

# Geschäftsbericht 2021





# Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

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<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 / Abschied</b>	4
<b>Neubeginn</b>	5
<b>Willkommen bei der GWG Rhein-Erft!</b>	6
<b>Die gute Seele im Gärtner-Team</b>	7
<b>Natur groß geschrieben</b>	8
<b>Eindrücke 2021. Spatenstiche, Einweihungen &amp; Spendenübergaben</b>	10
<b>Neubauten</b>	12
<b>Modernisierung</b>	14

## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

<b>1. Rahmenbedingungen</b>	16
Allgemeine Angaben	16
Berichterstattung über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung	16
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung	17
Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten	29
<b>2. Geschäftsverlauf</b>	30
Kommunales Wohnungsunternehmen	30
Wohnungsbewirtschaftung	30
Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	32
<b>3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage</b>	34
Ertragslage	34
Vermögens- und Finanzlage	35
Finanzielle Leistungsindikatoren	36
<b>4. Finanzinstrumente</b>	36
<b>5. Risikobericht (Risiken und Chancen)</b>	37
<b>6. Prognosebericht</b>	38
Dank für Mitwirkung und Mithilfe	38

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. Bilanz zum 31.12.2021	40
2. Gewinn- und Verlustrechnung	42
3. Anhang	43
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	52
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	54

## Vorwort / Abschied

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

13 Jahre lang durfte ich die Geschicke der GWG Rhein-Erft mitbestimmen und habe dies stets mit großer Freude getan. Menschen ein Heim zur Verfügung stellen zu können, war für mich ein Privileg, verbunden mit einer damit übertragenen großen Verantwortung.

Ein Heim ist ein Ort, an dem man nicht nur viel Zeit verbringt, sondern sich insbesondere dann zurückziehen kann, wenn es einem nicht gut geht. Umso wichtiger ist es, dass diejenigen, die die Möglichkeit haben, ein solches Heim zur Verfügung zu stellen, dieses mit viel Menschlichkeit und Achtsamkeit bewirtschaften und pflegen.

Ein Heim ist aber auch ein Ort, den wir mit anderen Menschen teilen. Mit unserer Familie, mit unseren Partnern oder auch mit Freunden. Zutritt bekommen nur diejenigen, die wir zu uns einladen.

Unternehmen wir alles, dass dieser menschliche Ort nicht nur allen zur Verfügung gestellt wird, sondern auch allen erhalten bleibt. Diese Aufgabe hat mich die letzten 13 Jahre jeden Tag motiviert und angetrieben.

Für Sie alles Gute, alles Liebe und beste Gesundheit.



Achim Leirich hat zum 30.06.2022 die GWG Rhein-Erft verlassen. Wir bedanken uns bei ihm für die vergangenen 13 Jahre, in denen er als Geschäftsführer stets im Sinne des Unternehmens gehandelt hat, um den Menschen im Rhein-Erft-Kreis ein sicheres Zuhause zu geben.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Leirich'. The signature is fluid and cursive.

(Achim Leirich)

# Neubeginn

## KLAUS PELZER

Zum 01.07.2022 hat Klaus Pelzer die Geschäftsführung der GWG Rhein-Erft übernommen. Der 40-jährige Familienvater lebt in Köln und blickt inklusive Ausbildung und Studium an der EBZ Business School auf 20 Jahre Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zurück. Zuletzt war er als Abteilungsleiter „Rheinland“ bei der Wohnbau GmbH mit einem betreuten Portfolio von ca. 4.400 Wohnungen in Köln, Bonn, Frankfurt, Mainz und Koblenz beschäftigt.

Davor war Klaus Pelzer in unterschiedlichen Positionen beim Akelius Konzern tätig, u. a. als Vice President der Akelius Canada in Montreal sowie später als Regionalleiter Süddeutschland. Seine Schwerpunkte lagen hier vornehmlich im Ankauf und in der Entwicklung von Bestandsimmobilien.



*„Ich freue mich sehr auf die Tätigkeit bei der GWG Rhein-Erft. Es warten spannende Aufgaben und tolle Projekte und ich bin sicher, dass wir viel für die Menschen im Rhein-Erft-Kreis bewegen können!“*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pelzer'.

(Klaus Pelzer)

## Willkommen bei der GWG Rhein-Erft! Unser Empfangs-Team stellt sich vor



**Ana Santos und Michael Schmitz sind bereits seit vielen Jahren die Gesichter und Stimmen der GWG Rhein-Erft. Wer unsere Geschäftsstelle aufsucht oder über die Zentrale anruft, trifft in der Regel auf unser freundliches Empfangsteam, das bei allen Anliegen immer hilfsbereit zur Seite steht.**

### ***Frau Santos, wie lange sind Sie bereits bei der GWG Rhein-Erft und welche Aufgaben begleiten Sie durch den Tag?***

**Ana Santos:** Ich bin seit 2007 bei der GWG und in erster Linie für die Annahme und Weiterleitung aller eingehenden Telefonate sowie für den Besucherempfang zuständig. Im Lauf der Jahre sind noch weitere Tätigkeiten wie die Schlüsselverwaltung, das Ausstellen von Vermieterbescheinigungen und die Bearbeitung von Wohnungsanfragen hinzugekommen.

### ***Herr Schmitz, Ihre Zeit bei der GWG Rhein-Erft begann bereits im Jahr 1994 und ging nach Ihrem Wehrdienst 1996 weiter. Eine lange Zeit, in der Sie unterschiedlichsten Tätigkeiten nachgegangen sind...***

**Michael Schmitz:** Angefangen hat alles mit dem Sortieren von Bauakten im Rahmen meiner damaligen Aushilfstätigkeit, doch schnell kamen weitere Aufgaben hinzu: Das Anfertigen der Lichtpausen von den Bauplänen, Botenfahrten und Vertretungen im Bereich Empfang und Bearbeitung der Eingangspost. Seit 2011 betreue ich zudem auch unseren mittlerweile ausschließlich aus E-Fahrzeugen bestehenden Car-Pool.

### ***Frau Santos, was macht für Sie das Besondere an der Arbeit am Empfang aus? Wie erleben Sie Ihre Tätigkeit?***

**Ana Santos:** Am Empfang sind wir sehr oft der erste Kontakt, wenn unsere Mieter und Mietinteressenten Fragen, Wünsche oder Probleme haben. Mir persönlich ist es wichtig, das Gefühl zu vermitteln, dass ihr Anliegen ernst genommen wird. Jedes Mal, wenn ich den Hörer in die Hand nehme, versuche ich das Gespräch so zu führen, dass am Ende beide Seiten „lächeln“ können. Natürlich gelingt das nicht immer, leider. Nicht jedes Problem kann sofort gelöst werden und es gibt auch Situationen, in denen Mieter und Mietinteressenten mit Unverständnis oder gar wütend reagieren. Ruhig und freundlich zu bleiben und sich nicht provozieren zu lassen, ist meiner Erfahrung nach immer der beste Weg.



## **Was muss man Ihrer Meinung nach für die Tätigkeit am Empfang mitbringen, Herr Schmitz?**

**Michael Schmitz:** Geduld, ein freundliches, aber bestimmtes Auftreten, Durchsetzungsvermögen und manchmal auch ein dickes Fell, würde ich sagen.

**Ana Santos:** Auf jeden Fall auch eine soziale Ader und ein gewisses Fingerspitzengefühl.

## **Manchmal kann es ja ganz schön stressig werden am Empfang. Wie gehen Sie mit schwierigen Situationen um?**

**Ana Santos:** Ich versuche, innerlich Distanz zu halten und mich nicht mitreißen zu lassen. Wir begegnen uns als Menschen und sollten immer versuchen, respektvoll miteinander umzugehen und ich selber versuche, die Dinge nicht persönlich zu nehmen. Allerdings bin ich auch das eine oder andere Mal nach einer unschönen Diskussion mit mulmigem Gefühl nach Hause gegangen...

**Michael Schmitz:** Natürlich gehen auch mir menschliche Schicksale manchmal nah. Dennoch muss man in der einen oder anderen Situation bestimmt reagieren und klären, dass gewisse Dinge eben nicht so funktionieren wie die Mieter es gerne hätten bzw. aus Kapazitätsgründen nicht jede Wohnungsanfrage berücksichtigt werden kann.

## **Gibt es eine besonders schöne oder lustige Begebenheit, die Sie immer wieder gern erzählen?**

**Ana Santos:** In den meisten Fällen rufen die Leute ja eher an, wenn Sie Probleme haben, nicht, wenn alles gut ist. Eine ältere Mieterin jedoch hat jahrelang immer vor Ostern und vor Weihnachten angerufen, um sich zu bedanken, Grüße an alle Mitarbeiter auszurichten und ein frohes Fest zu wünschen. Einfach so. Darüber freue ich mich genauso, wie wenn mal jemand sagt „Ach Frau Santos, Sie sind immer so nett am Telefon!“

**Michael Schmitz:** Es gibt immer mal die eine oder andere Gelegenheit oder Situation, die einen zum Schmunzeln bringt oder über die man den Kopf schüttelt. Langweilig wird es jedenfalls nicht.

## **Die gute Seele im Gärtner-Team - mit über 70 immer noch aktiv!**

2013 führte der Weg von Dickson Addo zur GWG Rhein-Erft; seitdem ist er ein Teammitglied der Gartenabteilung, das nicht mehr wegzudenken ist. Geboren in Ghana lebt Dickson Addo heute in Leverkusen, von wo aus er jeden Tag mit öffentlichen Verkehrsmitteln den langen Weg zu unserem Re-giebetrieb nach Hürth antritt.

2021 hat Dickson Addo seinen 70. Geburtstag gefeiert und denkt immer noch nicht ans Aufhören. Dass er seine Arbeit liebt, ist nicht zu übersehen - unermüdlich und mit unverkennbarer Freude trägt er auch heute noch seinen Teil dazu bei, dass die Außenanlagen unserer Wohnungsbestände gepflegt und begrünt werden. Seine positive Ausstrahlung und sein ehrliches Lächeln sind ansteckend und machen ihn zur guten Seele im Team.

Wir hoffen sehr, dass Dickson Addo uns noch eine ganze Weile begleiten wird!



# Natur groß geschrieben

## Fleißige Bienen „arbeiten“ für die GWG Rhein-Erft

In Bedburg-Kaster entstehen zurzeit 138 Wohneinheiten auf einem rund 9.900 Quadratmeter großen Grundstück. Nur sechs Autominuten vom Großprojekt „Am Sonnenfeld“ entfernt sorgen seit Juni 2021 zwischen 150.000 und 180.000 emsige Bienen im Namen der GWG Rhein-Erft für Hochbetrieb in den umliegenden Wiesen und Wäldern.

Imker Markus Nix hatte das Nachhaltigkeitsprojekt unter dem Motto „Bienen mieten“ im Frühjahr an die GWG Rhein-Erft herangetragen und schnell sprang der Funke über - die Entscheidung für die Bienen stand - drei fleißige Bienenvölker haben seitdem ihren Dienst aufgenommen.

Ein Blick in den Bienenkorb zeigt für das menschliche Auge ein unübersichtliches Gewimmel. Der Eindruck täuscht – der Bienenstaat ist ein perfekt funktionierendes System, in dem jedes Tier ganz selbstverständlich seine Aufgaben wahrnimmt und im Laufe seines kurzen Lebens verschiedenste Jobs im Stock erledigt, bis es sich dem Flug- und Sammelkommando anschließt.

Mit einem Radius von rund drei Kilometern fliegen die Bienen dann ihre bevorzugten Blüten an – der Imker selber weiß meist erst nach einer Laboranalyse, ob seine Bienen Blüten-, Raps- oder Lindenhonig produziert haben.



Der erste GWG Honig wurde 2021 geerntet

Markus Nix betreut inzwischen rund 50 Bienenstöcke in der Bedburger und Kerpener Umgebung - ein Job, der in den Sommermonaten manchmal bis zu 14 Arbeitsstunden täglich bedeutet. Dem Imker, der sein Hobby zum Beruf gemacht hat, fällt das aber nicht schwer - das merkt man sofort, wenn er über seine Arbeit mit den Tieren berichtet. Für uns als „Bienenpaten“ ein gutes Gefühl, denn wir wissen unsere GWG-Bienen in den besten Händen.

Die gute Pflege hat sich im Übrigen auch im Herbst 2021 deutlich niedergeschlagen: Rund 180 Gläser Honig wurden für uns abgefüllt und mit GWG-Logo etikettiert. Ein schönes Geschenk, über das sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genauso gefreut haben wie unsere Neumieterinnen und Neumieter!



Imker Markus Nix und seine Bienen



Reges Treiben um den Bienenstock



Symmetrie einer Honigwabe



Eine fleißige Sammlerin mit Pollensäcken am Hinterbein



Die Königin wird von ihrem Staat hofiert



Mit dem Schlüpfen beginnt der Start ins Arbeitsleben

## Eindrücke 2021/22

### Spatenstiche, Einweihungen & Spendenübergaben



Spatenstich Kita Elsässer Straße, Wesseling



Spatenstich Ursulastraße, Hürth-Kalscheuren



Einsegnung Kita Eisvogelweg, Pulheim



Weihnachtsspendenübergabe Stadt Pulheim



Schlüsselübergabe Kita Nettgesweg, Hürth-Efferen



30 Jahre Haus Kendenich, Hürth-Kalscheuren



# Neubauten - in Errichtung

## BEDBURG

Sonnenfeld: 45 öffentlich geförderte, 93 frei finanzierte Wohnungen



## HÜRTH

Ursulastraße: 2 Wohngruppen mit je 5 Plätzen;  
4 betreute Wohnungen



## WESSELING

Elsässer Straße: sechszügige Kindertagesstätte



## FRECHEN

Toni-Ooms-Straße: 42 öffentlich geförderte, 40 frei finanzierte Wohnungen und eine fünfzügige Kindertagesstätte



# Neubauten - fertig gestellt

## KÖLN-WEIDEN

Marienweg: 16 öffentlich geförderte, 17 frei finanzierte Wohnungen



## HÜRTH-BERRENRATH

Kierdorfer Straße: 9 öffentlich geförderte Wohnungen



## HÜRTH-HERMÜLHEIM

Fritz-Räcke-Straße: 15 frei finanzierte Wohnungen



## PULHEIM-SÜD

Eisvogelweg: sechszügige Kindertagesstätte



## HÜRTH-EFFEREN

Nettgesweg: sechszügige Kindertagesstätte und 15 öffentlich geförderte Wohnungen



# Modernisierung

## HÜRTH-EFFEREN

Krankenhausstraße 150 - 160: Umfangreiche Modernisierung und energetische Anpassung sowie Dachaufstockung; Familienfreundliches Wohnen mit 44 Wohnungen



## PULHEIM-BRAUWEILER

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





# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

## 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 31.12.2021 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.

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

### Deutschland / Euroraum

#### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021 / 2022

##### Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorkrisenniveau zurückbleiben. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 5,8 % und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU. Die Wirtschaft im Vereinigten Königreich wird den Prognosen der Europäischen Kommission zufolge nach ihrem vergleichsweise starken Einbruch im Vorjahr (-9,7 %) wieder stärker wachsen (+6,9 %) als in Deutschland und der EU. Für die Volksrepublik China wird ein Wachstum von 7,9 % erwartet.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

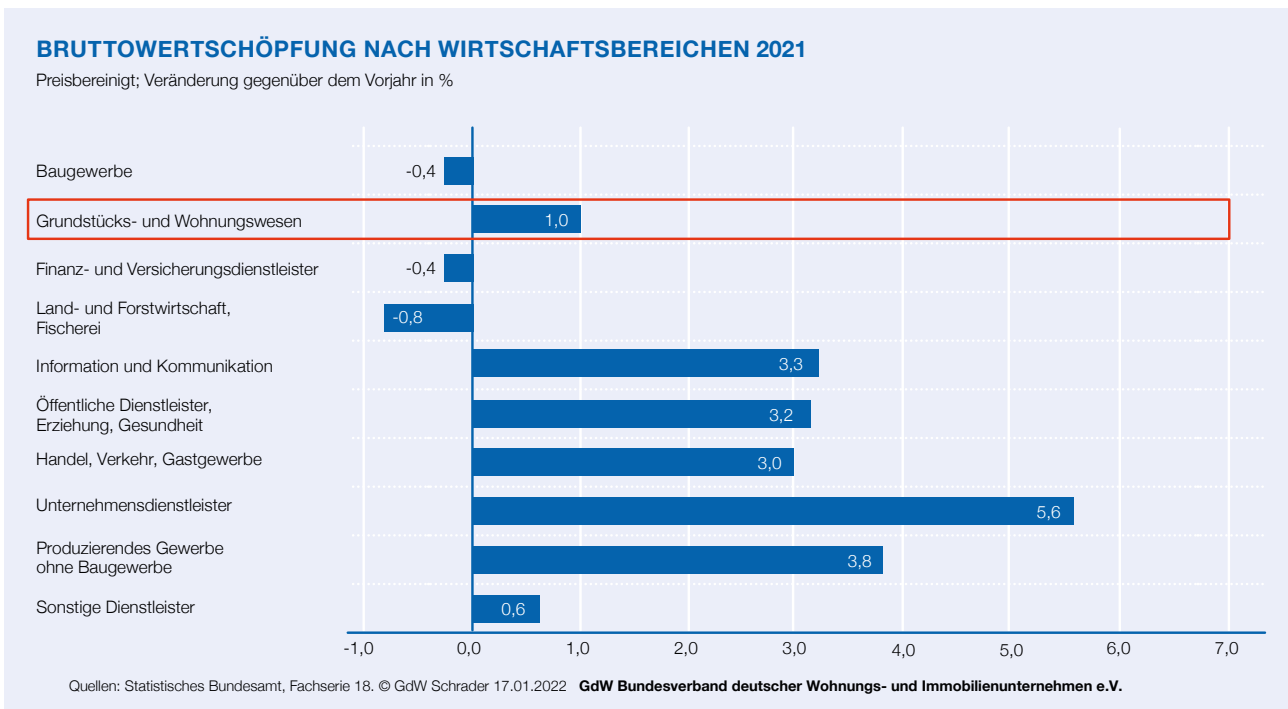
## Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe durch Engpässe gebremst

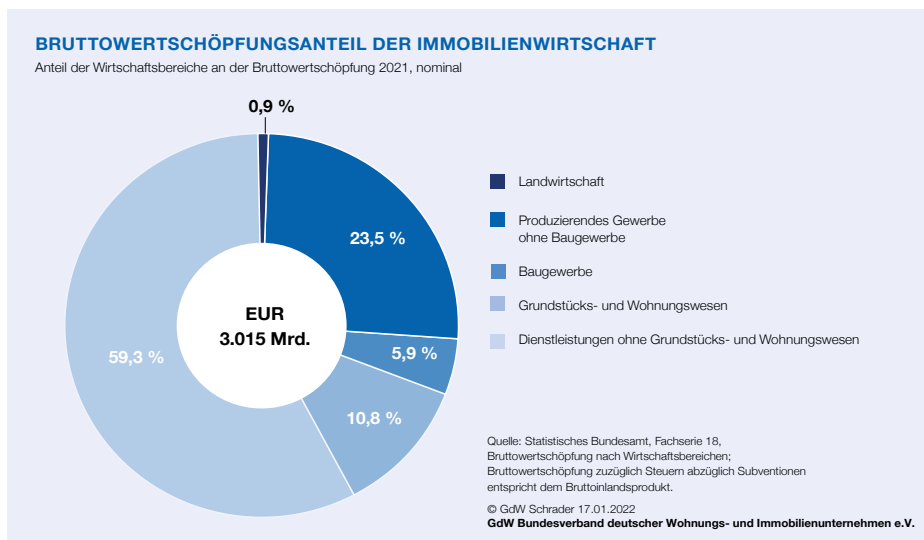
Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,6 %).

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.





Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

## ARBEITSMARKT

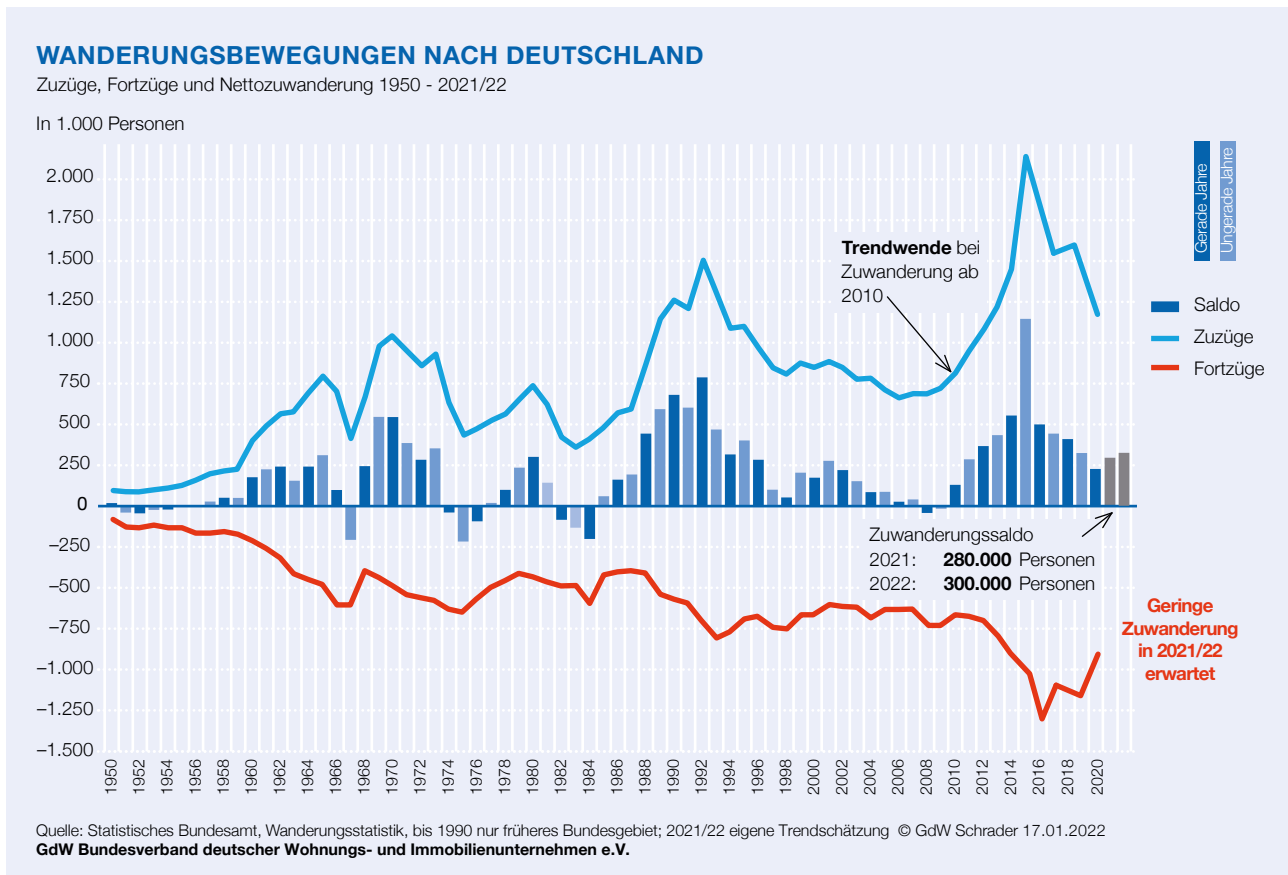
### Arbeitsmarkt zeigte nach Coronaeinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021



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.<sup>1</sup>

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, sodass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

<sup>1</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (34,4%) und so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mit der Befragung von Oktober 2021 nun übertroffen wurde. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

## KAPITALMARKT

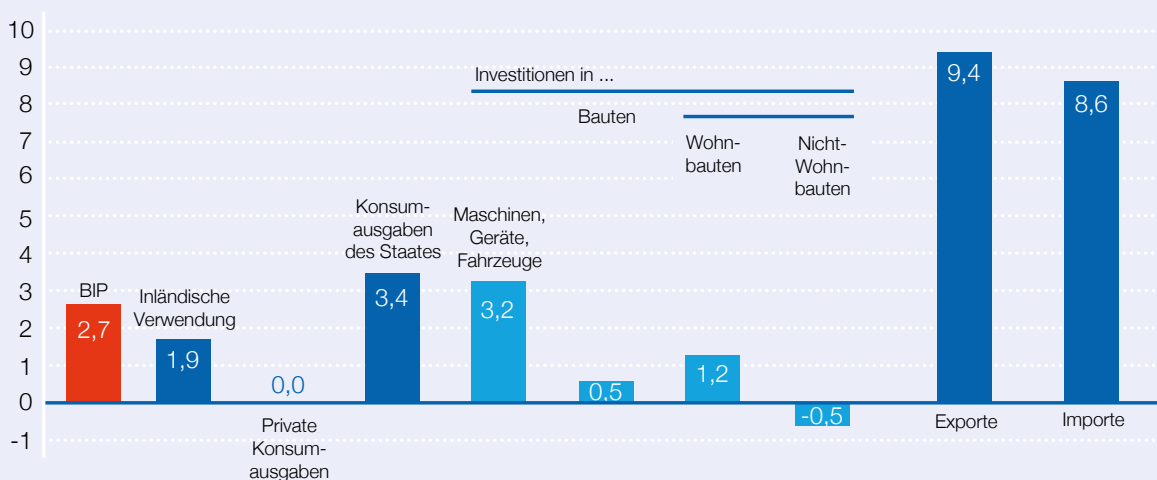
### Nachfrageseite: Staatskonsum und Bauinvestitionen legten im Vorkrisenvergleich deutlich zu

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus.

Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Coroneinbruch entfernt waren (-5,8 %).

## VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTES 2021

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18; © GdW Schrader 17.01.2022

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

# Lagebericht

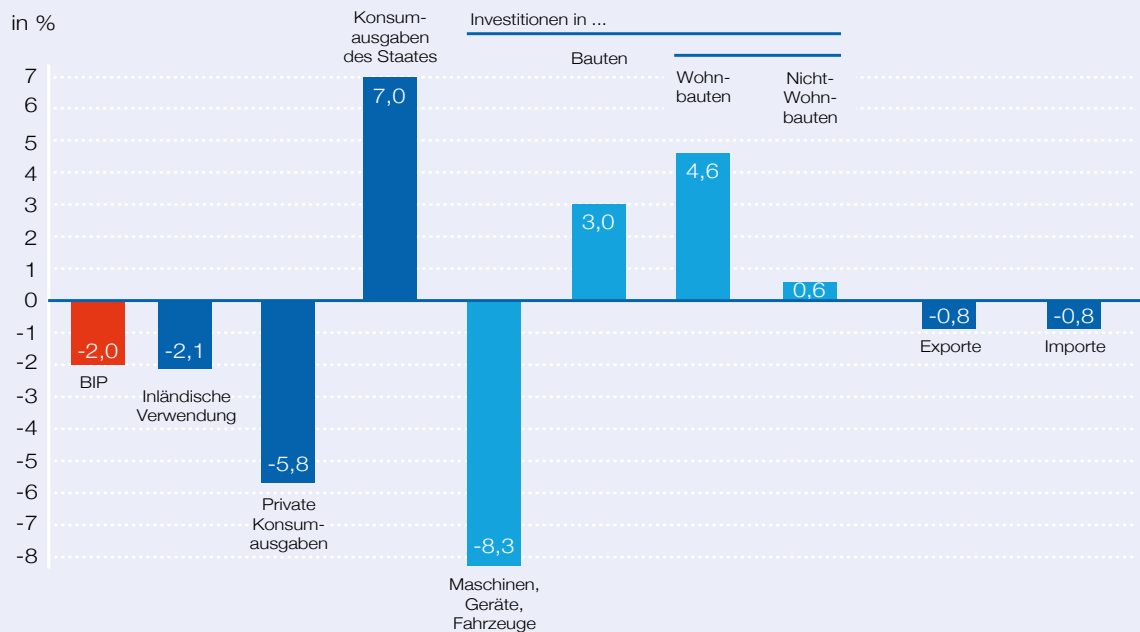
für das Geschäftsjahr 2021

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemiejahren sogar um 7,0 % erhöht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

## VORKRISENVERGLEICH: VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTES 2021 GEGENÜBER 2019

ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18; © GdW Schrader 17.01.2022

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**



# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

## Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	<b>2022</b>
<b>Veränderung in % geg. Vorjahr</b>							
(reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	2,7	1,1	1,1	-4,6	2,7	<b>3,7</b>
Privater Konsum	2,4	1,4	1,4	1,6	-5,9	0,0	<b>6,0</b>
Konsumausgaben des Staates	4,0	1,7	1,0	3,0	3,5	3,4	<b>0,0</b>
Bauinvestitionen	3,8	1,0	2,6	1,1	2,5	0,5	<b>3,0</b>
Wohnungsbauinvestitionen	5,0	0,9	3,0	1,5	3,4	1,2	<b>3,7</b>
Exporte	2,5	4,9	2,3	1,1	-9,3	9,4	<b>5,2</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchsch.)	43.655	44.25	44.858	45.268	44.898	44.905	<b>45.309</b>
Veränderung in % geg. Vorjahr	1,2	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,0	<b>0,9</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.691	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	<b>2.359</b>
Arbeitslosenquote	6,1	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	<b>5,2</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2021 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2022 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2021/Anfang 2022

\*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung als auch die Besuche von Gaststätten sind in den vergangenen Wochen spürbar zurückgegangen.

Zudem korrigierten Einzelhändler und konsumnahe Dienstleister ihre Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Geschäftslage nach unten. Hinter dieser Abschwächung der wirtschaftlichen Aktivität in den Wirtschaftsbereichen des sozialen Konsums stehen vor allem freiwillige Einschränkungen der Menschen, die Ansteckungsrisiken durch Kontaktreduktion meiden. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staatskonsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um 6 % während der Konsum des Staates auf seinem vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert.

Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 % und 2023 um rund 2,9 % zulegen.

## **Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert**

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

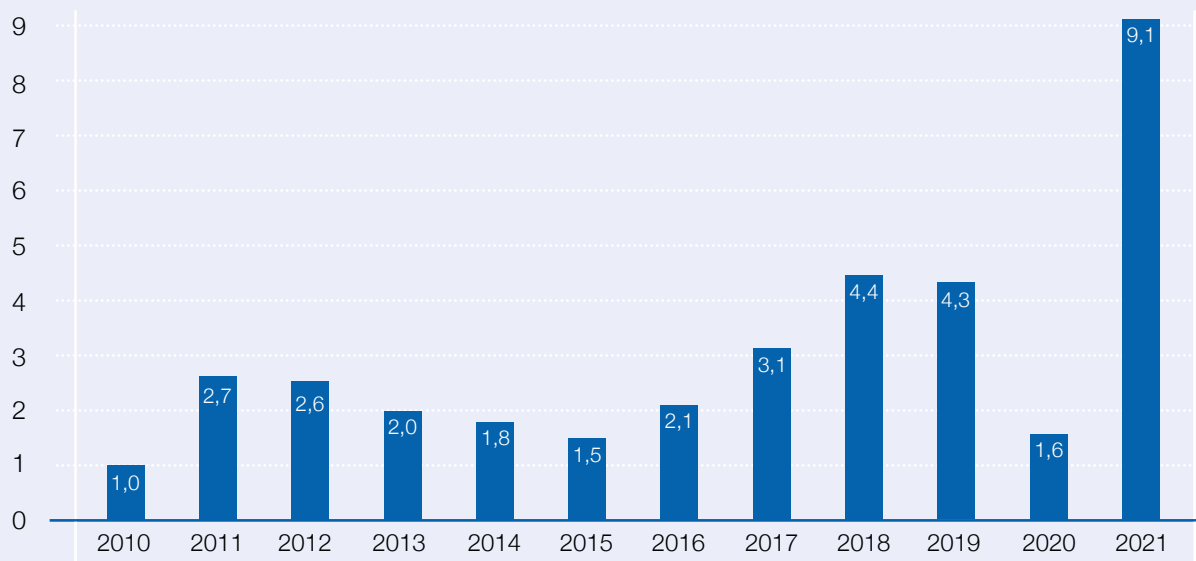
Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

## BAUPREISE FÜR WOHNGEBÄUDE 2010-2021

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer; © GdW Schrader 17.01.2022  
**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

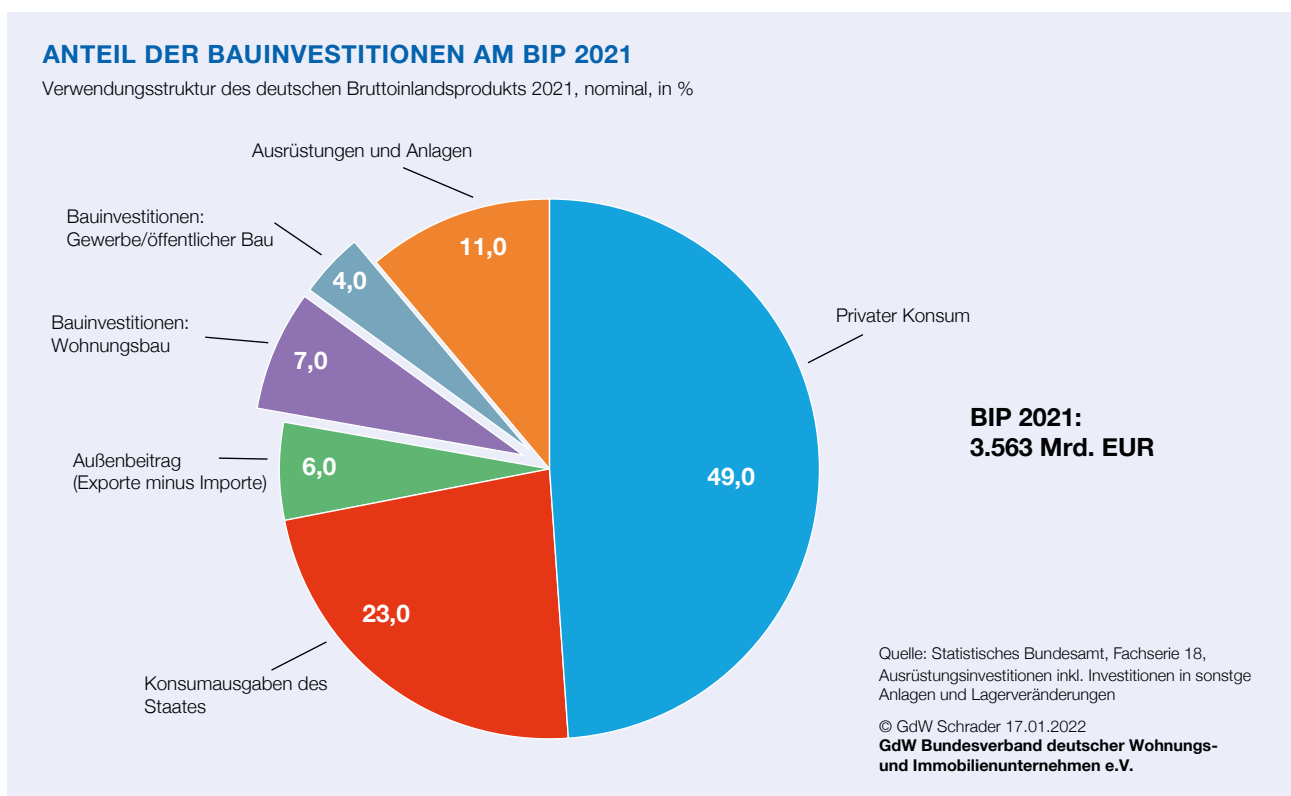
## IMMOBILIENMARKT

### Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.



In Neubau und Modernisierung der Wohnbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

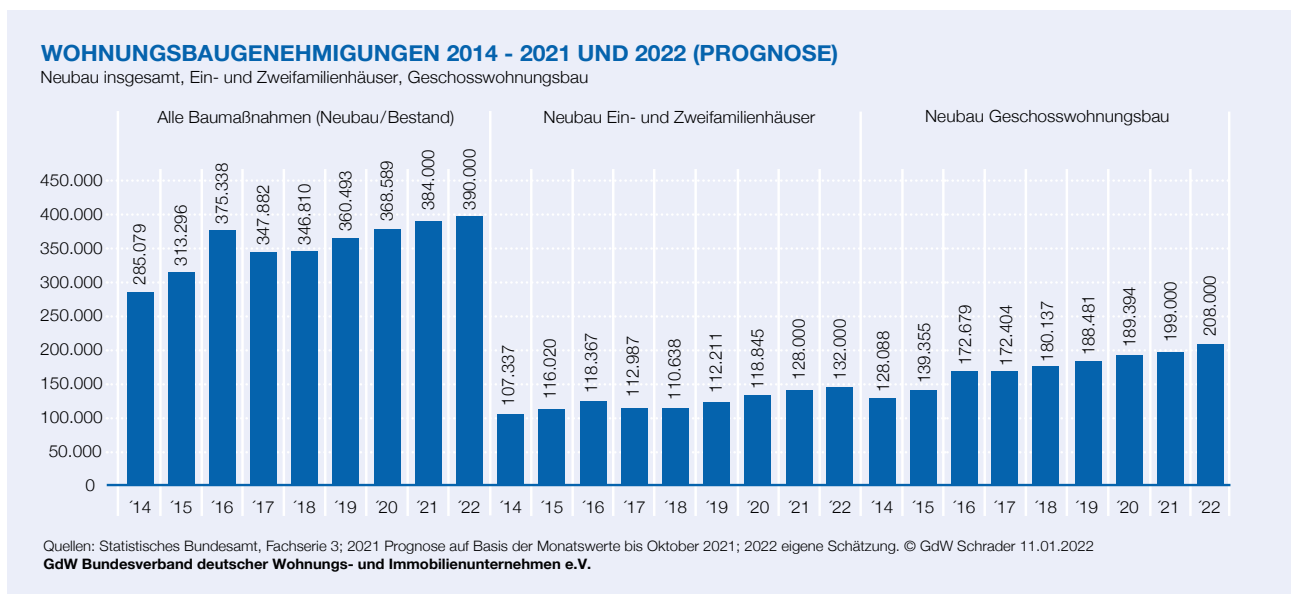
Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

## MIETWOHNUNGSMARKT

### Wohnungsbaugenehmigungen dürften 2022 langjährigen Höchststand des Vorjahres leicht übertreffen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.



# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2021 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplattene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

	2020	2021*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	368.589	384.000	4,2 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	118.845	128.000	7,7 %
davon Einfamilienhäuser	93.151	96.000	3,1 %
Zweifamilienhäuser	25.694	32.000	24,5 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	189.394	199.000	5,1 %
davon: Eigentumswohnungen	80.182	79.000	-1,5 %
Mietwohnungen	109.212	120.000	9,9 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2021 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2021

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind 51 % der Baugenehmigungen des Jahres 2021. 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 sind.

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 2022 von einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

## **Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten**

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgesetzt sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden, eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

### **REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT**

Das Jahr 2021 war weiterhin geprägt durch die Auswirkungen rund um die Pandemie. Die Menschen haben sich mittlerweile an diesen Umstand gewöhnt. Der Mietwohnungsmarkt hat sich zum größten Teil gegenüber 2020 wieder normalisiert. Die Anzahl der Umzüge hat stark zugenommen und damit verbunden die Nachfrage nach Mietwohnraum. Analog verhielt es sich bei der Anzahl der Kündigungen von Wohnraummietverhältnissen. Auch hier ist eine deutliche Zunahme zu verzeichnen gewesen.

Die bereits in 2020 eingesetzte Inflation und die damit verbundene Reduzierung des zur Verfügung stehenden Einkommens der Haushalte haben die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum erhöht.

In 2021 haben sich die Baukosten deutlich erhöht. Auch sind die Grundstückskosten gegenüber den Vorjahren noch einmal gestiegen und verbunden mit ersten merklichen Anpassungen der Darlehenszinsen kann dieses deutliche Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt haben.

Insbesondere sind die Baupreise, aber auch die Darlehenszinsen in 2021 nochmals gestiegen. Investoren begannen und beginnen Projekte zu verschieben. Die GWG Rhein-Erft geht davon aus, dass es dadurch bedingt eine Verschiebung Richtung Mietwohnungsmarkt geben wird. Steigende Zinsen führen gegebenenfalls auch zu Herausforderungen bei Anschlussfinanzierungen der Eigentümer. Auch diese Haushalte könnten mittel- und langfristig auf dem Mietwohnungsmarkt aktiv werden. Unterstützt durch sinkende Reallöhne würde das dazu führen, dass die unterdurchschnittlich vorhandenen, bezahlbaren Wohnungen einer noch größeren Gruppe von Nachfragern gegenüberstehen würden.

Ausgelöst durch den Russland-Ukraine-Konflikt stehen die Städte und Kommunen in Deutschland vor einer erneuten Herausforderung der Wohnungsversorgung. So, unter anderem, haben die Gesellschafterstädte der GWG Rhein-Erft begonnen, selbstständig Wohnraum von Privatpersonen anzumieten, um die ihnen zugeteilten Flüchtlinge aus der Ukraine wohnlich zu versorgen. Die Erfahrungen aus 2015 zeigen, dass ein Großteil der nach Deutschland kommenden Menschen mittel- und langfristig bleiben möchte.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

Diese werden je nach dem zur Verfügung stehenden Einkommen auf dem Wohnungsmarkt mit einer Wohnraumsuche tätig werden.

Der Ballungsraum Köln-Bonn, in dem sich der Wohnungsbestand der GWG Rhein-Erft befindet, war auch in 2021 durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

Die vorgenannten Begebenheiten werden kurzfristig dazu beitragen, dass dem geringen Angebot an bezahlbarem Wohnraum eine sehr große Nachfragegruppe gegenübersteht.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### Kommunales Wohnungsunternehmen

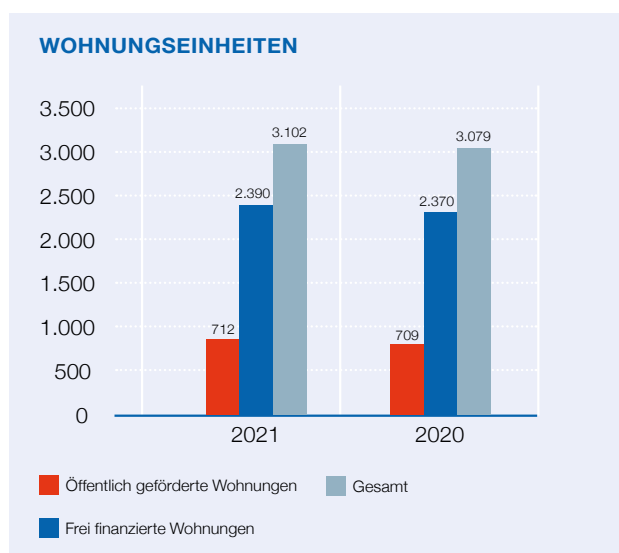
Das Geschäftsjahr 2021 entwickelte sich sehr positiv und schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.225 ab (Vorjahr TEUR 1.182). Das gute Ergebnis, erwirtschaftet von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wird überwiegend aus der Hausbewirtschaftung getragen. Es liegt vor Steuern mit TEUR 4.330 nochmals über dem sehr guten Ergebnis des Jahres 2020 in Höhe von TEUR 4.259.

80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Auszubildende und der Geschäftsführer haben in 2021 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

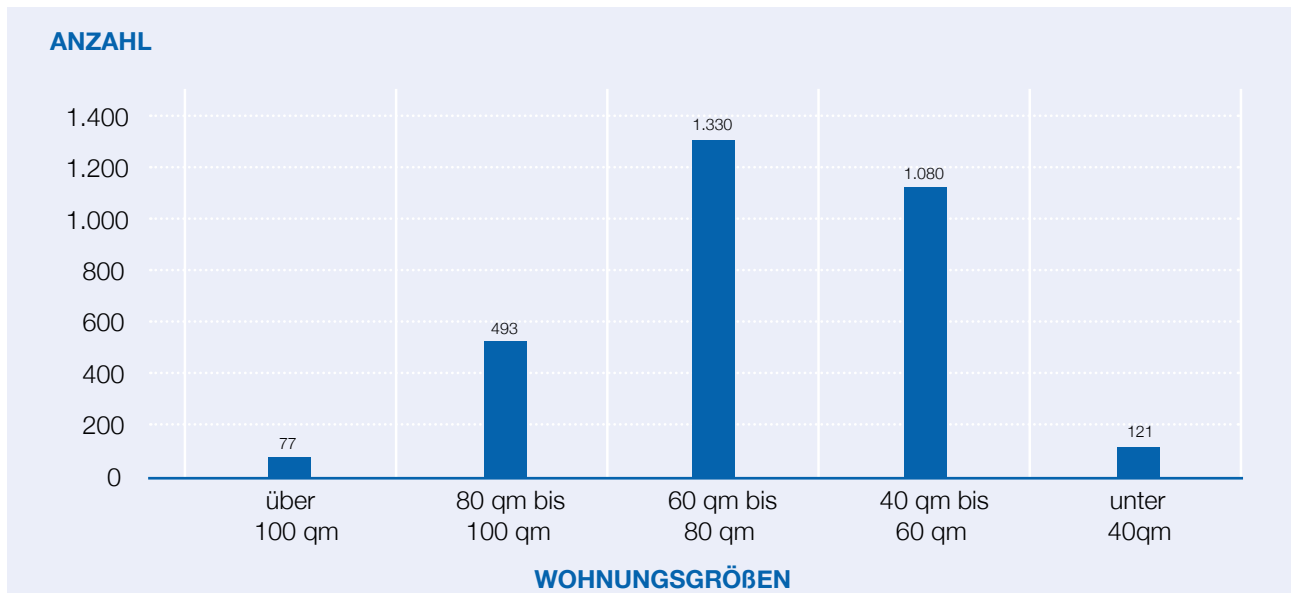
Der Bestand an eigenen Wohnungen der GWG Rhein-Erft setzt sich zum Ende des Geschäftsjahres wie folgt zusammen:



Zum 31.12.2021 stieg die Anzahl der Wohnungen von 3.079 auf 3.102. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche durch Modernisierungen, Neuschaffungen von Balkonen und Neubauten um 3.072 qm auf 208.095 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 6,16 % auf TEUR 17.426. Dadurch ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 6,98 (Vorjahr EUR 6,67) je qm Wohn- und Nutzfläche monatlich.



Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen stellt sich der Gesamtbestand zum 31.12.2021 wie folgt dar:



### Bestand an verwalteten Wohnungen

Der Bestand an verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten erhöhte sich im Geschäftsjahr gegenüber 2020. Zum 31.12.2021 wurden 732 Wohnungen (Vorjahr 727) und 10 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 11) verwaltet.

### Mieterfluktuation

Im Berichtszeitraum stellt sich die Mieterfluktuation wie folgt dar:

Beendete Mietverhältnisse	2021		2020	
	Anzahl	Quote (%)	Anzahl	Quote (%)
Eigener Wohnungsbestand	201	6,48 %	195	6,33 %
Verwalteter Wohnungsbestand	46	6,28 %	34	4,68 %

Im Berichtsjahr betrug die Fluktuationsquote 6,48 % (Vorjahr 6,33 %). Nach Bereinigung der Quote um die Mieterwechsel wegen Modernisierung und Abriss lag die Quote bei 6,03 % (Vorjahr 4,32 %). Im Rahmen der monatlichen Controlling-Runden wird die Leerstandsquote als Frühindikator analysiert. Bei beeinflussbaren Entwicklungen werden entsprechende Maßnahmen vorbereitet und eingeleitet. Die Fluktuationsanalyse und die Vermietungstests fließen in die Planung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch in die Prozessoptimierung ein.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

## Leerstand

Der Leerstand im Eigenbestand der GWG Rhein-Erft belief sich zum 31.12.2021 auf 61 (Vorjahr 93) Wohnungen. Davon standen 14 Wohnungen (Vorjahr 62) aufgrund Abriss- und Modernisierungsmaßnahmen leer. Die Anzahl der Leerstände aufgrund von Vermietungsproblemen oder geringer Nachfrage belief sich auf 4 Wohnungen (Vorjahr 16). Dies entspricht einer Quote von 0,13 % (Vorjahr 0,52 %).

## Mietforderungsausfälle

Die Abschreibungen auf Mietforderungen und die Zuführung zur Wertberichtigung haben sich in 2021 gegenüber 2020 um TEUR 17 auf TEUR 221 gesenkt. Die Zahlungseingänge auf wertberichtigte oder abgeschriebene Mietforderungen verringerten sich um TEUR 3 auf TEUR 12. Unter Hinzurechnung der Kosten für Miet- und Räumungsklagen, der dafür erhaltenen Erstattungen sowie der Erlösschmälerungen wegen Leerstands erhöhten sich die Erlösausfälle im Berichtsjahr um TEUR 39 auf TEUR 490 (Vorjahr TEUR 451). Die Erlösausfälle sanken somit auf 2,1 % (Vorjahr 2,0 %) der Sollmieten und Umlagen in Höhe von TEUR 23.802 (Vorjahr TEUR 22.709).

## Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2021 wurden die Neubauvorhaben an der Hermülheimer Straße 8-10, bestehend aus acht Wohnungen, und die 30 Wohnungen an der Franz-Boss-Straße/Josef-Klein-Straße in Wesseling-Keldenich bezogen. 18 der 30 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Bezogen wurde ebenfalls der sechszügige Kindergarten in der Innenstadt von Pulheim.

Fortgeführt wurde die Modernisierungsmaßnahme des Bonhoeffer Carrés in Pulheim-Brauweiler sowie die Modernisierungsmaßnahme an der Krankenhausstraße 150-160 in Hürth-Efferen.

Begonnen wurden die Baumaßnahmen in Frechen an der Toni-Ooms-Straße, bestehend aus 82 Wohnungen, einer Tiefgarage und einem fünfzügigen Kindergarten, in Hürth-Berrenrath an der Kierdorfer Straße mit neun öffentlich geförderten Wohnungen sowie in Bedburg der Bau von 137 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Zusätzlich sind die Planungen weiterer Projekte begonnen und fortgesetzt worden.

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

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. Pulheim-Sinnersdorf: | 48 öffentlich geförderte Wohnungen  |
| 2. Hürth-Kalscheuren:   | 50 Wohnungen, davon 15 öffentlich gefördert, ein Wohnheim mit zehn Plätzen sowie vier öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage |

Die Instandhaltungstätigkeit war insbesondere durch die beim Mieterwechsel instandgesetzten Wohnungen und einiger Erneuerungen von Heizungsanlagen gekennzeichnet. Die Kosten hierfür beliefen sich insgesamt auf rund TEUR 1.200.

## Ankauf

Im Jahr 2021 wurden folgende Grundstücke erworben:

1. Pulheim, Eisvogelweg
2. Hürth, Kierdorfer Str.
3. Hürth, Ursulastr.
4. Wesseling, In der Mohle
5. Wesseling, Elsässer Str.

## Verkauf

Im Jahr 2021 wurden keine Grundstücksverkäufe getätigt.

Der Grundbesitz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>	383.154 qm	378.894 qm
<b>In Bebauung befindliche Grundstücke</b>	23.549 qm	22.621 qm
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	18.695 qm	6.458 qm
<b>Gesamt</b>	<b>425.398 qm</b>	<b>407.973 qm</b>

Hierin enthalten sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.086 qm.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

## 3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

### Ertragslage

#### Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.225 (Vorjahr TEUR 1.182).

#### Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	7.668	8.266
Deckungsbeitrag Betreuungstätigkeit	423	385
Deckungsbeitrag Bau- und Verkaufstätigkeit	1.333	1.250
Verwaltungsaufwand	-5.922	-6.303
Betriebsergebnis	3.502	3.598
Finanzergebnis	-213	-210
Neutrales Ergebnis	514	315
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-578	-2.544
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.225</b>	<b>1.182</b>

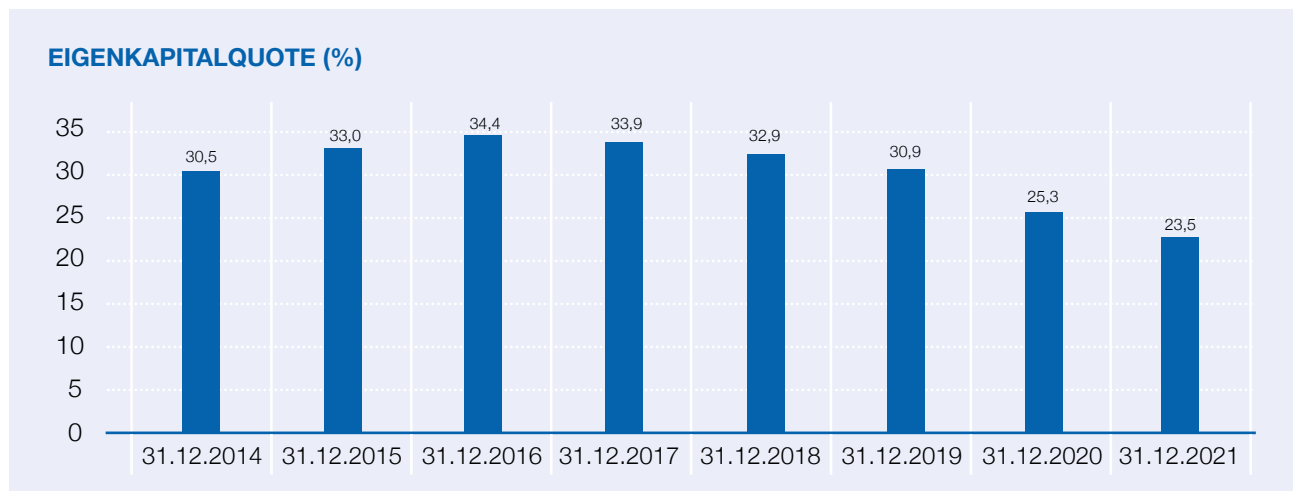
Im Jahr 2021 sind die Aufwendungen für Instandhaltung auf TEUR 3.229 gestiegen.

Die Ertragslage wurde maßgeblich durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung bestimmt, der in 2021 gegenüber 2020 aufgrund der höheren Betriebs- und Instandhaltungskosten gesunken ist. Dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 7.668 (Vorjahr TEUR 8.266).

## Vermögens- und Finanzlage

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

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 29.444 (13,6 %) auf TEUR 246.066 (TEUR 216.622) war vor allem auf den Anstieg der Sachanlagen zurückzuführen. Den Sachanlagen in Höhe von TEUR 234.489 (TEUR 200.859) bzw. 95,3 % (92,7 %) standen langfristige Verbindlichkeiten von TEUR 166.777 (TEUR 139.836) bzw. 67,8 % (64,6 %) gegenüber. Der relativ hohe Anteil langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus der branchenüblichen Objektfinanzierung. Am Bilanzstichtag betrug das langfristige Eigenkapital TEUR 57.900 (TEUR 54.775) und sein Anteil am Gesamtkapital 23,5 % (25,3 %).



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

Die Gremien der GWG Rhein-Erft haben beschlossen, in Zukunft weiterhin am wirtschaftlichen Erfolg der GWG Rhein-Erft teilzuhaben. Die jährliche Gewinnausschüttung 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 ausgezahlt. Diese Vorgehensweise steht unter Vorbehalt der Beschlusshoheit des jeweiligen Gremiums, der Gesellschafterversammlung.

Die Geschäftsführung schlägt auf Basis des vorgenannten Sachverhaltes der Gesellschafterversammlung vor, TEUR 100 aus dem Bilanzgewinn auszuschütten, TEUR 2.000 in die Bauerneuerungsrücklage und TEUR 1.079 in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

## Cashflow

Der in 2021 erwirtschaftete Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 5.178 (TEUR 11.319).

## 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	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	23,5	25,3	30,9	32,9	33,9	34,4
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	%	6,6	6,8	6,3	6,9	4,7	5,4
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	%	2,4	2,7	3,0	3,4	2,8	3,3
<b>Cashflow</b>	TEUR	6.568	4.089	6.254	6.455	5.133	6.308
<b>Investitionen in Sachanlagen</b>	TEUR	36.787	26.692	24.266	18.478	12.965	9.547
<b>Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke</b>	EUR/qm	869	789	731	672	662	640
<b>Durchschnittliche Verschuldung</b>	EUR/qm	693	682	571	493	445	420
<b>Durchschnittliche Miete</b>	EUR/qm mtl.	6,98	6,67	6,55	6,25	6,19	6,07
<b>Durchschnittliche Instandhaltungskosten</b>	EUR/qm mtl.	1,22	0,91	0,93	0,97	1,31	1,01
<b>Fluktuationsquote</b>	%	7,9	9,7	7,5	7,2	8,0	9,0
<b>Leerstandsquote</b>	%	2,0	3,0	3,0	2,3	2,1	2,4

## 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 2020 waren die Zinssätze auf dem Kapitalmarkt nur geringen Schwankungen unterworfen. Wie in 2020 wurden auch in 2021 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 die aktuellen Herausforderungen und zukünftig auftretende, jetzt nicht bekannte Krisen zu bewältigen.

### Covid-19

Bei den Mieteinnahmen haben sich die Auswirkungen der Covid-19-Problematik in 2021 nicht niedergeschlagen. Es gab keine nennenswerten Mietausfälle oder Anfragen zu Mietnachlässen.

### Personal

Die Mitarbeiteranzahl sowohl im gewerblichen als auch im Angestellten-Segment der GWG Rhein-Erft ist weiterhin konstant auf hohem Niveau. Freiwerdende, zur Nachbesetzung ausgeschriebene Positionen konnten zeitgerecht und adäquat mit Personal besetzt werden – zusätzlich ist es gelungen, eine weitere Mitarbeiterin für den Bereich des Controllings zu akquirieren.

Deutlich gestiegen sind die Ausfalltage, die mit dem Covid-19-Virus im Zusammenhang stehen. Insbesondere handelt es sich um Ausfallzeiten wegen direkter und indirekter Quarantäne, Ausfalltagen nach erfolgten Impfungen und auch durch auftretende, länger anhaltende, grippeähnliche Symptome. Auch gibt es Anzeichen dafür, dass es Auswirkungen auf den Zustand der Herzen der Menschen hat. Einige Mitarbeiter beklagen sich unter anderem über Schmerzen in der Brust.

Die menschlichen Verhaltensweisen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lassen immer noch erkennen, dass auch in Ausnahmesituationen bedacht, angemessen und respektvoll unter dem Gesichtspunkt der Verbundenheit mit allen Menschen gehandelt und agiert worden ist.

### Neubauten / Baukosten

Die Neubaukosten haben sich in 2021 und fortführend in 2022 deutlich erhöht. In 2021 sind die Beschaffungskosten für Materialien, aber auch die Lohnkosten überdurchschnittlich gestiegen. Die Abweichungen gegenüber zeitnah erstellten Kostenberechnungen betragen je nach Projekt zwischen 25 und 35 %. Ursprünglich sahen viele die Ursache der Preisänderungen in der Covid-19-Pandemie.

Seit dem Beginn des Russland-Ukraine-Konflikts ist ein zusätzlicher Faktor hinzugekommen. So scheint es, dass ein Teil der notwendigen Materialien des Wohnungsbaus direkt oder indirekt mit diesen beiden Ländern und den damit verbundenen Lieferketten im Zusammenhang steht. Auch beklagen sich viele der am Markt tätigen Handwerksunternehmen darüber, dass sich ihre Lieferanten an geschlossene Verträge nicht halten. So wird teilweise unter anderem der Stahl an den verkauft, der am meisten dafür bietet.

Die GWG Rhein-Erft prüft seit 2021 konsequent und kontinuierlich alle Bauvorhaben, die noch nicht begonnen worden sind, auf ihre Gesamtkosten hin. Anhand von Einschätzungen wird eine neue Prognose erstellt, die Basis für die Entscheidung der weiteren Vorgehensweise ist.

### Wohnungsnachfrage / Leerstand

Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage konnte in 2021 deutlich festgestellt werden – insbesondere nach preiswertem Wohnraum in gefragten Lagen (siehe auch [REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT](#)).

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

Einen signifikanten Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen gibt es bei der GWG Rhein-Erft zurzeit nicht. Der überwiegende Teil des Wohnungsleerstands betrifft die beiden Großmodernisierungsmaßnahmen in Pulheim-Brauweiler und Hürth-Efferen. Hinzu kommen die Wohnungen, die aufgrund von umfangreichen Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels instandgesetzt werden.

Die GWG Rhein-Erft wird mit ihrer starken Substanz, bestehend aus soliden wirtschaftlichen Kennzahlen, einem ordentlichen Wohnungsbestand und ihrem menschlichen Personal angemessen und bestmöglich auf bestehende und zukünftige Herausforderungen 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 Aufsichtsratsitzungen den Mitgliedern mit einem mündlichen Bericht der Geschäftsführung vorgelegt werden.

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.

Auch verursacht durch den Russland-Ukraine-Konflikt kommt es bei einigen Neubauvorhaben zu steigenden Baukosten. Die Finanzierung der Mehrkosten ist gesichert. Es bleibt abzuwarten, ob diese vollumfänglich durch eine höhere Grundmiete weitergegeben werden können.

Die GWG Rhein-Erft geht mit Stand heute daher davon aus, dass aufgrund der steigenden Anzahl von modernisierten Wohneinheiten, der hohen Neubautätigkeit, der Anpassung der Grundmieten für das Geschäftsjahr 2022 und der Finanzierung zusätzlicher Neubaukosten ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5.132 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, 9. Juni 2022

Geschäftsführer Achim Leirich



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021



# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2021

## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		2.134,33	5.666,94
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	180.768.291,06		161.820.144,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.003,41		8.003,41
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	464.436,72		570.235,81
4. Anlagen im Bau	45.732.398,29		33.746.102,44
5. Bauvorbereitungskosten	7.515.987,99	234.489.117,47	4.714.286,22
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>234.491.251,80</b>	<b>200.864.439,63</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.511.756,36		6.249.399,00
2. Andere Vorräte	30.846,13		44.360,37
3. Geleistete Anzahlungen	5.950,00	6.548.552,49	5.950,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	69.032,03		59.979,50
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.915,24		23.670,80
3. Forderungen gegen Gesellschafter	74.412,12		58.126,04
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.362.021,76	1.579.381,15	1.142.008,37
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.337.212,13	8.103.609,95
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Disagien	106.791,17		60.165,44
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.549,00	109.340,17	10.080,60
<b>Bilanzsumme</b>		<b>246.065.737,74</b>	<b>216.621.789,70</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	27.724.000,00		26.642.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>18.200.000,00</u>	49.674.000,00	18.200.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	955,94		910,66
2. Jahresüberschuss	<u>3.224.566,63</u>	3.225.522,57	1.182.045,28
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>57.899.522,57</b>	<b>54.774.955,94</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.011.103,00		2.823.299,00
2. Steuerrückstellungen	89.276,00		135.183,93
3. Sonstige Rückstellungen	<u>300.851,22</u>	3.401.230,22	315.002,04
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.336.312,08		136.985.637,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.440.323,37		2.849.427,33
3. Erhaltene Anzahlungen	7.433.509,79		7.201.835,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.293.263,22		597.780,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.296.293,64		5.219.825,09
6. Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00		17,85
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.249,73		1.289,41
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>118.627,75</u>	180.919.579,58	2.263.720,88
davon aus Steuern: EUR 86.991,52			(2.231.964,65)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.845.405,37	3.453.814,80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>246.065.737,74</b>	<b>216.621.789,70</b>

# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2021

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.513.968,32		22.549.990,86
b) aus Betreuungstätigkeit	381.032,35		351.067,46
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.270,36	23.938.271,03	34.793,98
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		253.696,63	129.438,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.401.918,77	1.273.055,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		855.087,77	931.170,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.784.560,84	7.738.999,25
Aufwendungen für andere LL		0,00	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>17.664.413,36</b>	<b>17.530.517,77</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.630.963,13		3.707.722,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	935.534,45	4.566.497,58	931.721,87
davon für Altersversorgung: EUR 208.213,77 ( EUR 213.775,27 )			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.555.684,65	4.117.855,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.806.390,04	2.108.277,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		686,37	449,72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.406.400,73	2.405.966,88
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 213.730,00 ( EUR 206.392,00 )			
<b>11. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4.330.126,73</b>	<b>4.259.423,79</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		578.365,57	2.544.291,64
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.751.761,16</b>	<b>1.715.132,15</b>
14. Sonstige Steuern		527.194,53	533.086,87
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.224.566,63</b>	<b>1.182.045,28</b>
16. Gewinnvortrag		955,94	910,66
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>3.225.522,57</b>	<b>1.182.955,94</b>

### 3. ANHANG 2021

#### 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 2021 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 2021

## 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 6.512 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>	26.642.000,00	1.082.000,00	27.724.000,00
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	18.200.000,00	0,00	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 1,87 % (im Vorjahr: 2,30 %) 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 214 (im Vorjahr: TEUR 206).

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 199. 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 242 gebildet. Im Jahr 2021 sind hierzu insgesamt TEUR 71 an Pensionen geleistet worden.

# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2021

6. Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

<b>Jahresabschlusskosten (Prüfung, Steuern, Veröffentlichung)</b>	TEUR 46
<b>Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen</b>	TEUR 51
<b>Rechts- und Beratungskosten</b>	TEUR 82
<b>Personalrückstellungen</b>	TEUR 68
<b>interne Jahresabschlusskosten</b>	TEUR 24
<b>noch nicht abgerechnete Leistungen</b>	TEUR 30
<b>Summe</b>	TEUR 301

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 2021 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 2021 wurden davon TEUR 1 aufgelöst. Des Weiteren erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 159 für im Geschäftsjahr 2017, 2019, 2020 und 2021 eingestellte Tilgungsnachlässe für insgesamt acht 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 91.

9. Im Geschäftsjahr 2021 und im Vorjahr waren bis auf die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Aktivwerte der Rückdeckungsversicherung für künftige Pensionsleistungen in Höhe von TEUR 783 (Vorjahr TEUR 722) keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.



Verbindlichkeitspiegel der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erf, Hürth zum 31. Dezember 2021

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*	164.336.312,08 (136.985.637,91)	26.546.235,70 (16.637.302,79)	25.903.292,99 (22.831.518,86)	111.886.783,39 (97.516.816,26)		GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	2.440.323,37 (2.849.427,33)	315.944,13 (292.023,80)	1.091.842,84 (1.154.777,06)	1.032.536,40 (1.402.626,47)		GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.433.509,79 (7.201.835,45)	7.433.509,79 (7.201.835,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.293.263,22 (597.780,07)	1.293.263,22 (597.780,07)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.296.293,64 (5.219.825,09)	4.099.474,81 (4.016.020,48)	1.133.633,45 (1.088.092,83)	63.185,38 (115.711,78)		
Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00 (17,85)	0,00 (17,85)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern*	1.249,73 (1.289,41)	39,68 (39,68)	158,72 (158,72)	1.051,33 (1.091,01)		GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	118.627,75 (2.263.720,88)	118.627,75 (2.263.720,88)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>180.919.579,58</b> <b>(155.119.533,99)</b>	<b>39.807.095,08</b> <b>(31.008.741,00)</b>	<b>28.128.928,00</b> <b>(25.074.547,47)</b>	<b>112.983.556,50</b> <b>(99.036.245,52)</b>		<b>GPR</b>

\* Die Verbindlichkeiten sind vollumfänglich durch Grundpfandrechte besichert.

# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2021

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-  EUR	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge
		EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	<b>356.024,46</b>	<b>0,00</b>	<b>11.477,79</b>	
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	239.251.891,24	7.886.643,88	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	8.003,41	0,00	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.217.701,89	59.615,87	36.182,08	
Anlagen im Bau	33.746.102,44	27.441.062,82	0,00	
Bauvorbereitungskosten	4.714.286,22	2.801.701,77	0,00	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	
	278.937.985,20	38.189.024,34	36.182,08	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>279.294.009,66</b>	<b>38.189.024,34</b>	<b>47.659,87</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>Aufwand aus Abgängen des Anlagevermögens</b>	TEUR -7
<b>Kostenerstattungen / Sonstige Erträge frühere Jahre</b>	TEUR 90
<b>Erträge aus der Herabsetzung von EWB und PWB</b>	TEUR 158
<b>Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten</b>	TEUR 25
<b>Eingänge aus abgeschriebenem Mietforderungen VJ</b>	TEUR 12
<b>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</b>	TEUR 29
<b>Ausgebuchte Mietforderungen</b>	TEUR -107

<b>Umbuchungen (+/-)</b>	<b>Abschreibungen (kumulierte)</b>	<b>Buchwert am 31.12.2021 Geschäftsjahres</b>	<b>Abschreibungen des</b>
<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>0,00</b>	<b>342.412,34</b>	<b>2.134,33</b>	<b>3.532,61</b>
15.454.766,97	81.825.011,03	180.768.291,06	4.393.264,60
0,00	0,00	8.003,41	0,00
0,00	776.698,96	464.436,72	158.887,44
-15.454.766,97	0,00	45.732.398,29	0,00
0,00	0,00	7.515.987,99	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	82.601.709,99	234.489.117,47	4.552.152,04
<b>0,00</b>	<b>82.944.122,33</b>	<b>234.491.251,80</b>	<b>4.555.684,65</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 2022- 2025 TEUR 286 und resultiert aus bereits abgeschlossenen Leasingverträgen, welche im Berichtsjahr Aufwendungen von TEUR 130 ausmachten.

Für bereits begonnene Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen werden voraussichtlich noch Herstellungskosten in Höhe von TEUR 63.890 anfallen. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von TEUR 53.577 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 2021

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

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	16,06	9,70
<b>Technische Mitarbeiter</b>	16,96	2,86
<b>Gewerbliche Mitarbeiter (Regiebetrieb, Raumpflege)</b>	26,23	1,00
<b>Gesamt</b>	59,25	13,56

Außerdem wurden durchschnittlich 6,23 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 3.325.

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 2021 insgesamt TEUR 32.

8. Nachtragsbericht

Durch den Russland-Ukraine-Konflikt haben sich seit dem Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2021 Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet. Es ist mit steigenden Baukosten bei einigen Neubauprojekten zu rechnen. Die Finanzierung dieser Mehrkosten ist gesichert. Die Pandemie bezogenen Ereignisse und deren Auswirkungen sind im Lagebericht unter „REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT“ und den Punkten 5. und 6. erläutert.

9. Gesamtbezüge der Geschäftsführung: Bruttogehalt einschl. Nebenleistungen (TEUR 192).

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

11. Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: EUR 1.222,60

Empfänger:	Benno Wendeler	EUR 200,00
	Gudrun Baer	EUR 204,52
	Jürgen Uttecht	EUR 102,26
	Udo Buschmann	EUR 102,26
	Martin Höschen	EUR 102,26
	Frank Höller	EUR 204,52
	Martina Engels-Bremer (seit 25.03.2021)	EUR 102,26
	Gerd Lauterbach	EUR 102,26
	Sandra Gennermann	EUR 102,26

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 200,00) Bürgermeister der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Prüfungsausschusses
Martina Engels-Bremer (EUR 100,00) MdR der Stadt Wesseling (Stadtwerke Wesseling)	bis 24.03.2021
Elmar Gillet (EUR 0,00) Mitglied des Kreistages (Stadtwerke Wesseling)	seit 25.03.2021
Dirk Breuer (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Hürth (Stadtwerke Hürth)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Susanne Stupp (EUR 600,00) Bürgermeisterin der Stadt Frechen (Stadt Frechen)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Rita Markus-Schmitz (EUR 100,00) Regionalvorstand der KSK Köln (Kreissparkasse Köln)	
Frank Keppeler (EUR 600,00) Bürgermeister der Stadt Pulheim (Stadt Pulheim)	Mitglied des Prüfungsausschusses
Hans Schwanitz (EUR 300,00) MdR der Stadt Köln (Stadt Köln)	seit 10.12.2020

14. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.225.522,57 mit EUR 46.522,57 auf neue Rechnung vorzutragen und TEUR 2.000 in die Bauerneuerungsrücklage und TEUR 1.079 in Andere Gewinnrücklagen einzustellen. Es erfolgt eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 100.

Hürth, 9. Juni 2022

GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

Geschäftsführer Achim Leirich

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Hürth

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Hürth**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Erkennt-

nissen 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

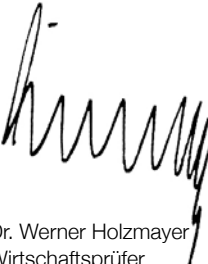
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet 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, 9. Juni 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



  
Dr. Werner Holzmayer  
Wirtschaftsprüfer

  
Werner Metzen  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 unterrichtet. Der von dem Geschäftsführer vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Vorschlag für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Köln, 24. Juni 2022

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<sup>®</sup>  
WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH