungen verzeichnet werden. Die vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, bei Bedarf Mietzahlungen teilweise oder ganz einzustellen, wurde nur gering in Anspruch genommen. 14 Mietparteien der insgesamt fast 3.800 Mietverhältnisse haben um Unterstützung gebeten. Der daraus resultierende Mietrückstand beträgt per 18.05.2020 EUR 9.542.

Auf der Ausgabenseite ist die Geschäftstätigkeit der GWG Rhein-Erft insbesondere durch Neubauvorhaben und Instandhaltungsmaßnahmen gekennzeichnet. Die Grenzschießungen und Einschränkungen beim Warenverkehr führten bisher nicht zu einer signifikanten Bauverzögerung, Schließung unserer Baustellen oder anderen Einfluss nehmenden Auswirkungen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass wohl die Maßnahmen der Bundesregierung und der Länder dazu geführt haben, dass es zu keinen signifikanten Ausfällen bei Mietzahlungen gekommen ist. Auch ist mit heutigem Stand nicht erkennbar, dass es zu Lieferengpässen bei Baumaterialien aus dem Ausland kommen wird. Der Warenverkehr, der verstärkt auch durch die Luft erfolgt, läuft bisher reibungslos.

Die GWG Rhein-Erft geht daher davon aus, dass auch weiterhin aufgrund der steigenden Anzahl von modernisierten Wohneinheiten, der hohen Neubautätigkeit und auch der Anpassung der Grundmieten für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.451 erzielt werden wird.

Inwieweit sich das Herunterfahren der Welt- und der deutschen Wirtschaft und des öffentlichen Lebens auf die Gesamtlage auswirken wird, ist nicht prognostizierbar. Die Institutionen und Einrichtungen, die sich jedes Jahr mit den Prognosen für die verschiedensten Bereiche beschäftigen, veröffentlichen eine Menge von Szenarien, die einerseits immer mit dem Hinweis auf mögliche Änderungen aufgrund der Corona-Krise versehen sind und andererseits nur eine Halbwertszeit von wenigen Tagen haben.

Daher wird die GWG Rhein-Erft zu diesen Bereichen keine Prognose dokumentieren.

## Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Der Dank des Geschäftsführers gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im vergangenen Jahr und auch insbesondere während der außergewöhnlichen Zeit der Corona-Krise einen überdurchschnittlichen Einsatz gezeigt haben. Der Dank gilt auch unserem Aufsichtsratsvorsitzenden und den Mitgliedern des Aufsichtsrates, sowie der Gesellschafterversammlung für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hürth, 26. Juni 2020

Geschäftsführer Achim Leirich

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019



# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2019

## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		10.176,00	24.881,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.189.294,28		131.561.850,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.357.950,77		1.744.310,42
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	658.435,71		764.053,71
4. Anlagen im Bau	15.713.171,80		17.672.825,42
5. Bauvorbereitungskosten	11.015.849,50		4.522.592,21
6. Geleistete Anzahlungen	3.137.496,08		0,00
		177.072.198,14	156.265.632,49
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>177.082.374,14</b>	<b>156.290.513,49</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.128.855,94		5.815.357,30
2. Andere Vorräte	60.013,91		96.957,37
3. Geleistete Anzahlungen	5.950,00	6.194.819,85	56.113,07
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	48.093,65		36.904,71
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.058,47		35.799,65
3. Forderungen gegen Gesellschafter	73.572,31		53.145,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.072.896,88	1.225.621,31	925.757,14
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		723.832,88	1.204.363,92
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	62.060,88		52.551,36
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	883,00	62.943,88	9.421,54
<b>Bilanzsumme</b>		<b>185.289.592,06</b>	<b>164.576.884,63</b>

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.000.000,00	5.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Satzungsmäßige Rücklage	3.750.000,00		3.750.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	24.294.000,00		23.294.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	17.200.000,00	45.244.000,00	16.200.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	3.901.502,34		2.320.849,63
2. Jahresüberschuss	3.194.803,32	7.096.305,66	3.580.652,71
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>57.340.305,66</b>	<b>54.145.502,34</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.761.339,00		2.732.650,00
2. Steuerrückstellungen	128.400,00		102.360,07
3. Sonstige Rückstellungen	238.493,24	3.128.232,24	257.202,21
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.130.186,29		92.963.440,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.262.183,50		3.558.201,23
3. Erhaltene Anzahlungen	6.973.668,57		6.825.480,57
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	588.253,54		588.477,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.430.741,72		1.483.863,47
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	188,65		0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.934,48		4.579,62
8. Sonstige Verbindlichkeiten	101.113,18	122.489.269,93	189.568,22
davon aus Steuern: EUR 62.270,03			(55.204,47)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.655,02			(5.100,00)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.331.784,23	1.725.559,31
<b>Bilanzsumme</b>		<b>185.289.592,06</b>	<b>164.576.884,63</b>



# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2019

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.518.744,46		20.331.447,55
b) aus Betreuungstätigkeit	357.276,19		288.352,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.341,52	21.910.362,17	32.682,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		313.498,64	249.721,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		869.612,64	1.054.945,90
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.296.573,66	1.020.347,54
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.967.934,60	7.531.335,10
Aufwendungen für andere LL		0,00	108,88
<b>Rohergebnis</b>		<b>16.422.112,51</b>	<b>15.446.052,62</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.573.771,00		2.986.453,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	924.112,03	4.497.883,03	785.753,34
davon für Altersversorgung:			
EUR 215.339,00 ( EUR 208.241,15 )			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.899.317,97	3.708.160,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.637.421,86	1.653.314,25
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.169,49	438,63
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.230.345,68	2.082.303,80
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:			
EUR 98.005,29 ( EUR 106.908,33 )			
<b>11. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4.158.313,46</b>	<b>4.230.505,59</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		440.963,45	133.644,16
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.717.350,01</b>	<b>4.096.861,43</b>
14. Sonstige Steuern		522.546,69	516.208,72
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.194.803,32</b>	<b>3.580.652,71</b>
16. Gewinnvortrag		3.901.502,34	2.320.849,63
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>7.096.305,66</b>	<b>5.901.502,34</b>

### 3. ANHANG 2019

#### A. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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

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

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz ergeben sich per Saldo aktive latente Steuern, auf deren Ansatz in der Bilanz gemäß § 274 Abs. 1 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 2019 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 2019

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 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen und Vorräte

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

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

### Flüssige Mittel

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Passiva

### Pensionsrückstellungen

Die Pensionsverpflichtungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 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 6.129 erfasst.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Rücklagenspiegel

	<b>Bestand am Ende des Vorjahres EUR</b>	<b>Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR</b>	<b>Bestand am Ende des des Geschäftsjahres EUR</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>			
<b>Satzungsmäßige Rücklage</b>	3.750.000,00	0,00	3.750.000,00
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	23.294.000,00	1.000.000,00	24.294.000,00
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	16.200.000,00	1.000.000,00	17.200.000,00

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 2,71 % (im Vorjahr: 3,21 %) 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 240 (im Vorjahr: TEUR 230).

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 255. 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 2019

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied der Geschäftsführung und dessen Hinterbliebenen wurden für laufende Pensionen Rückstellungen in Höhe von TEUR 263 gebildet. Im Jahr 2019 sind hierzu insgesamt TEUR 69 an Pensionen geleistet worden.

6. Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

<b>Jahresabschlusskosten (Prüfung, Steuern, Veröffentlichung)</b>	TEUR 39
<b>Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen</b>	TEUR 51
<b>Rechts- und Beratungskosten</b>	TEUR 31
<b>Personalrückstellungen</b>	TEUR 80
<b>Interne Jahresabschlusskosten</b>	TEUR 21
<b>Noch nicht abgerechnete Leistungen</b>	TEUR 16
<b>Summe</b>	TEUR 238

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 2019 wurden davon TEUR 3 ertragserhöhend aufgelöst. Außerdem wurden hier Förderbeträge der NRW.Bank in Höhe von TEUR 4 für auf vier Jahre geschlossene Leasingverträge ausgewiesen. In 2019 wurden davon TEUR 1 aufgelöst. Des Weiteren erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 50 für im Geschäftsjahr 2017 und im Geschäftsjahr 2019 eingestellte Tilgungsnachlässe für insgesamt vier 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 92.

9. Im Geschäftsjahr 2019 und im Vorjahr waren bis auf die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Aktivwerte der Rückdeckungsversicherung für künftige Pensionsleistungen in Höhe von TEUR 634 (Vorjahr TEUR 612) keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.

Verbindlichkeitspiegel der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, Hürth zum 31. Dezember 2019

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*	110.130.186,29 (92.963.440,15)	7.150.869,82 (4.885.471,91)	14.067.712,19 (16.283.438,68)	88.911.604,28 (71.794.529,56)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	3.262.183,50 (3.558.201,23)	210.229,64 (296.013,01)	1.292.700,38 (1.270.250,46)	1.759.253,48 (1.991.937,76)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.973.668,57 (6.825.480,57)	6.973.668,57 (6.825.480,57)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	588.253,54 (588.477,44)	588.253,54 (588.477,44)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.430.741,72 (1.483.863,47)	1.276.940,13 (1.312.340,09)	153.801,59 (171.523,38)		
Verbindlichkeiten aus Betreuung	188,65 0,00	188,65 0,00			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern*	2.934,48 (4.579,62)	1.645,07 (1.645,14)	158,72 (1.764,11)	1.130,69 (1.170,37)	GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	101.113,18 (189.568,22)	101.113,18 (189.568,22)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>122.489.269,93</b> (105.613.610,70)	<b>16.302.908,60</b> (14.098.996,38)	<b>15.514.372,88</b> (17.726.976,63)	<b>90.671.988,45</b> (73.787.637,69)	GPR

\* Die Verbindlichkeiten sind vollumfänglich durch Grundpfandrechte besichert.

# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2019

## Entwicklung des Anlagevermögens

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten EUR</b>	<b>Zugänge des Geschäftsjahres EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	<b>351.222,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.756.460,62	3.878.289,10	166.073,96
Grundstücke ohne Bauten	1.744.310,42	0,00	202.808,13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.229.590,16	128.776,99	119.000,53
Anlagen im Bau	17.672.825,42	10.147.390,16	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.522.592,21	7.843.684,70	77.646,44
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.137.496,08	0,00
	227.925.778,83	25.135.637,03	565.529,06
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>228.277.001,64</b>	<b>25.135.637,03</b>	<b>565.529,06</b>

## 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:

<b>Erträge aus Abgängen des Anlagevermögens</b>	TEUR 288
<b>Kostenerstattungen frühere Jahre</b>	TEUR 31
<b>Erträge aus der Herabsetzung von EWB und PWB</b>	TEUR 112
<b>Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten</b>	TEUR 19
<b>Eingänge aus abgeschriebenen Mietforderungen VJ</b>	TEUR 7
<b>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</b>	TEUR 230
<b>Ausgebuchte Mietforderungen</b>	TEUR 99
<b>Aufwendungen aus Anlagenabgängen</b>	TEUR 45



<b>Umbuchungen (+/-)</b>	<b>Abschreibungen (kumulierte)</b>	<b>Buchwert am 31.12.2019</b>	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b>
<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>0,00</b>	<b>341.046,81</b>	<b>10.176,00</b>	<b>14.705,00</b>
13.563.376,27	74.842.757,75	145.189.294,28	3.700.982,24
-183.551,52	0,00	1.357.750,77	0,00
0,00	580.930,91	658.435,71	183.630,73
-12.107.043,78	0,00	15.713.171,80	0,00
-1.272.780,97	0,00	11.015.849,50	0,00
0,00	0,00	3.137.496,08	0,00
0,00	75.423.688,66	177.072.198,14	3.884.612,97
<b>0,00</b>	<b>75.764.735,47</b>	<b>177.082.374,14</b>	<b>3.899.317,97</b>

#### **D. Sonstige Angaben**

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

Der Gesamtbetrag der nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen beträgt für die Jahre 2020– 2021 TEUR 203 und resultiert aus bereits abgeschlossenen Leasingverträgen, welche im Berichtsjahr Aufwendungen von TEUR 112 ausmachten.

Für bereits begonnene Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen werden voraussichtlich noch Herstellungskosten in Höhe von TEUR 13.394 anfallen. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von TEUR 10.107 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 2019

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

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	17,95	6,17
<b>Technische Mitarbeiter</b>	23,31	2,00
<b>Gewerbliche Mitarbeiter (Regiebetrieb, Raumpflege)</b>	26,00	1,00
<b>Gesamt</b>	67,26	9,17

Außerdem wurden durchschnittlich 5,47 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 2.922.

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 2019 insgesamt TEUR 31.

8. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der nach Geschäftsjahresende aufgetretenen Corona-Krise verweisen wir auf unsere ausführlichen Ausführungen im Lagebericht in den Abschnitten 5. Risikobericht und 6. Prognosebericht.

9. Gesamtbezüge der Geschäftsführung: Bruttogehalt einschl. Nebenleistungen (TEUR 159), ausgezahlte Prämie für 2018 (TEUR 18) sowie Prämienrückstellung für 2019 (TEUR 9).

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: EUR 3.700,00. (Vgl. Klammerzusätze unter Punkt 13)

11. Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: EUR 1.120,34

Empfänger:	Benno Wendeler	EUR 200,00
	Elmar Gillet	EUR 102,26
	Otto Winkelhag	EUR 204,52
	Jürgen Uttecht	EUR 204,52
	Udo Buschmann	EUR 204,52
	Uwe Zaar	EUR 204,52
	Frank Höller	EUR --,--

12. Mitglieder der Geschäftsführung:

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

13. Mitglieder des Aufsichtsrates:

(ab 01.01.2019) Benno Wendeler (EUR 1.000,00) Direktor der KSK Köln (Zweckverband für die Kreissparkasse Köln)	Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Erwin Esser (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Martina Engels-Bremer (EUR 300,00) MdR der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	
Dirk Breuer (EUR 200,00) Bürgermeister der Stadt Hürth (Stadtwerke Hürth)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Susanne Stupp (EUR 600,00) Bürgermeisterin der Stadt Frechen (Stadt Frechen)	Mitglied des Prüfungsausschusses
(ab 01.01.2019) Rita Markus-Schmitz (EUR 300,00) Regionalvorstand der KSK Köln (Kreissparkasse Köln)	
Frank Keppeler (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Pulheim (Stadt Pulheim)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Jochen Ott (EUR 100,00) Mitglied des Landtages NRW (Stadt Köln)	

14. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 7.096.305,66 mit EUR 910,66 auf neue Rechnung vorzutragen, TEUR 2.348 in die Bauerneuerungsrücklage und TEUR 1.000 in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Es erfolgt eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 3.747.395,00.

Hürth, 26. Juni 2020  
GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

Geschäftsführer Achim Leirich

# 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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

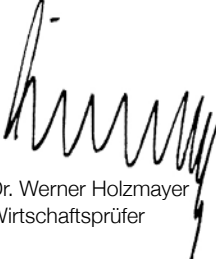
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet 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, 26. Juni 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



  
Dr. Werner Holzmayer  
Wirtschaftsprüfer

  
Werner Metzen  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2019

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

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

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

Der Aufsichtsrat wurde vom Prüfer in einer Sitzung eingehend über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2019 unterrichtet. Der von dem Geschäftsführer vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 sowie der Vorschlag für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Köln, 26. Juni 2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Benno Wendeler







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](http://www.gwg-rhein-erft.de)

**GWG** RHEIN-ERFT®  
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

