

Geschäftsbericht 2020



Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

GWG Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Rhein-Erft

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

www.gwg-rhein-erft.de

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

Allgemeines

SITZ DER GESELLSCHAFT:

Kölnstraße 16, 50354 Hürth

REGISTERGERICHT:

Amtsgericht Köln HRB 43262

GRÜNDUNG:

30.09.1940 in Köln

GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT:

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

GESELLSCHAFTER:

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

ABSCHLUSSPRÜFER:

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

Inhalt

Vorwort	4
Regiebetrieb & Modernisierung: Ein starkes Team stellt sich vor	5
Nachhaltigkeit und die GWG in unserer Umwelt	8
Eindrücke 2020. Spatenstiche, Richtfeste & Baustellenimpressionen	10
Neubauten	12
Modernisierung	14

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. Rahmenbedingungen	16
Allgemeine Angaben	16
Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung	16
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung	17
Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten	24
2. Geschäftsverlauf	26
Kommunales Wohnungsunternehmen	26
Wohnungsbewirtschaftung	26
Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	28
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	30
Ertragslage	30
Vermögens- und Finanzlage	31
Finanzielle Leistungsindikatoren	32
4. Finanzinstrumente	32
5. Risikobericht (Risiken und Chancen)	33
6. Prognosebericht	34
Dank für Mitwirkung und Mithilfe	34

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. Bilanz zum 31.12.2020	36
2. Gewinn- und Verlustrechnung	38
3. Anhang	39
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	48
Bericht des Aufsichtsrates	50

Zukunft

Bei der Erstellung unseres Geschäftsberichtes begleiten uns immer noch die Randerscheinungen des Virus. Zu der Maskenpflicht, der Abstandsregel hat sich mittlerweile ein Impfdrang gesellt. Keiner von uns beschäftigt sich mehr mit dem Virus, sondern hauptsächlich mit den Regeln.

Mit diesem wird uns vielleicht bewusst, dass die unterschiedlichen Auffassungen nicht immer einfach gegenseitig respektiert werden. Nicht für etwas zu sein heißt für viele dagegen zu sein. In einer sozialen Gesellschaft ist das Miteinander im respektvollen Umgang damit verbunden, gegensätzliche Meinungen, dazu gehört auch die neutrale Einstellung anderer, zu akzeptieren. Das Verhalten ist bei vielen abhandengekommen. Die Spaltung der Gesellschaft macht oft selbst vor der eigenen Familie nicht halt.

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass bei vergleichbaren Meinungsverschiedenheiten irgendwann, irgendjemand Gewalt ausübt. Geschichte wiederholt sich – immer wieder. Ich hoffe und wünsche mir, dass ich mich irre.

Jedoch kann jeder einzelne bei sich anfangen und versuchen zu verstehen, dass wir alle auf diesem Planeten leben und wenn es einem schlecht geht, alle leiden werden – jeder hat es selbst in der Hand.

Mitgefühl, Mitfreude und universelle Liebe sind dabei starke, wunderbare Helfer, die alle Lebewesen unterstützen.



*Achim Leirich,
Geschäftsführer*

Regiebetrieb & Modernisierung: Ein starkes Team stellt sich vor

DIE UNTERKUNFT

Im Jahr 2018 bezog die Gartenabteilung der GWG Rhein-Erft ihren neuen Standort im Industriegebiet Hürth-Kalscheuren. Auf dem über 1.900 qm großen Grundstück sind in einer modernen Halle auf 450 qm Nutzfläche der gesamte Fuhrpark sowie die Gerätschaften der GWG Rhein-Erft untergebracht. Angegliedert ist ein Verwaltungs- und Bürobereich mit einer Fläche von 275 qm.



UNSER TEAM

Die GWG-Gartenabteilung und ein kleiner Handwerker-Pool sind die ursprüngliche Basis unseres Regiebetriebes der über die Jahre um ein Vielfaches gewachsen ist und seit 2019 unter der Leitung von Carsten Spachmann steht. Heute obliegen dem Regiebetrieb neben der Pflege der Außenanlagen die Instandsetzung und Sanierung von

Leerwohnungen und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter Gärtner, Handwerker wie Maler/Lackierer, Installateure für Heizung/Sanitär, Elektriker, Schreiner, Maurer/Verputzer und Fliesenleger, daneben Techniker und Architekten, sorgen für reibungslose Abläufe.



Das Team Handwerker, Mieterwechsel und Modernisierung

Regiebetrieb & Modernisierung: Ein starkes Team stellt sich vor

Auf den Punkt gebracht – Interview mit Abteilungsleiter Carsten Spachmann

Herr Spachmann, wie haben sie als Leiter die Entwicklung des Regiebetriebes in den letzten zwei Jahren erlebt?

Neben den Gärtnern hat seiner Zeit alles mit zwei Mitarbeitern, dem sogenannten Team Abriss, begonnen. Schon damals steckte die Idee dahinter, dass wir unsere Wohnungen mit eigenen Mitarbeitern wieder herrichten. Und so erweiterten wir stetig die erforderlichen Gewerke mit dem zugehörigen Fachpersonal. Heute können wir auf Maler und Lackierer, Elektriker, Installateure für Sanitär und Heizung, Schreiner sowie Maurer, Verputzer und Fliesenleger zurückgreifen. Eingesetzt werden die Handwerker zumeist durch das Team Mieterwechsel. Des Weiteren decken wir mit unseren Architekten den Bereich Modernisierung ab. Mehr und mehr sind auch hier unsere Handwerker im Einsatz.

Welche Modernisierungsprojekte werden derzeit schwerpunktmäßig betreut?

Zurzeit modernisieren wir in der Schlussphase die Projekte Krankenhausstraße in Hürth-Efferen sowie die Geschwister-Scholl-Straße in Pulheim-Brauweiler. Ebenfalls laufen bereits die Vorbereitungen für die Häuser Bonhoeffer Carrée in Pulheim-Brauweiler und ein denkmalgeschütztes Objekt in der Gennerstraße in Hürth-Fischenich.



Carsten Spachmann, Leiter Regiebetrieb & Modernisierung

Was macht den Regiebetrieb aus?

Kurze Wege und Reaktionszeiten und der direkte Draht zu unseren Mietern kennzeichnen den Regiebetrieb. Wir betreuen unsere eigenen Bestände und sehen deshalb notwendige Maßnahmen aus einem anderen Blickwinkel als externe Handwerker dies wahrscheinlich tun würden. Vorbeugende und vorausschauende Instandhaltung verstehen wir als Selbstverständlichkeit. Wir erkennen die Bedürfnisse unserer Mieter und kümmern uns mit dem richtigen Gespür sozusagen „am Puls der Zeit“.

Was zeichnet ihr Team aus?

Wir haben durch die vielen Mitarbeiter und die umfangreiche Ausrüstung sowie den Standort der Halle optimale Rahmenbedingungen. Die Kommunikation zwischen allen Teammitgliedern sorgt für einen beständigen Informationsfluss. Wir pflegen einen wertschätzenden Umgang miteinander und gehen konstruktiv mit Kritik um. Wir stehen für Kundenorientierung, Zuverlässigkeit und Qualität.

Wo sehen sie den Regiebetrieb in den nächsten Jahren? Wie wird er sich weiterentwickeln?

Die nächsten Jahre werden eine große Herausforderung für uns. Die Modernisierungsmaßnahmen werden zusehends umfangreicher. Die technischen Veränderungen erfordern ein hohes Maß an Weiterbildung, Eigeninitiative und Verantwortung. Wir haben viel zu tun, und packen es an.



Das Gärtner-Team

In drei Kolonnen ist unser 10-köpfiges Gärtner-Team rund um Teamleiter Mike Ohlig täglich unterwegs, um die Außenanlagen der GWG zu pflegen, neu zu bepflanzen und alles in Schuss zu halten. Natürlich nicht nur in den schönen, sonnigen Monaten, sondern das ganze Jahr, selbst bei Regen, Sturm und Eiseskälte, denn auch der Winterdienst ist ein wichtiger Baustein der Bestandspflege.

Mike Ohlig lobt seine Mitarbeiter in den höchsten Tönen. „Wir haben hier in der Gartenabteilung eine bunt gemischte Truppe, die sehr vielseitig ist“, so sagt er, „- jeder hat seine Stärken und zusammen ergibt das eine wirklich tolle Einheit. Das sehr respektvolle Miteinander ist genauso erwähnenswert wie die Zuverlässigkeit jedes Einzelnen.“ Eines ist auf jeden Fall allen gemeinsam: Sie haben Spaß an ihrer Arbeit - und das sieht man auch.

Wir freuen uns, dass wir so eine engagierte Gärtner-Truppe haben!



Mike Ohlig, Teamleiter Gartenabteilung

Nachhaltigkeit und die GWG in unserer Umwelt

Kaum ein Thema dürfte in diesen Tagen mehr Aufmerksamkeit erfahren als das Thema Klimaschutz. Verheerende Waldbrände sehen wir auf der einen Seite, Starkregen und Flutkatastrophen auf der anderen Seite. Diese Bilder rütteln uns auf und zeigen uns unmissverständlich, dass wir uns mitten im Klimawandel befinden und dass es wichtiger denn je ist, diese Veränderungen ernst zu nehmen und das Gesetz von Ursache und Wirkung zu verstehen.

Die GWG Rhein-Erft legt seit vielen Jahren großen Wert auf Nachhaltigkeit, Klima- und Umweltschutz. Energieeffiziente Heizungsanlagen / Warmwasserversorgung, möglichst kurze Bauzeiten und der ressourceneffiziente Einsatz von Bau-

stoffen sind für das Unternehmen eine Selbstverständlichkeit. Weiße Dacheindeckungen, die die Sonne reflektieren, statt zu absorbieren, die Pflege und Anlage von Wildblumenwiesen und der Einsatz von Bienenstöcken sind weitere Ideen, die bei der GWG zum Tragen kommen und ihren Teil zum Klimaschutz beitragen.

Auch im Büroalltag wird auf nachhaltige Materialien und den überlegten Einsatz von Drucken und Kopieren geachtet. Wir sind noch nicht ganz im papierlosen Büro angekommen, der Weg dahin ist geebnet, und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG gehen sehr sensibel mit diesen für uns alle so wichtigen Bereichen um.





Eindrücke 2020

Spatenstiche, Richtfeste & Baustellenimpressionen





GWG RHEIN-ERFT
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Wohnbebauung und 6-zügige Kita
Nettgesweg Efferen-West - Hürth



Gefördert aus Mitteln des
Bundes und der NRW BANK



www.gwg-rhein-erft.de



Neubauten

HÜRTH-GLEUEL

Hermülheimer Straße: 8 öffentlich geförderte Wohnungen



HÜRTH-EFFEREN (WEST)

Nettgesweg: 15 öffentlich geförderte Wohnungen und eine sechszügige Kindertagesstätte



PULHEIM-SÜD

Eisvogelweg: sechszügige Kindertagesstätte



Neubauten

HÜRTH-HERMÜLHEIM

Fritz-Räcke-Straße: 15 frei finanzierte Wohnungen



KÖLN-WEIDEN

Marienweg: 16 öffentlich geförderte, 17 frei finanzierte Wohnungen



HÜRTH-BERRENRATH

Kierdorfer Straße: 9 öffentlich geförderte Wohnungen



Modernisierung

PULHEIM-BRAUWEILER

Bonhoeffer Carré: Umfangreiche Modernisierung und energetische Anpassung sowie Erstellung von Vorstellbalkonen zur Wohnraumerweiterung



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

1. RAHMENBEDINGUNGEN

Allgemeine Angaben

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

Per 31.12.2020 stellt sich die Gesellschafterstruktur wie folgt zusammen:

	Betrag der Geschäftsanteile in Euro
Stadtwerke Wesseling GmbH	1.265.000
Zweckverband für die Kreissparkasse Köln	999.500
Stadtwerke Hürth AöR	834.000
Stadt Frechen	827.000
Kreissparkasse Köln	500.000
Stadt Pulheim	301.500
Stadt Köln	273.000

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung 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 Wohnungsverversorgung 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 Auswirkungen auf die GWG Rhein-Erft lassen sich in Bereiche aufteilen:

Mieteinnahmen

Aufgrund von beantragten Mietstundungen, die der Gesetzgeber für einen gewissen Zeitraum in 2020 unterstützt hat, sind im Berichtsjahr rund EUR 30.000 gestundet bzw. alternative Zahlungsfristen eingeräumt bzw. vereinbart worden.

Wohnraumvermietung

Im Neubau bei der Erstvermietung, insbesondere der frei finanzierten Wohnungen der Neubauvorhaben an der Bahnhofstraße 3 in Pulheim-Stommel und an der Bonnstraße in Hürth-Fischenich, ist es, beginnend mit Ende des Monats März, zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage gekommen. Die aufgrund der hohen Nachfrage ursprünglich prognostizierte Vollvermietung zum Erstvermietungsstichtag erfolgte nicht.

Erst zum Ende der Sommerferien in NRW konnte die Fast-Vollvermietung beider Bauvorhaben im Segment der frei finanzierten Wohnungen erfolgen.

Auf die weiteren Auswirkungen, auch für die Folgejahre, wird im Lagebericht unter Chancen und Risiken näher eingegangen

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

Weltwirtschaft / Euroraum

Die Lage der Wirtschaft¹

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort waren Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus.

Trotz einer zwischenzeitlichen Erholung sank der Welthandel im Gesamtjahr 2020 um 6,9% gegenüber dem Vorjahr. In den Jahren 2021 dürfte er um 5,7% und 2022 um 3,1% ausgeweitet werden. Dies ist allerdings stark vom weiteren Infektionsgeschehen abhängig.

Die Lage in der Europäischen Union²

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider.

Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein.

Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

Deutschland

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland³

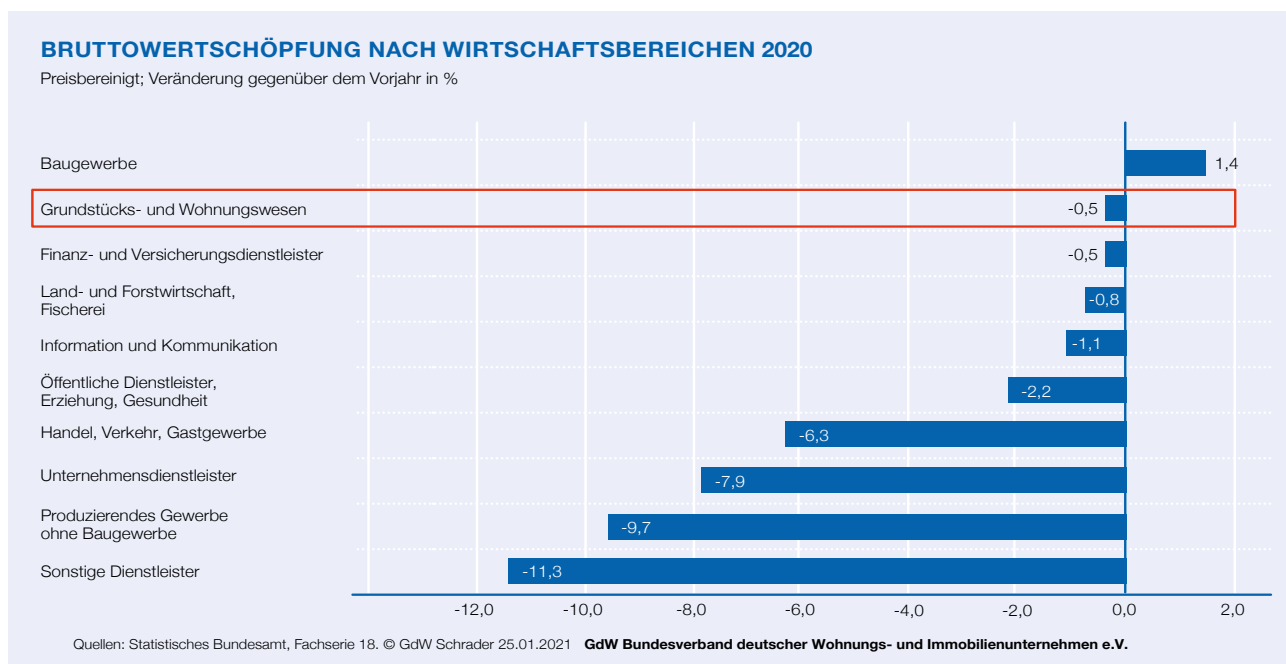
In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

In der Industrie wurden bis einschließlich August bereits etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellte für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5,0% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7% aus. Dieser Rückgang fand sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren um 5,4% niedriger als im Vorjahr.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 6,5% sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit in Höhe von 158,2 Milliarden Euro. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung.⁴

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2020 bei 2,2 Billionen Euro.⁵



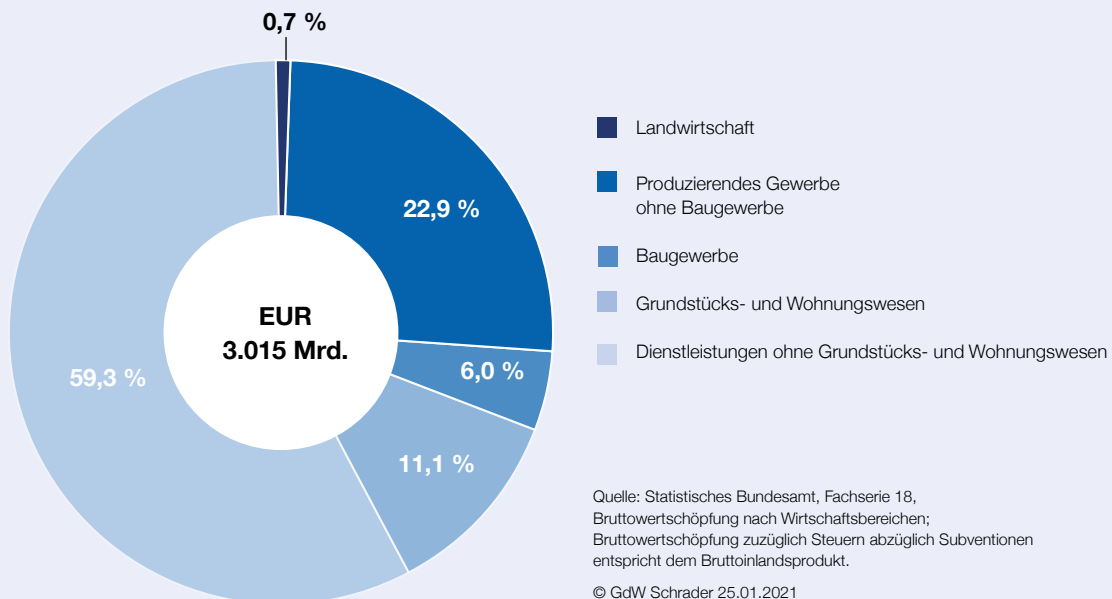
³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

⁴ Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2021

⁵ Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 527 vom 22. Dezember 2020

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2020, nominal



ARBEITSMARKT

Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Der Erholungsprozess der Wirtschaft sorgt bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte.⁶

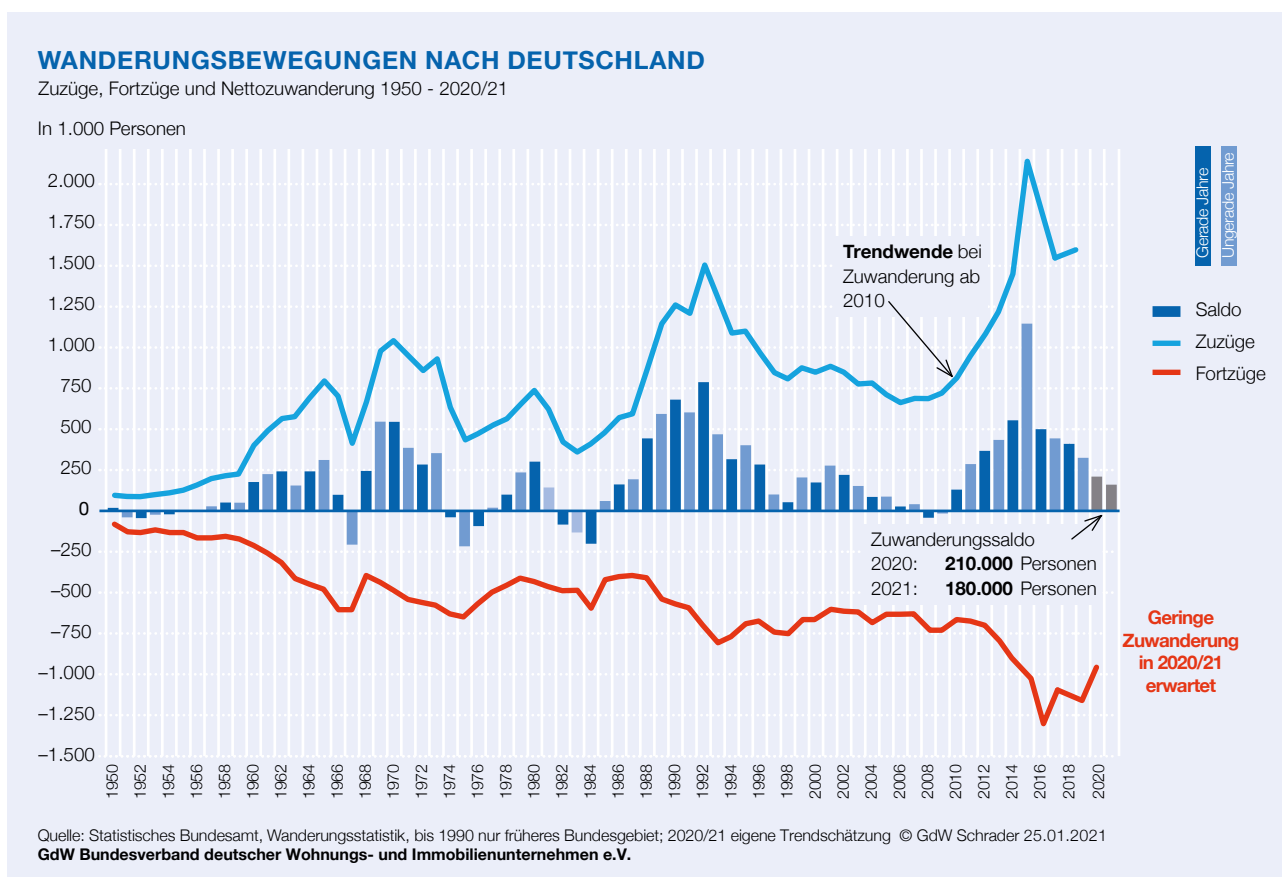
⁶ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert 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) pro Jahr liegen.⁷

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langen so stark gesunken, das weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbepersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Wanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021, wie bereits im Jahr 2020, leicht abnehmen.



⁷ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

KAPITALMARKT

Nachfrage ging massiv zurück, nur Zuwächse bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 % gegenüber 2019 zurück.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimpporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Das Handelsvolumen der deutschen Wirtschaft mit dem Ausland ist entsprechend gesunken: In nominaler Betrachtung lag der Außenbeitrag im Jahr 2020 knapp 12 Milliarden Euro unter dem Vorjahreswert. Der negative Außenbeitrag trug damit -1,1 Prozentpunkte zum BIP-Rückgang bei.

Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an. Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen. Dabei dürfte im weiteren Verlauf ein Teil der unfreiwillig während der Pandemie gebildeten Ersparnisse zusätzlich ausgegeben und Konsum nachgeholt werden. Mit einem Plus von 3,6 % dürfte der private Verbrauch wieder deutlich positiv zur Erholung der Wirtschaft beitragen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

IMMOBILIENMARKT

Bauwirtschaft trotz der Coronakrise – ruhigeres Geschäft als vor der Pandemie

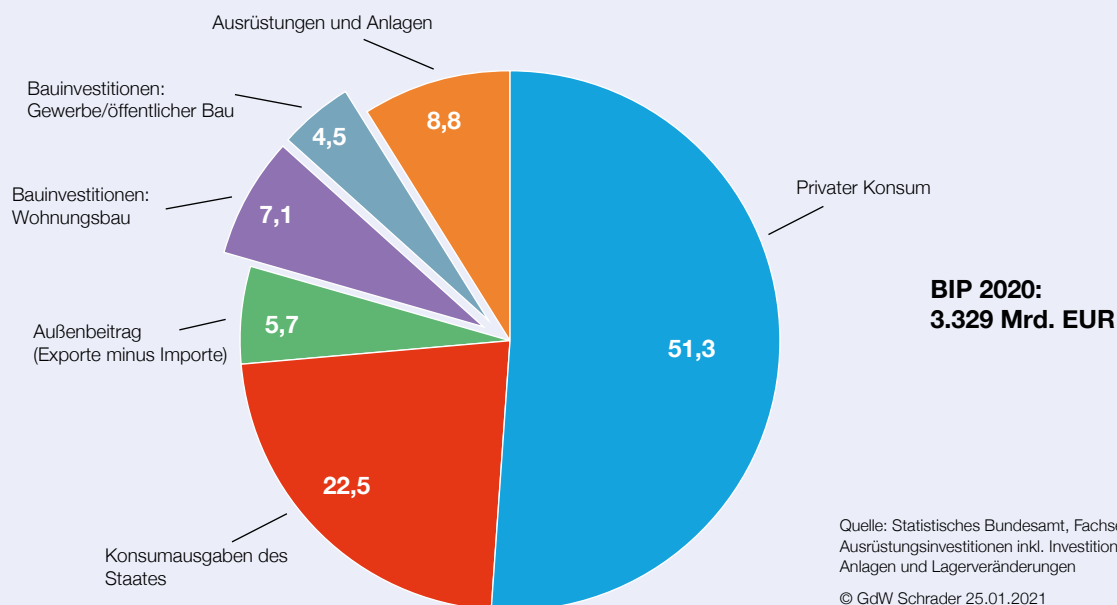
Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BIP 2020

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2020, nominal, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW Schrader 25.01.2021
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

MIETWOHNUNGSMARKT

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

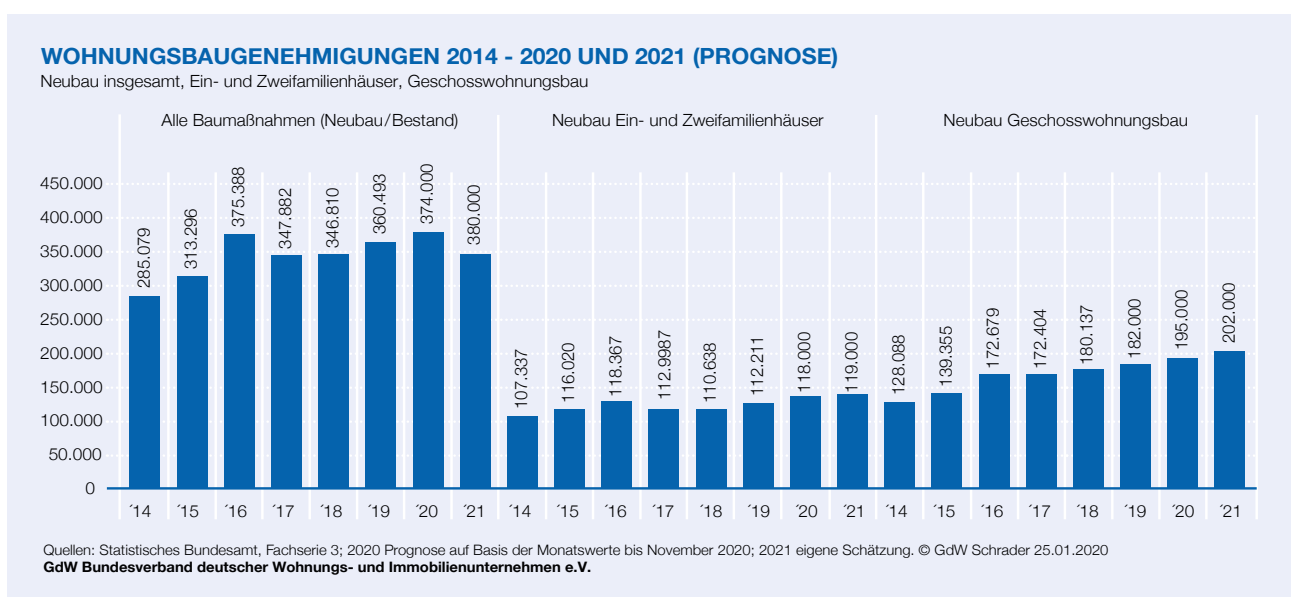
Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen nur wenig.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen steigen – letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

	2019	2020*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	340.493	374.000	3,7 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	112.211	118.000	5,2 %
davon Einfamilienhäuser	90.901	93.000	2,3 %
Zweifamilienhäuser	21.310	25.000	17,3 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	188.481	195.000	3,5 %
davon: Eigentumswohnungen	84.701	80.000	-5,6 %
Mietwohnungen	103.780	115.000	10,8 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2020eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2020

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen ist jedoch entscheidender die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000

Wohnungen fertig gestellt. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden, eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaus und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.⁸

Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken.

Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: 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.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT

Das Jahr 2020 ist dreigeteilt. Bis ca. Mitte März entwickelte sich der Mietwohnungsmarkt analog der Vorjahre. Eine gleichbleibend hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach preiswertem, war vorhanden. Beginnend mit den ersten ernsthaften Auswirkungen und Ängsten, verursacht durch eine Ausbreitung des Virus innerhalb Europas und dem ersten Lockdown, brach die Nachfrage nach Wohnraum deutlich ein. Insbesondere frei finanzierte, hochpreisige Wohnungen konnten, wie in der Vergangenheit sonst üblich, nicht direkt anschlussvermietet werden. Die Unsicherheit der Menschen führte auch dazu, dass die Kündigungszahlen deutlich während dieser Periode abnahmen. Aufgrund der sehr hohen Anzahl von Wohnungssuchenden im Segment der preiswerten Wohnungen hatte die Pandemie nur bedingt Auswirkungen auf diese Vermietungssituation.

Die Lage begann mit den Sommermonaten Juni, Juli und August, sich zu ändern, und bis Oktober 2020 stellte sich so etwas wie eine Normalisierung ein. Mit den weiteren Diskussionen eines härteren Lockdowns kurz vor Jahreswechsel begann sich, etwas abgeschwächt, eine ähnliche Situation einzustellen wie im März des Jahres. Insgesamt ist immer noch eine hohe Anzahl von Wohnungssuchenden am Markt vorhanden, die im Ballungsraum Köln-Bonn insbesondere preiswerten Wohnraum nachfragt.

⁸ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover; sowie eigene Fortschreibung

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

Die Auswirkungen der Pandemie auf Arbeitsverhältnisse in Geschäftsbereichen, die ihre Aktivitäten einstellen müssen, haben aufgrund der Gesetzesmaßnahmen des Bundes in 2020 kaum Auswirkungen gezeigt. Die von der GWG Rhein-Erft in 2020 begonnenen Neubaumaßnahmen und auch die Planung für die Bauvorhaben, die ab 2021 beginnen, sind weiter fortgeschritten und umgesetzt worden. Die Auswirkungen auf die Leerstandszahlen und Erlösausfälle waren bezogen auf die Gesamtbruttomieteinnahme nur marginal. Die GWG Rhein-Erft wird trotz der Pandemie alle ihre begonnenen Planungen und Neubaumaßnahmen fortführen und umsetzen. Weiterhin wird das Ziel verfolgt, einen hohen Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum bei den Maßnahmen mit umzusetzen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Kommunales Wohnungsunternehmen

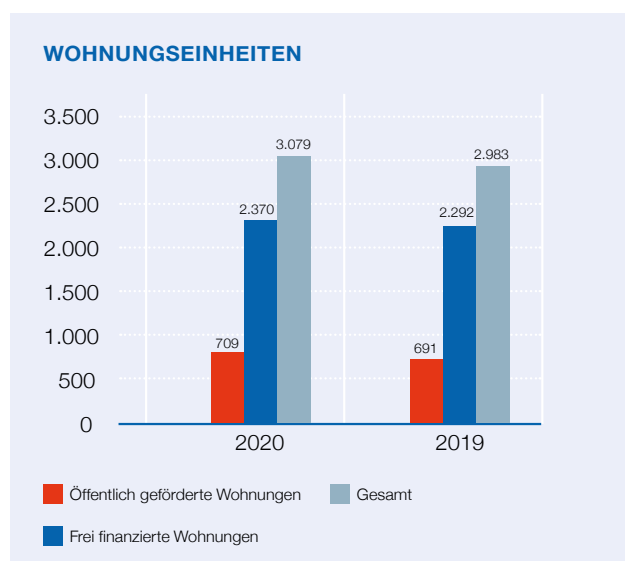
Das Geschäftsjahr 2020 entwickelte sich sehr positiv und schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.182 ab (Vorjahr 3.195). Das gute Ergebnis, erwirtschaftet von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wird überwiegend aus der Hausbewirtschaftung getragen. Es liegt vor Steuern mit TEUR 4.259 nochmals über dem sehr guten Ergebnis des Jahres 2019 in Höhe von TEUR 4.158. Unter anderem reduziert sich aufgrund der Körperschaft- und Gewerbesteuerbelastung inklusive der Nachzahlung für die Jahre 2014 - 2019 der Jahresüberschuss um TEUR 2.544.

85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Auszubildende und der Geschäftsführer haben in 2020 unter dem Einfluss der coronabedingten Maßnahmen den Wohnraum bewirtschaftet und mit menschlichen Komponenten die Kontakteinschränkungen umgesetzt. Wohnungsbesichtigungen, aber auch Handwerkerleistungen durch unsere Mitarbeiter, wurden im Einklang mit unseren Kunden zielführend umgesetzt.

Wohnungsbewirtschaftung

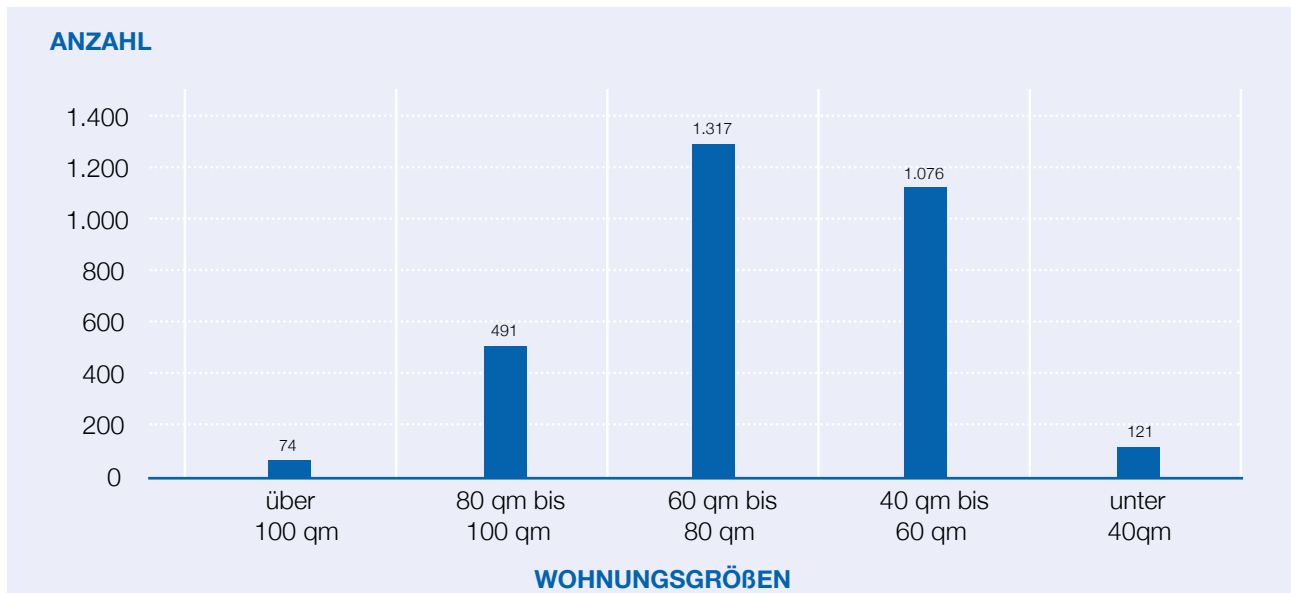
Bestand an eigenen Wohnungen

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



Zum 31.12.2020 stieg die Anzahl der Wohnungen von 2.983 auf 3.079. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche durch Modernisierungen, Neuschaffungen von Balkonen und Neubauten um 6.499 qm auf 205.023 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 5,19 % auf TEUR 16.414. Dadurch ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,67 (Vorjahr EUR 6,55) je qm Wohn- und Nutzfläche monatlich.

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen stellt sich der Gesamtbestand zum 31.12.2020 wie folgt dar:



Bestand an verwalteten Wohnungen

Der Bestand an verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten erhöhte sich im Geschäftsjahr gegenüber 2019. Zum 31.12.2020 wurden 727 Wohnungen (Vorjahr 703) und 11 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 11) verwaltet.

Mieterfluktuation

Im Berichtszeitraum stellt sich die Mieterfluktuation wie folgt dar:

Beendete Mietverhältnisse	2020		2019	
	Anzahl	Quote	Anzahl	Quote
Eigener Wohnungsbestand	195	6,33 %	205	6,87 %
Verwalteter Wohnungsbestand	34	4,68 %	68	10,45 %

Im Berichtsjahr betrug die Fluktuationsquote 6,33 % (Vorjahr 6,87 %). Nach Bereinigung der Quote um die Mieterwechsel wegen Modernisierung und Abriss lag die Quote bei 4,32 % (Vorjahr 4,83 %). Im Rahmen der monatlichen Controlling-Runden wird die Leerstandsquote als Frühindikator analysiert. Bei beeinflussbaren Entwicklungen werden entsprechende Maßnahmen vorbereitet und eingeleitet. Die Fluktuationsanalyse und die Vermietungstests fließen in die Planung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch in die Prozessoptimierung ein.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

Leerstand

Der Leerstand im Eigenbestand der GWG Rhein-Erft belief sich zum 31.12.2020 auf 93 (Vorjahr 90) Wohnungen. Davon standen 62 Wohnungen (Vorjahr 80) aufgrund Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen leer. Die Anzahl der Leerstände aufgrund von Vermietungsproblemen oder geringer Nachfrage belief sich auf 16 Wohnungen (Vorjahr 1). Dies entspricht einer Quote von 0,52 % (Vorjahr 0,03 %).

Mietforderungsausfälle

Die Abschreibungen auf Mietforderungen und die Zuführung zur Wertberichtigung haben sich in 2020 gegenüber 2019 um TEUR 10 auf TEUR 238 gesenkt. Die Zahlungseingänge auf wertberichtigte oder abgeschriebene Mietforderungen erhöhten sich um TEUR 8 auf TEUR 15. 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 13 auf TEUR 451 (Vorjahr TEUR 464). Die Erlösausfälle sanken somit auf 2,0 % (Vorjahr 2,1 %) der Sollmieten und Umlagen in Höhe von TEUR 22.709 (Vorjahr TEUR 21.632).

Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2020 wurde während der Monate April bis Juli 2020 das Neubauvorhaben an der Bonnstraße in Hürth-Fischenich, bestehend aus drei Gebäuden, einer Tiefgarage mit insgesamt 46 Wohnungen, von denen 30 öffentlich gefördert sind, fertiggestellt und bezogen.

Das Neubauvorhaben in Pulheim-Stommel an der Bahnhofstraße 3, bestehend aus 31 Wohnungen und einer Tiefgarage, wurde von Mai bis Juli 2020 bezogen.

Das Neubauvorhaben Franz Boss-Straße / Josef-Klein-Straße in Wesseling-Keldenich, bestehend aus 30 Wohnungen – 18 davon öffentlich gefördert – wurde Anfang 2021 bezogen.

Begonnen wurde mit dem Neubauvorhaben einer sechszügigen Kindertagesstätte, verbunden mit 15 Wohnungen am Nettgesweg in Hürth-Efferen, mit der Großbaumaßnahme in Bedburg mit 138 Wohnungen und 157 Tiefgaragenplätzen und mit dem Neubauvorhaben in Köln-Weiden mit 33 Wohnungen und 27 Tiefgaragenplätzen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen liegt, bezogen auf die Wohnfläche, bei rund einem Drittel.

Begonnen wurde ebenfalls mit der Modernisierungsmaßnahme des Bonhoeffer Carrées in Pulheim-Brauweiler, und die Modernisierungsmaßnahme der Krankenhausstraße 150 bis 160 in Hürth-Efferen wurde fortgesetzt.

Zusätzlich sind die Planungen weiterer Projekte begonnen und fortgesetzt worden.

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

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Frechen: | 82 Wohnungen, davon 50% öffentlich gefördert und eine Kita |
| 2. Pulheim-Sinnersdorf: | 48 öffentlich geförderte Wohnungen |
| 3. Hürth-Fischenich: | 10 öffentlich geförderte Wohnungen |
| 4. Hürth-Berrenrath: | 9 öffentlich geförderte Wohnungen |
| 5. Pulheim-Innenstadt: | sechszügige Kita |
| 6. Hürth-Kalscheuren: | 42 Wohnungen, davon 14 öffentlich gefördert und 28 frei finanziert |

Die Instandhaltungstätigkeit war insbesondere durch die beim Mieterwechsel in stand gesetzten Wohnungen gekennzeichnet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund TEUR 700.

Ankauf

Im Jahr 2020 wurde das Grundstück Nettgesweg in Hürth-Efferen erworben.

Verkauf

Im Jahr 2020 wurde ein Teil des Grundstücks Josef-Klein-Straße in Wesseling-Keldenich von der GWG Rhein-Erft veräußert.

Der Grundbesitz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2020	2019
Bebaute Grundstücke	378.894 qm	378.599 qm
In Bebauung befindliche Grundstücke	22.621 qm	10.799 qm
Unbebaute Grundstücke	6.458 qm	15.302 qm
Gesamt	407.973 qm	404.680 qm

Hierin enthalten sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.086 qm.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Ertragslage

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.182 (Vorjahr TEUR 3.195).

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	8.266	7.855
Deckungsbeitrag Betreuungstätigkeit	385	391
Deckungsbeitrag Bau- und Verkaufstätigkeit	1.250	804
Verwaltungsaufwand	-6.303	-5.925
Betriebsergebnis	3.598	3.125
Finanzergebnis	-210	-249
Neutrales Ergebnis	315	760
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.544	-441
Jahresüberschuss	1.182	3.195

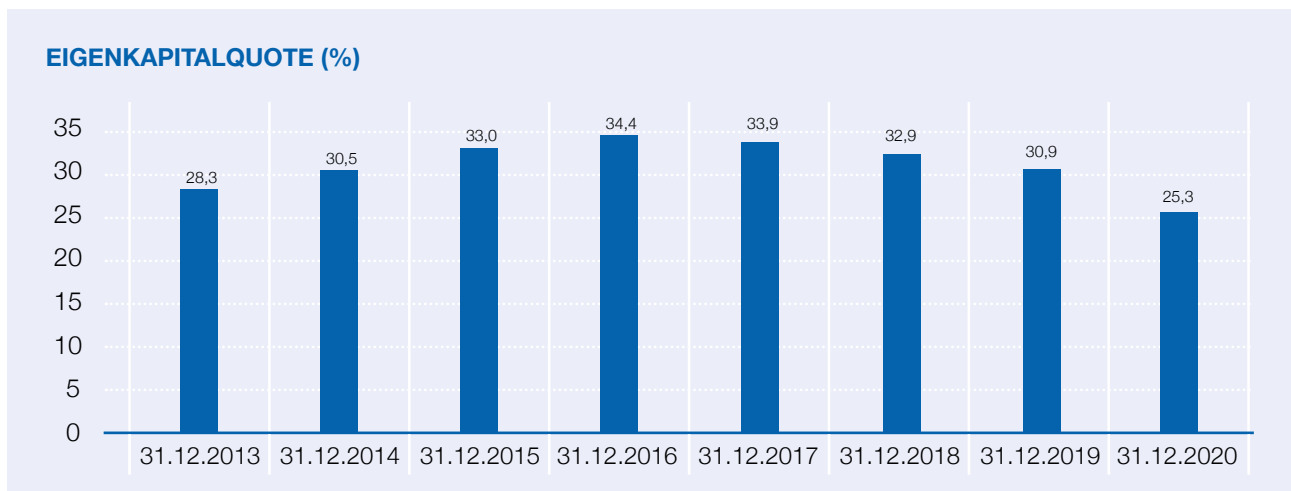
Im Jahr 2020 sind die Aufwendungen für Instandhaltung auf TEUR 2.536 gesunken.

Die Ertragslage wurde maßgeblich durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung bestimmt, der in 2020 nochmals gegenüber 2019 gestiegen ist. Dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 8.266 (Vorjahr TEUR 7.855).

Vermögens- und Finanzlage

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

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 31.332 (16,9 %) auf TEUR 216.622 (TEUR 185.290) war vor allem auf den Anstieg der Sachanlagen zurückzuführen. Den Sachanlagen in Höhe von TEUR 200.895 (TEUR 177.072) bzw. 92,7 % (95,6 %) standen langfristige Verbindlichkeiten von TEUR 139.836 (TEUR 113.395) bzw. 64,6 % (61,1 %) gegenüber. Der relativ hohe Anteil langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung. Am Bilanzstichtag betrug das langfristige Eigenkapital TEUR 54.775 (TEUR 57.340) und sein Anteil am Gesamtkapital 25,3 % (30,9 %).



Die Eigenkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zu Eigenkapital am Bilanzstichtag) belief sich auf 6,8 % (6,3 %). Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis von Jahresüberschuss vor Ertragsteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen zur Bilanzsumme am Bilanzstichtag) betrug 2,7 % (3,0 %).

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. Insgesamt wurden EUR 3.747.395 an die Gesellschafter überwiesen. Die Gewinnausschüttung hat maßgeblich zu einer Reduzierung der EK-Quote um mehr als 5 Prozentpunkte geführt. Beschlossen wurde vom Aufsichtsrat und der Gesellschafter-versammlung, auch in Zukunft an dem wirtschaftlichen Erfolg der GWG Rhein-Erft teilzuhaben. Die jährliche Ausschüttung wird auf 4% des Stammkapitals, somit TEUR 200, festgelegt. 50%, somit TEUR 100, werden jährlich an die Gesellschafter überwiesen. Die weiteren TEUR 100 werden angespart und im fünften Jahr in einer Summe von dann TEUR 500 an die Gesellschafter überwiesen. Diese Vorgehensweise steht unter Vorbehalt der Beschlusshoheit des jeweiligen Gremiums, der Gesellschafterversammlung.

Die Geschäftsführung schlägt auf Basis des vorgenannten Sachverhaltes der Gesellschafter-versammlung vor, TEUR 100 aus dem Bilanzgewinn auszuschütten und EUR 1.082 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

Cashflow

Der in 2020 erwirtschaftete Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 11.319 (TEUR 6.229).

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	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	25,3	30,9	32,9	33,9	34,4	33,0
Eigenkapitalrentabilität	%	6,8	6,3	6,9	4,7	5,4	11,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	3,0	3,4	2,8	3,3	5,3
Cashflow	TEUR	4.089	6.254	6.455	5.133	6.308	8.089
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	26.692	24.266	18.478	12.965	9.547	6.253
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	EUR/qm	789	731	672	662	640	621
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/qm	682	571	493	445	420	424
Durchschnittliche Miete	EUR/qm mtl.	6,67	6,55	6,25	6,19	6,07	6,07
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/qm mtl.	0,91	0,93	0,97	1,31	1,01	1,03
Fluktuationsquote	%	9,7	7,5	7,2	8,0	9,0	7,7
Leerstandsquote	%	3,0	3,0	2,3	2,1	2,4	1,0

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 2019 waren die Zinssätze auf dem Kapitalmarkt nur geringen Schwankungen unterworfen. Wie in 2019 wurden auch in 2020 jegliche Sonderkündigungsmöglichkeiten gem. § 489 BGB ausgenutzt.

5. RISIKEN UND CHANCEN

Die weiterhin wirtschaftlich und strukturell positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre ist Basis und Voraussetzung, um zukünftig heute nicht bekannte Krisen zu bewältigen.

Personal

Seit dem Ausbruch des Corona-Virus in 2020 ist die Mitarbeiteranzahl sowohl im gewerblichen als auch im Angestelltensegment der GWG Rhein-Erft konstant. Freiwerdende und zur Nachbesetzung ausgeschriebene Positionen konnten zeitgerecht mit adäquatem Personal besetzt werden. Die während der letzten anderthalb Jahre gezeigten menschlichen Verhaltensweisen unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen lassen erkennen, dass auch in Ausnahmesituationen bedacht, angemessen, respektvoll und immer unter dem Gesichtspunkt der Verbundenheit mit allen Menschen gehandelt und agiert worden ist.

Mieteinnahmen

Die Mietausfälle und die Mietstundungen aufgrund von pandemiebezogenen Mindereinnahmen bei unseren Mietern haben bisher nicht signifikant Auswirkungen gezeigt. Immer noch gestützt durch die überdurchschnittlichen Ausgaben der öffentlichen Hand und den geringeren Ausgaben der Haushalte im privaten Bereich, bei Reisen und Vergnügungseinrichtungen (Restaurants, Kino etc.) steht den Mietern ein höherer Anteil an finanziellen Mitteln zur Verfügung, der im Bedarfsfall für die Miete ausgegeben werden könnte.

Mit der sukzessiven Öffnung und der wieder geschaffenen Möglichkeit zum Reisen besteht durchaus die Gefahr, dass ein Anstieg der Mietrückstände von Haushalten zu erwarten ist, die auch vor 2020 schon Probleme bei ihren Mietzahlungen hatten.

Neubauten / Baukosten

Die aktuellen Bauvorhaben der GWG Rhein-Erft sind aufgrund der vertraglichen Konstellationen zu fast 100 % kostensicher, das heißt, dass Aufträge erteilt worden sind und die Auftragnehmer in der Regel mit ihren Lieferanten Preissicherheit vereinbart haben. Im Bedarfsfall wird die GWG Rhein-Erft mit ihren Handwerksunternehmen partnerschaftlich Lösungen finden, sollten diese aufgrund von deutlichen Kostensteigerungen auf der Rohstoffseite in Engpässe geraten.

Für zukünftige Bauvorhaben lässt sich zurzeit keine gesicherte Prognose erstellen. Die Materialpreise, aber auch die Mineralölpreise haben deutlich angezogen. Preissteigerungen jenseits der 100 % sind keine Seltenheit. In der Regel beträgt der Materialanteil an Gebäuden rund 60 %. Steigen die Kosten hierfür um die Hälfte, führt dies zu Kostensteigerungen von 30 %. Jedes neue Bauvorhaben der GWG Rhein-Erft wird daher grundlegend auf Baukosten, Notwendigkeit, aber auch auf mögliche Alternativen bei der Bauweise oder den verwendeten Materialien geprüft.

Wohnungsnachfrage / Leerstand

Die aktuellen und zukünftigen Bauvorhaben der GWG Rhein-Erft bewegen sich bei den frei finanzierten überwiegend im mittleren Preissegment. Wie bei dem öffentlich geförderten Wohnraum, der als preiswert zu bezeichnen ist, ist das Segment bei der Nachfrage relativ stabil.

Innerhalb des ersten Lockdowns in 2020 brach aber auch hier diese deutlich ein. Die Entscheidungen über die Art des zukünftigen Wohnungsbaus der GWG Rhein-Erft ist daher immer in Abwägung der jeweils aktuellen Lage und der zukünftigen Erwartung zu treffen. In irgendeiner Art und Weise werden die überdurchschnittlichen Investitionen der öffentlichen Hand -

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

überwiegend Kreditfinanzierungen - auf das real zur Verfügung stehende Einkommen Auswirkungen haben. Es ist zu erwarten, dass überwiegend und mehrheitlich die Haushalte stark betroffen sein werden, die bisher schon einen hohen Anteil ihres zur Verfügung stehenden Einkommens für die Miete ausgeben mussten. Bei einer dadurch bedingten Geldentwertung hätte das deutliche Auswirkungen auch auf die GWG Rhein-Erft.

Es wird, bedingt hierdurch, auch dazu kommen, dass sich die Nachfragemieten reduzieren werden. Positiv wird sich dieses auf die Nachfrage sehr preiswerter Wohnungen auswirken, die aufgrund ihrer Lage bisher schwer zu vermieten waren.

Insgesamt lässt sich - und das zeigt die Vergangenheit - nicht prognostizieren, wie die Gesellschaft sich in Zukunft im Nachgang zur Corona-Pandemie entwickeln wird. Im übrigen ist bei sich ändernden Fallzahlen und weiteren Erkenntnissen in alle Richtungen davon auszugehen, dass neue Maßnahmen, auch solche die bisher noch nicht in Anwendung gebracht worden sind, auf uns zukommen könnten.

Die GWG Rhein-Erft wird mit ihrer starken Substanz, bestehend aus soliden wirtschaftlichen Kennzahlen, einem ordentlichen Wohnungsbestand und ihrem menschlichen Personal angemessen und bestmöglich darauf reagieren.

6. PROGNOSEBERICHT

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. 23

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 GWG Rhein-Erft geht mit Stand heute daher davon aus, dass aufgrund der steigenden Anzahl von modernisierten Wohneinheiten, der hohen Neubautätigkeit und auch der Anpassung der Grundmieten für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.200 erzielt werden wird.

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Der Dank der Geschäftsführung gilt allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die im vergangenen Jahr während der außergewöhnlichen Zeit ihren überdurchschnittlichen menschlichen Einsatz gezeigt haben. Der Dank gilt auch unserem Aufsichtsratsvorsitzenden und den Mitgliedern des Aufsichtsrates wie der Gesellschafterversammlung für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hürth, 24. Juni 2021

Geschäftsführer Achim Leirich

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2020

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		5.666,94	10.176,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.820.144,81		145.189.294,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.003,41		1.357.950,77
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.235,81		658.435,71
4. Anlagen im Bau	33.746.102,44		15.713.171,80
5. Bauvorbereitungskosten	4.714.286,22	200.858.772,69	3.137.496,08
Anlagevermögen insgesamt		200.864.439,63	177.082.374,14
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.249.399,00		6.128.855,94
2. Andere Vorräte	44.360,37		60.013,91
3. Geleistete Anzahlungen	5.950,00	6.299.709,37	5.950,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.979,50		48.093,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.670,80		31.058,47
3. Forderungen gegen Gesellschafter	58.126,04		73.572,31
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.142.008,37	1.283.784,71	1.072.896,88
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.103.609,95	723.832,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	60.165,44		62.060,88
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.080,60	70.246,04	883,00
Bilanzsumme		216.621.789,70	185.289.592,06

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.000.000,00	5.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklage	3.750.000,00		3.750.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	26.642.000,00		24.294.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	18.200.000,00	48.592.000,00	17.200.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	910,66		3.901.502,34
2. Jahresüberschuss	1.182.045,28	1.182.955,94	3.194.803,32
Eigenkapital insgesamt		54.774.955,94	57.340.305,66
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.823.299,00		2.761.339,00
2. Steuerrückstellungen	135.183,93		128.400,00
3. Sonstige Rückstellungen	315.002,04	3.273.484,97	238.493,24
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.985.637,91		110.130.186,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.849.427,33		3.262.183,50
3. Erhaltene Anzahlungen	7.201.835,45		6.973.668,57
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	597.780,07		588.253,54
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.219.825,09		1.430.741,72
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	17,85		188,65
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.289,41		2.934,48
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.263.720,88	155.119.533,99	101.113,18
davon aus Steuern: EUR 66.599,90			(62.270,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(1.655,02)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.453.814,80	2.331.784,23
Bilanzsumme		216.621.789,70	185.289.592,06

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2020

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.549.990,86		21.518.744,46
b) aus Betreuungstätigkeit	351.067,46		357.276,19
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.793,98	22.935.852,30	34.341,52
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		129.438,77	313.498,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.273.055,84	869.612,64
4. Sonstige betriebliche Erträge		931.170,11	1.296.573,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.738.999,25	7.967.934,60
Aufwendungen für andere LL		0,00	0,00
Rohergebnis		17.530.517,77	16.422.112,51
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.707.722,31		3.573.771,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	931.721,87	4.639.444,18	924.112,03
davon für Altersversorgung:			
EUR 98.005,29 (EUR 106.908,33)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.117.855,64	3.899.317,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.108.277,00	1.637.421,86
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		449,72	1.169,49
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.405.966,88	2.230.345,68
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:			
EUR 98.005,29 (EUR 106.908,33)			
11. Ergebnis vor Steuern		4.259.423,79	4.158.313,46
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.544.291,64	440.963,45
13. Ergebnis nach Steuern		1.715.132,15	3.717.350,01
14. Sonstige Steuern		533.086,87	522.546,69
15. Jahresüberschuss		1.182.045,28	3.194.803,32
16. Gewinnvortrag		910,66	3.901.502,34
17. Bilanzgewinn		1.182.955,94	7.096.305,66

3. ANHANG 2020

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Anlagevermögen

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

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

Für Sachanlagenzugänge in 2020 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.

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.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2020

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 6.249 erfasst.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Bestand am Ende des des Geschäftsjahres EUR
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklage	3.750.000,00	0,00	3.750.000,00
Bauerneuerungsrücklage	23.294.000,00	2.348.000,00	26.642.000,00
Andere Gewinnrücklagen	17.200.000,00	1.000.000,00	18.200.000,00

5. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt unter Berücksichtigung von Trendannahmen für zukünftige Anwartschafts- und Rentensteigerungen. Für die Entwicklung der Anwartschaften aktiver Anwärter wird ein Trend von 2,0 %, für die Entwicklung der Renten ein Trend von 1,5 % zugrunde gelegt. Auf die Einbeziehung von unternehmensspezifischen Fluktuationswahrscheinlichkeiten wird verzichtet. 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 2,30 % (im Vorjahr: 2,71 %) 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 206 (im Vorjahr: TEUR 240).

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 251. 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.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied der Geschäftsführung und dessen Hinterbliebenen wurden für laufende Pensionen Rückstellungen in Höhe von TEUR 252 gebildet. Im Jahr 2020 sind hierzu insgesamt TEUR 70 an Pensionen geleistet worden.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2020

6. Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

Jahresabschlusskosten (Prüfung, Steuern, Veröffentlichung)	TEUR 38
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	TEUR 51
Rechts- und Beratungskosten	TEUR 108
Personalrückstellungen	TEUR 67
interne Jahresabschlusskosten	TEUR 21
noch nicht abgerechnete Leistungen	TEUR 30
Summe	TEUR 315

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 2020 wurden davon TEUR 3 ertragserhöhend aufgelöst. Außerdem wurden hier Förderbeträge der NRW.Bank in Höhe von TEUR 6 für auf vier Jahre geschlossene Leasingverträge ausgewiesen. In 2020 wurden davon TEUR 1 aufgelöst. Des Weiteren erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 200 für im Geschäftsjahr 2017, 2019 und 2020 eingestellte Tilgungsnachlässe für insgesamt sieben 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 2020 und im Vorjahr waren bis auf die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Aktivwerte der Rückdeckungsversicherung für künftige Pensionsleistungen in Höhe von TEUR 722 (Vorjahr TEUR 634) keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.

Verbindlichkeitspiegel der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Hürth zum 31. Dezember 2020

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
	(Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (Vorjahr) EUR	1 bis 5 Jahre (Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (Vorjahr) EUR	EUR	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	136.985.637,91 (110.130.186,29)	16.637.302,79 (7.150.869,82)	22.831.518,86 (14.067.712,19)	97.516.816,26 (88.911.604,28)		GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	2.849.427,33 (3.262.183,50)	292.023,80 (210.229,64)	1.154.777,06 (1.292.700,38)	1.402.626,47 (1.759.253,48)		GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.201.835,45 (6.973.668,57)	7.201.835,45 (6.973.668,57)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	597.780,07 (588.253,54)	597.780,07 (588.253,54)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.219.825,09 (1.430.741,72)	4.016.020,48 (1.276.940,13)	1.088.092,83 (153.801,59)	115.711,78 0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuung	17,85 (188,65)	17,85 (188,65)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern*	1.289,41 (2.934,48)	39,68 (1.645,07)	158,72 (158,72)	1.091,01 (1.130,69)		GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	2.263.720,88 (101.113,18)	2.263.720,88 (101.113,18)				
Gesamtbetrag	155.119.533,99 (122.489.081,28)	31.008.741,00 (16.302.908,60)	25.074.547,47 (15.514.372,88)	99.036.245,52 (90.671.988,45)	0,00	GPR

* Die Verbindlichkeiten sind vollumfänglich durch Grundpfandrechte besichert.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2020

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	351.222,81	4.801,65	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.032.052,03	2.364.640,77	1.365.041,36
Grundstücke ohne Bauten	1.357.950,77	68,43	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.239.366,62	133.844,04	155.508,77
Anlagen im Bau	15.713.171,80	12.950.679,36	1.968,40
Bauvorbereitungskosten	11.015.849,50	12.515.384,33	0,00
Geleistete Anzahlungen	3.137.496,08	0,00	0,00
	252.495.886,80	27.964.616,93	1.522.518,53
Anlagevermögen insgesamt	252.847.109,61	27.969.418,58	1.522.518,53

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Erträge aus Abgängen des Anlagevermögens	TEUR 64
Aufwand aus Abgängen des Anlagevermögens	TEUR -69
Kostenerstattungen frühere Jahre	TEUR 16
Erträge aus der Herabsetzung von EWB und PWB	TEUR 128
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	TEUR 9
Eingänge aus abgeschriebenem Mietforderungen VJ	TEUR 15
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	TEUR 162
Ausgebuchte Mietforderungen	TEUR -105

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	350.357,52	5.666,94	9.310,71
18.220.239,80	77.431.746,43	161.820.144,81	3.954.030,04
-1.350.015,79	0,00	8.003,41	0,00
0,00	647.466,08	570.235,81	154.514,89
5.084.219,68	0,00	33.746.102,44	0,00
-18.816.947,61	0,00	4.714.286,22	0,00
-3.137.496,08	0,00	0,00	0,00
0,00	78.079.212,51	200.858.772,69	4.108.544,93
0,00	78.429.570,03	200.864.439,63	4.117.855,64

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 2021- 2025 TEUR 165 und resultiert aus bereits abgeschlossenen Leasingverträgen, welche im Berichtsjahr Aufwendungen von TEUR 135 ausmachten.

Für bereits begonnene Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen werden voraussichtlich noch Herstellungskosten in Höhe von TEUR 63.465 anfallen. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von TEUR 73.850 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 2020

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16,42	8,22
Technische Mitarbeiter	20,67	4,00
Gewerbliche Mitarbeiter (Regiebetrieb, Raumpflege)	26,25	0,75
Gesamt	63,34	12,97

Außerdem wurden durchschnittlich 6,94 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 3.134.

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 2020 insgesamt TEUR 31.

8. Nachtragsbericht

Es haben sich seit dem Ende des Geschäftsjahres zum 31.12.2020 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, die an dieser Stelle zu berichten wären. Die auf die Pandemie bezogenen Ereignisse und Auswirkungen werden im Lagebericht unter den Punkten 5. und 6. erläutert.

9. Gesamtbezüge der Geschäftsführung: Bruttogehalt einschl. Nebenleistungen (TEUR 173), ausgezahlte Prämie für 2019 (TEUR 9).

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: EUR 4.316,00. (Vgl. Klammerzusätze unter Punkt 14)

11. Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: EUR 1.222,60

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

12. Mitglieder der Geschäftsführung:

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

13. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Benno Wendeler (EUR 1.200,00) Direktor 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 600,00) Bürgermeister der Stadt Hürth (Stadtwerke Hürth)	stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Susanne Stupp (EUR 600,00) Bürgermeisterin der Stadt Frechen (Stadt Frechen)	Mitglied des Prüfungsausschusses
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 116,00) Mitglied des Landtages NRW (Stadt Köln)	

14. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.228.957,10 mit EUR 957,10 auf neue Rechnung vorzutragen und TEUR 1.128.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Es erfolgt eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 100.000,00.

Hürth, 24. Juni 2021
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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG Wohnungsgesellschaft mbH

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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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

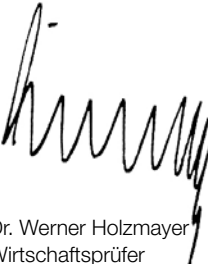
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet 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, 24. Mai 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft




Dr. Werner Holzmayr
Wirtschaftsprüfer


Werner Metzen
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2020

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.

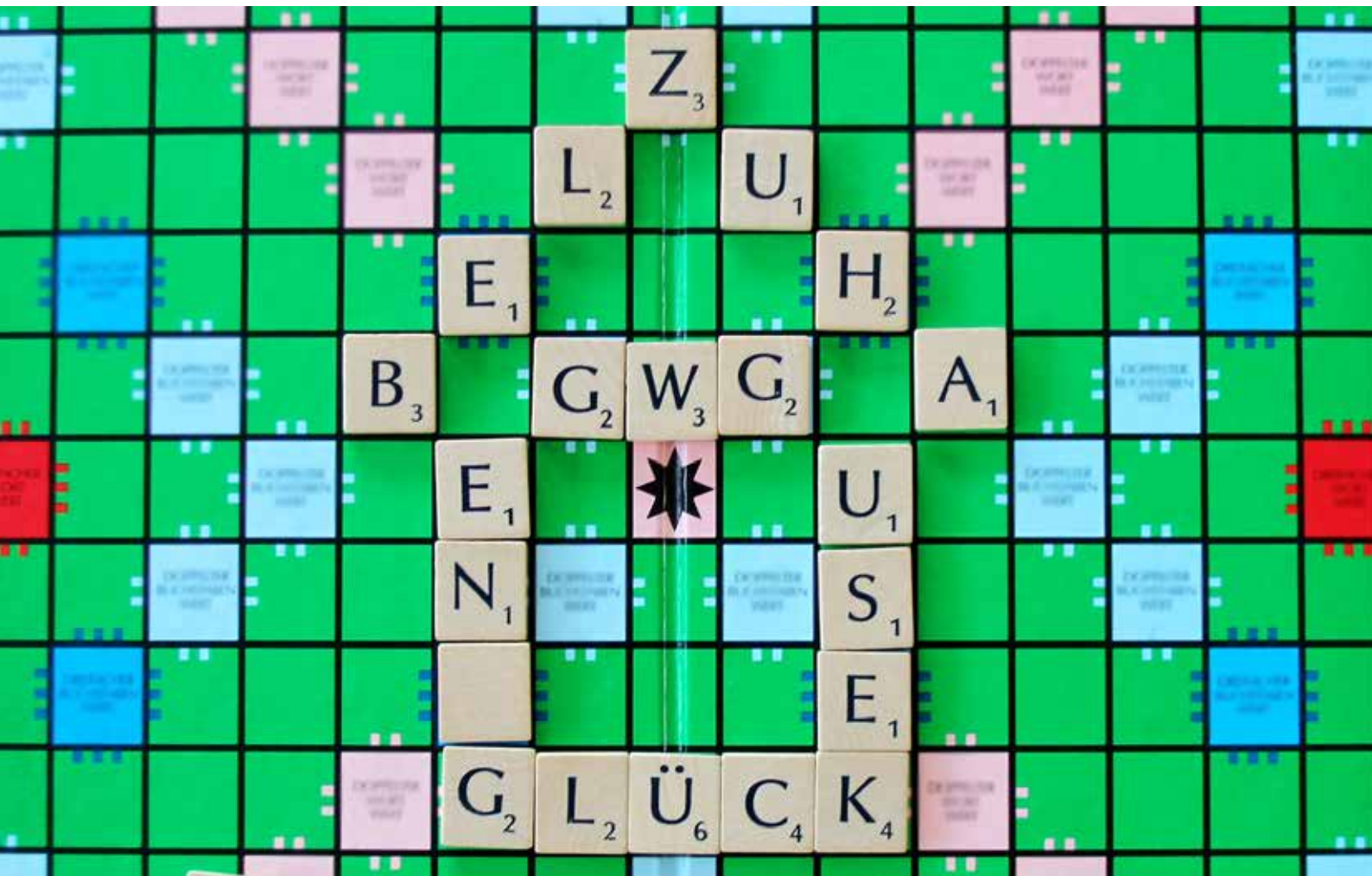
Der Aufsichtsrat wurde vom Prüfer in einer Sitzung eingehend über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2020 unterrichtet. Der von dem Geschäftsführer vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 sowie der Vorschlag für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Köln, 24. Juni 2021

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

GWG RHEIN-ERFT[®]
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH