

# Geschäftsbericht 2017



**GEWOGGE**  
Wohnungsgesellschaft mbH Kleve



GeWoGe  
Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve  
in Kleve  
Schweinemarkt 2  
47533 Kleve

Telefon 02821 99791-0  
Telefax 02821 99791-19  
info@gewoge-kleve.de  
www.gewoge-kleve.de

## **Bericht über das Geschäftsjahr 2017**

**Gründung** 10. Juli 1902  
**Handelsregister** HRB Nr. 21 beim Amtsgericht Kleve

## **Inhalt**

Organe der Gesellschaft.....	3
------------------------------	---

### **Lagebericht**

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf.....	5
1.1. Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Organisationen.....	5
1.2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	5
1.3. Wohnungswirtschaftliche Lage.....	6
1.4. Haus- und Wohnungsbestand.....	7
1.5. Vermietungssituation .....	8
1.6. Modernisierung und Instandhaltung .....	9
1.7. Neubau und Sanierung .....	10
1.8. Jubiläen .....	13
2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens .....	14
2.1. Vermögenslage.....	14
2.2. Finanzlage .....	15
2.3. Ertragslage.....	16
2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	17
3. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung.....	18
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	18

### **Jahresabschluss 2017**

Bilanz.....	19
Gewinn- und Verlustrechnung .....	22

### **Anhang des Jahresabschlusses**

A. Allgemeine Angaben .....	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	24
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	25
D. Sonstige Angaben .....	28
E. Weitere Angaben .....	29
Bestätigungsvermerk.....	30
Bericht des Aufsichtsrates.....	31

## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

Das Stammkapital beträgt unverändert 990.000,00 € und verteilt sich wie folgt:

Stadt Kleve	525.600,00 €
Gemeinde Bedburg-Hau	117.600,00 €
Gemeinde Kranenburg	6.200,00 €
Sparkasse Rhein-Maas, Kleve	261.500,00 €
Elvira Kohl, Kleve	25.400,00 €
Gerhard Kersten, Kleve	20.600,00 €
Volksbank Kleverland eG, Kleve	12.800,00 €
Walter Jansen, Kleve	5.200,00 €
Firma Jacobs/Nienhuys, Bedburg-Hau	5.200,00 €
Firma Fenstherm Handels GmbH, Bedburg-Hau	3.900,00 €
Firma Stefan Ebben, Kleve	2.600,00 €
Norbert Hegholtz, Kleve	1.300,00 €
Lothar Claahsen, Kleve	1.100,00 €
Firma Paul Swertz, Kleve	1.000,00 €
	<u>990.000,00 €</u>

### Beteiligungsverhältnis

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt 1,00 € und gewährt eine Stimme.

Das Beteiligungsverhältnis entfällt mit 649.400 Stimmen = 65,6 % auf die öffentliche Hand und mit 340.600 Stimmen = 34,4 % auf wirtschaftliche Unternehmen und natürliche Personen.

### Gesellschafterversammlung

Am 16. November 2017 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

## **Aufsichtsrat**

Willibrord Haas, 1. Beigeordneter der Stadt Kleve

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Karl Kreutzer, Sparkassenbetriebswirt

- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Peter Driessen, Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau

Siegbert Garisch, Diplom-Sozialpädagoge

Josef Gietemann, Geschäftsführer

Heinz Goertz, Lehrer i. R.

Gerhard Kersten, Geschäftsführer

Heinz-Joachim Schmidt, Vorstand i. R.

Günter Steins, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg

## **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

### Bauausschuss

Siegbert Garisch

Josef Gietemann

Heinz Goertz

Willibrord Haas

Gerhard Kersten

Karl Kreutzer

### Rechnungsprüfungsausschuss

Peter Driessen

Heinz-Joachim Schmidt

## **Geschäftsführung**

Michael Dorißen

- alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer  
seit dem 1. März 2003 -

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 1.1. Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Organisationen

Das Unternehmen gehört folgenden wohnungswirtschaftlichen Organisationen an:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf  
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. in Düsseldorf  
vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. in Bonn  
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein in Duisburg  
Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V. in Kleve

### 1.2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem kräftigen Aufschwung, wobei die Produktion in den USA, in Japan und im Euroraum deutlich schneller steigt als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern angeregt. Insgesamt expandierte die Weltwirtschaft 2017 nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Der globale Aufschwung hat auch die Rohstoffmärkte erfasst und die Preise sind hier ab Sommer 2016 nach dem zuvor massiven Verfall wieder etwas gestiegen. Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im Laufe des Jahres 2017 wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexit eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch. Auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2 % gesunken war, weist ein deutlich positives Wirtschaftswachstum auf. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Unterteilt nach Wirtschaftsbereichen konnten bis auf die Land- und Forstwirtschaft alle Bereiche eine gestiegene Wertschöpfung aufweisen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs um 1,4 % deutlich und erzeugte somit 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung, was rd. 318 Milliarden EUR entspricht.

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland stieg im zwölften Jahr in Folge an. Im Jahresdurchschnitt wurde die Wirtschaftsleistung von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Insgesamt waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

### **1.3. Wohnungswirtschaftliche Lage**

Rund 322 Milliarden EUR wurden im Jahr 2017 in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert, wobei der Wohnungsbau mit 61,1 % den größten Anteil ausmacht. Auch in 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen weiter zulegen, jedoch mit deutlich geringeren Zuwachsraten als in den Jahren zuvor mit teilweise mehr als 10 %. Nach letzten Schätzungen dürften im Jahr 2017 Genehmigungen für rund 349.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Der Mietwohnungsneubau entwickelte sich mit rund 94.000 neu genehmigten Wohnungen gegen den Trend deutlich positiv. Unter Berücksichtigung der teilweisen Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2017 insgesamt etwa 197.000 Einheiten neu für eine Vermietung zur Verfügung gestellt.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland nimmt seit sieben Jahren wieder kräftig zu. Heute leben in Deutschland 2,5 Millionen mehr Menschen als im Jahr 2010. Studien zufolge ist für die kommenden Jahre eine Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich, um den Bedarf der Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich zu decken und das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsneubau und weitere 60.000 im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten ist der Wohnungsmangel zu beklagen, wohingegen der ländliche Raum deutlich an Einwohnern verliert.

In dem für unser Unternehmen relevanten Bereich ist insgesamt eine weiterhin hohe Nachfrage gegeben, wobei sich im höherpreisigen Segment langsam ein Nachfragerückgang bemerkbar macht. Inwieweit die umfangreichen Wohnungsbauvorhaben, die sich in Kleve momentan in der Umsetzung und auch noch in der Planung befinden, den Bedarf decken, wird sich kurzfristig zeigen. Auf jeden Fall wird hierdurch für die unsanierten Altobjekte ein gewisser Sanierungsdruck entstehen und andernfalls die Mieten wieder auf ein für diesen Bereich entsprechendes Niveau führen. Die Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen, gerade auch für untere Einkommensschichten, bleibt die große Herausforderung. Hier gilt es, den Anforderungen von schönen, sozial und funktional gemischten Stadtquartieren gleichermaßen gerecht zu werden.

## 1.4. Haus- und Wohnungsbestand

Mit dem 2. Bauabschnitt unserer „Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße“ wurden im Laufe des Geschäftsjahres 8 Einfamilien-Reihenhäuser mit 8 Carports und 2 weiteren PKW-Einstellplätzen fertig gestellt. Einschließlich der Fremdverwaltung von 24 Häusern mit 37 Wohnungen erstreckt sich unsere Verwaltungsleistung hiernach auf insgesamt

**150 Häuser mit 734 Wohneinheiten.**

Der eigene Bestand gliedert sich wie folgt:

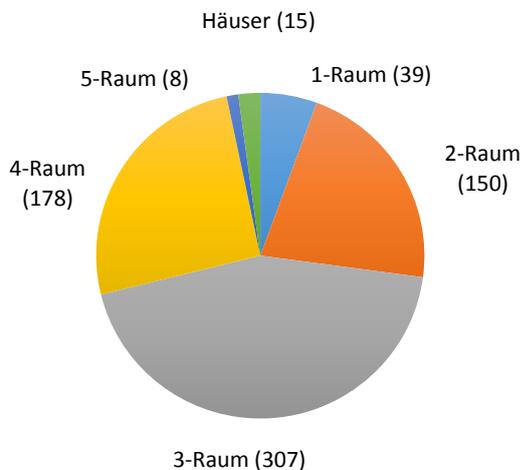
	Gebäude	Wohn- einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	121	672	2	247	45.882
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
<b>Objektbestand am 31.12.2017</b>	<b>126</b>	<b>697</b>	<b>2</b>	<b>256</b>	<b>47.425</b>

Bei den gewerblich genutzten 2 Einheiten handelt es sich im Einzelnen um 1 Büro als Verwaltungsräume der Gesellschaft und 1 Ladenlokal.

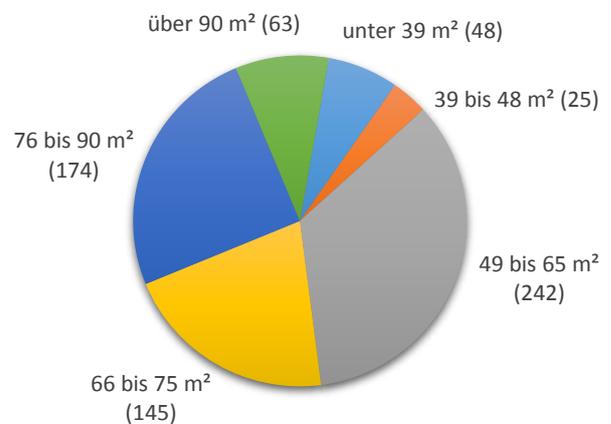
Unsere Liegenschaften weisen hiernach eine Größenordnung von 96.195 m<sup>2</sup> aus. Bis auf 1.328 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke stehen 94.867 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gesellschaft.

Der Wohnungsbestand weist nachstehende Größen und Wohnflächen auf:

### Wohnungsgrößen zzgl. KDB



### Wohnflächen



Zu Beginn des Geschäftsjahres sind aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel verbunden mit einer 10-jährigen Nachwirkungsfrist die Mietpreis- und Belegungsbindungen für 26 Wohnungen weggefallen. Im Zuge der Finanzierung unseres Neubauvorhabens in der Klimaschutzsiedlung wurden im Rahmen des Ersatzwohnraumkonzeptes abschließend 4 Wohnungen aus dem Altbestand wieder der öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindung unterworfen. Zum Ende des Berichtsjahres verteilt sich unser Bestand auf 163 der Bindung unterliegende und 534 auflagenfrei zu vermietende Wohneinheiten.

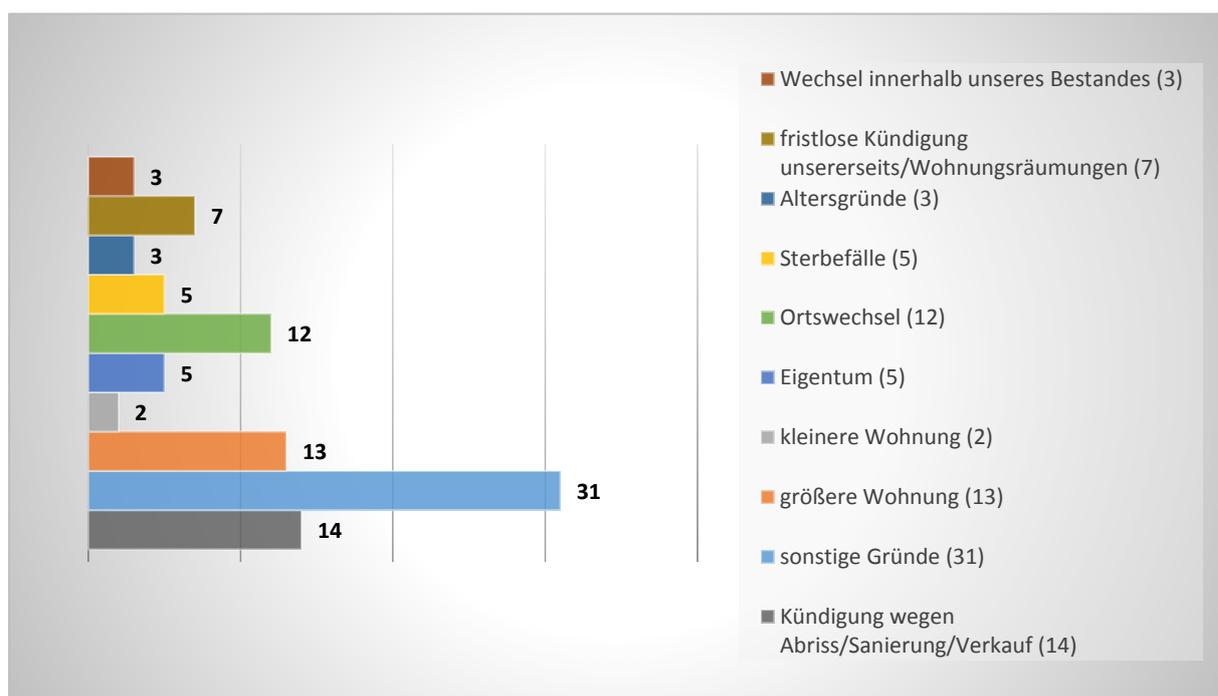
Die durchschnittliche Nettomiete hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,20 € auf 5,18 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Hauptursächlich hierfür war die Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung bei diversen Objekten und nach Wegfall der Mietpreisbindung sowie die unterjährige Erstvermietung der Einfamilien-Reihenhäuser in der Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße.

## 1.5. Vermietungssituation

Die Wohnraumnachfrage befindet sich insgesamt auf Vorjahresniveau. Leichte Verschiebungen ergeben sich jedoch mit Konzentration auf das preisgünstige Segment. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen fokussiert sich die Nachfrage noch stärker auf den Bereich der 2-Raum- und klein geschnittenen 3-Raum-Wohnungen.

Die Fluktuation ist mit 95 Kündigungen gegenüber den Vorjahren mit 78 und 84 Wohnungswechseln angestiegen. Unter Berücksichtigung der unsererseits sanierungsbedingt ausgesprochenen Kündigungen liegt die Quote jedoch im mittleren Bereich der Vorjahre. Des Weiteren waren, wie auch im Vorjahr, die Wohnungsgröße und eine örtliche Veränderung vorrangige Gründe, das Vertragsverhältnis zu beenden.

### Gründe für Kündigungen im Jahr 2017



Der vermietungsbedingte Leerstand zum Ende des Berichtsjahres betrug lediglich 3 Wohnungen. Zur Durchführung umfangreicher Kernsanierungs- bzw. Abrissmaßnahmen standen weitere 58 Wohnungen frei. Die hieraus resultierende Leerstandsquote für den gesamten Bestand beträgt 8,8 % (Vj. 6,4 %).

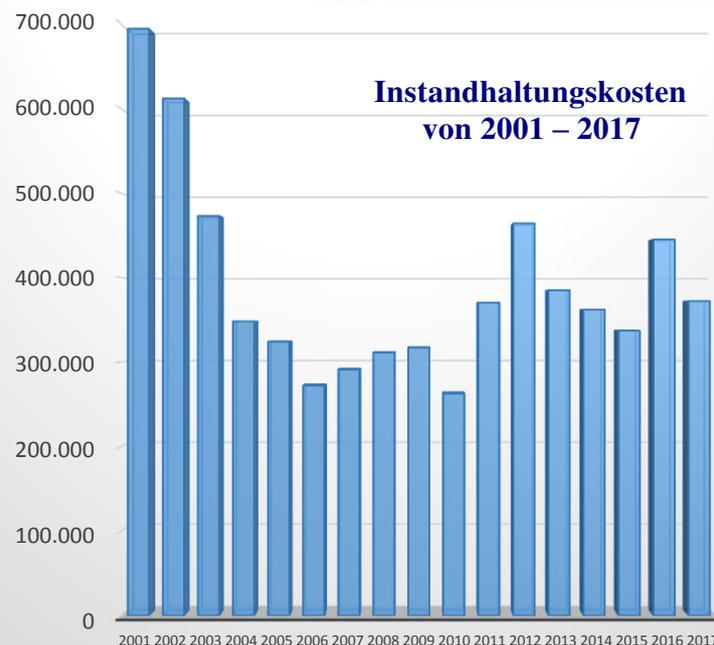
## 1.6. Modernisierung und Instandhaltung

Für die Instandhaltung wie auch wohnwertverbessernde Maßnahmen haben wir im Berichtsjahr insgesamt 372 T€ (Vj. 445 T€) investiert. Die erstatteten Versicherungsschäden mit 52 T€ und Zuschüsse in Höhe von 4 T€ sind hiervon bereits in Abzug gebracht.



Größere Maßnahmen betrafen die Renovierung von Wohnungen mit 29 T€, die Instandsetzung von Parkplätzen und Garagentoren mit 20 T€ sowie

die Erneuerung von Kaminköpfen (17 T€) und Fenstern (14 T€). Des Weiteren sind in den Instandhaltungskosten noch 55 T€ als Rückstellung für Anfang 2018 ausgeführte Maßnahmen enthalten.



## 1.7. Neubau und Sanierung

Nach Leerzug und Entkernung unserer Bestandsgebäude Klombeckstraße 39-43 in Kleve wurde im Frühjahr 2017 mit der Kernsanierung begonnen. Die 12 sehr klein geschnittenen 3-Raum-Wohnungen werden hinsichtlich der Grundrisse komplett neu gestaltet.



Zusätzlich entstehen in den Dachgeschossen jeweils 2 neue Wohnungen, also insgesamt 6 an der Zahl.

Für die Gesamtmaßnahme, mit der wir nach Abschluss auch für unsere Bestandswohnungen Neubauniveau erreichen, wurden Kosten in Höhe von rd. 2 Mio. € veranschlagt. Die Fertigstellung ist im Sommer 2018 geplant.



Sanierungsstand  
November 2017





Im 1. Bauabschnitt unserer „Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße“ wurden im Laufe des Berichtsjahres noch Restarbeiten, u. a. in den Außenanlagen, fertig gestellt.

Das Wasserspiel zieht nicht nur über Tag, sondern auch in den Abendstunden die Aufmerksamkeit der Bewohner und Besucher auf sich.



Der 2. Bauabschnitt unserer Klimaschutzsiedlung, begonnen Oktober 2016, wurde im Herbst 2017 abgeschlossen.

Ergänzend zu unseren 1-3-Raum-Wohnungen aus dem 1. Bauabschnitt sind hier 8 Einfamilien-Reihenhäuser im Passivhaus-Standard mit hochwertiger Ausstattung entstanden, so dass auch Familien mit bis zu 5 Personen ihren Platz finden.



Mit dem 3. und damit letzten Bauabschnitt unserer Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße haben wir im April 2017 begonnen. Hier entsteht ein 6-Familienhaus mit jeweils drei 2- und 3-Raum-Wohnungen und angrenzendem Bürogebäude. Das Bürogebäude wird der neue Sitz unseres Unternehmens. Fertigstellung und Bezug sind für Sommer 2018 vorgesehen.



Baubeginn April  
2017



Rohbauarbeiten im  
August 2017



Ständerwerk für  
Trockenbauwände  
nach Verputzarbeiten  
im Dezember 2017





## 1.8. Jubiläen

Im April 2017 konnten wir unserem Mitarbeiter, Herrn Thomas Esser, in einer feierlichen Stunde zu seinem 10-jährigen Betriebsjubiläum gratulieren.

Herr Esser trat 2007 in die Dienste der GeWoGe. Neben der Instandhaltung und Pflege unserer Außenanlagen koordiniert er auch die Arbeiten der in diesem Bereich tätigen Fremdfirmen und ist zudem kompetenter Ansprechpartner für unsere Mieter vor Ort.



Eine besondere Freude ist uns auch immer die Beglückwünschung unserer langjährigen Mieter zu ihren Mietjubiläen. In den geführten Gesprächen und durch die jahrzehntelangen Vertragsverhältnisse erfahren wir immer wieder Bestätigung für unsere bestandserhaltenden und zukunftsweisenden Investitionen, vorrangig jedoch für die Betreuung unserer Mieter als Kunden.

Zu ihrem 50-jährigen Mietjubiläum konnten wir im vergangenen Jahr Frau Irmgard Schlossmacher aus der Fredestraße 7 in Kleve gratulieren.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<b><u>Vermögensstruktur</u></b>	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	2	0,0	-1
Sachanlagen	32.287	91,3	29.482	90,0	2.805
	32.288	91,3	29.484	90,0	2.804
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.149	3,3	1.138	3,5	11
Flüssige Mittel	1.810	5,1	2.089	6,4	-279
Übriges Umlaufvermögen	104	0,3	35	0,1	69
	3.063	8,7	3.262	10,0	-199
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>35.351</b>	<b>100,0</b>	<b>32.746</b>	<b>100,0</b>	<b>2.605</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	2,8	990	3,0	0
Rücklagen	12.487	35,3	11.444	35,0	1.043
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	161	0,5	143	0,4	18
	13.638	38,6	12.577	38,4	1.061
Kurzfristig					
vorgesehene Ausschüttung	50	0,1	50	0,2	0
	13.688	38,7	12.627	38,6	1.061
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	41	0,1	42	0,1	-1
Verbindlichkeiten	19.891	56,3	18.353	56,0	1.538
	19.932	56,4	18.395	56,1	1.537
Kurzfristig					
Rückstellungen	97	0,3	97	0,3	0
Teilschulderlass	80	0,2	0	0,0	80
Erhaltende Anzahlungen	1.265	3,6	1.245	3,8	20
Übrige Verbindlichkeiten	289	0,8	382	1,2	-93
	1.731	4,9	1.724	5,3	7
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>35.351</b>	<b>100,0</b>	<b>32.746</b>	<b>100,0</b>	<b>2.605</b>

Das Anlagevermögen beträgt 91,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Nach Abzug der Dividende für das Vorjahr erhöhte sich das Eigenkapital um 1.061 T€.

## 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir vorrangig auf eine termingerechte Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von unseren Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird für eine solide Finanzierung unserer Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2017 T€	2016 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	1.111	1.393
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	544	545
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Teilschulderlass)	-80	0
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1	-1
<b>Cashflow</b>	1.574	1.937
Gewinn aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-311
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	-1
Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	0	79
Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-73	-227
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	1.501	1.477
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	334
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.348	-1.456
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-3.348	-1.122
Valutierung von Darlehen	2.910	1.600
Auszahlung von Dividenden	-50	-74
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-869	-656
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-423	-82
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	1.568	788
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	-279	1.143
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.089	946
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.810	2.089

Für die umfangreichen Investitionen (3.348 T€) in unser Anlagevermögen wurden Fremdmittel i.H.v. 2.910 T€ valuiert. Mit dem Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.501 T€) konnten über die planmäßige Tilgung unserer Darlehen hinaus weitere Verbindlichkeiten vorzeitig zurückgeführt werden. Die verbleibenden Überschüsse und ein geringer Teil unserer flüssigen Mittel dienten als Eigenmittel für unsere Investitionsmaßnahmen. Zum Ende des Berichtsjahres verbleibt ein Finanzmittelbestand i.H.v. 1.810 T€, der den Eigenmittelbedarf unserer Neubaumaßnahmen deckt und weitere Spielräume bei der Höhe und zeitlichen Inanspruchnahme von Fremdmitteln ermöglicht. Des Weiteren verfügt unser Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien i.H.v. 150 T€.

### 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017		2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4.015	97,6	3.896	97,6	119
Andere aktivierte Eigenleistungen	36	0,9	36	0,9	0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.051</b>	<b>98,5</b>	<b>3.932</b>	<b>98,5</b>	<b>119</b>
Andere betriebliche Erträge	60	1,5	60	1,5	0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.111</b>	<b>100,0</b>	<b>3.992</b>	<b>100,0</b>	<b>119</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.540	37,4	1.592	39,9	-52
Personalaufwand	519	12,6	488	12,2	31
Abschreibungen	544	13,2	545	13,6	-1
Andere betriebliche Aufwendungen	136	3,3	134	3,4	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	249	6,1	238	6,0	11
Gewinnunabhängige Steuern	93	2,3	94	2,3	-1
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>3.081</b>	<b>74,9</b>	<b>3.091</b>	<b>77,4</b>	<b>-10</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.030</b>	<b>25,1</b>	<b>901</b>	<b>22,6</b>	<b>129</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>80</b>		<b>491</b>		<b>-411</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.111</b>		<b>1.393</b>		<b>-282</b>

Mit unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, haben wir im Berichtsjahr das beste Ergebnis in unserer Unternehmensgeschichte erzielt. Die nochmalige Steigerung der Umsatzerlöse, überwiegend bedingt durch die weitere Anpassung der Mieten auf das aktuelle Marktniveau sowie die Erstvermietung der Einfamilien-Reihenhäuser in der Richard-van-de-Loo-Straße, bestimmt das Betriebsergebnis mit 1.030 T€. Die Gewährung der Teilschulderlässe für das Erreichen der geforderten energetischen Standards beim Neubau der Einfamilienhäuser in unserer Klimaschutzsiedlung bilden mit 80 T€ das neutrale Ergebnis. Unter Einbeziehung des Finanzergebnisses mit 1 T€ ergibt sich ein Jahresüberschuss i.H.v. 1.111 T€.

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren und wesentliche Kennzahlen im Vergleich zu den Vorjahren:

	in	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Bilanzsumme	T€	35.351	32.746	30.794	24.747	21.709	22.238	21.085	18.939	17.946	18.187	18.633	15.079	14.158	13.728	13.262
Eigenkapital	T€	13.688	12.627	11.308	10.047	9.385	8.997	8.213	7.494	6.948	6.386	5.829	5.210	4.748	4.382	3.871
Eigenkapitalquote	%	38,7	38,6	36,7	40,6	43,2	40,5	38,9	39,6	38,7	35,1	31,3	34,6	33,5	31,9	29,2
Eigenkapitalrentabilität	%	8,1	11,0	11,6	7,1	4,7	9,3	9,4	8,2	9,1	9,8	11,9	10,1	8,8	12,4	10,2
Jahresüberschuss	T€	1.111	1.393	1.311	712	437	834	769	595	611	606	669	506	396	531	386
Cashflow	T€	1.574	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933	891	791	842	831	751	636	782	456
durchschnittl. Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,18	4,98	4,66	4,49	4,26	4,08	3,83	3,65	3,53	3,50	3,35	3,30	3,23	3,21	3,13
durchschnittl. Betriebskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	2,21	2,18	2,02	2,05	2,15	2,12	2,03	2,03	2,03	2,09	1,91	1,87	1,72	1,62	1,59
durchschnittl. Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,66	0,79	0,64	0,71	0,76	0,88	0,70	0,51	0,62	0,61	0,57	0,54	0,64	0,69	0,91
gewichteter eigener Wohnungsbestand	WE	777	777	696	665	664	696	703	670	674	672	670	661	662	662	689
Fluktuationsquote	%	13,7	11,2	13,1	10,9	9,6	12,3	11,1	12,3	12,6	12,6	11,2	10,2	14,2	15,3	15,7
davon sanierungsbedingt	%	2,0	0,3	2,5	0,8	0,0	3,7	0,2	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	8,8	6,4	6,2	4,5	2,9	7,4	6,4	4,6	4,6	3,9	3,0	3,0	3,0	2,4	4,7
davon vermietungsbedingt	%	0,4	0,0	0,6	0,0	0,3	0,2	1,1	0,5	0,5	0,8	0,3	0,3	0,8	0,6	0,5

### **3. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung**

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

Die Gesellschaft ist dieser Verpflichtung, auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Preisbildung bei der Wohnraumvermietung, stets nachgekommen.

### **4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Unser Risikomanagementsystem basiert im Wesentlichen auf der kontinuierlichen Überprüfung und Abgleichung aller Unternehmensplanzahlen (Wirtschaftsplan als Rentabilitäts- und Liquiditätsplan, Investitionspläne etc.). Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden. Größere oder gar bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Wir erwarten, auch aufgrund unserer umfangreichen Investitionen in den Bestand, eine weiterhin gute Vermietungssituation.

Die kürzlich erfolgte Neustrukturierung der Darlehensverbindlichkeiten eröffnet vielfältige Möglichkeiten das historisch niedrige Zinsniveau zu nutzen. Neudarlehen und Umschichtungen im Bestand werden in der Regel als Volltilger oder zu besten Konditionen mit erhöhten Tilgungsanteilen abgeschlossen.

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir die Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft. Nach dem für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellten Wirtschaftsplan kann wirtschaftlich und geldrechnungsmäßig wiederum mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden.

Dank sei an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ausgesprochen, die durch ihr freundliches und engagiertes Verhalten wesentlich zum guten Ergebnis und durch ihren unermüdlichen Einsatz zur Umsetzung unseres Großprojektes, der Klimaschutzsiedlung, beigetragen haben.

Bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanke ich mich für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Kleve, den 12. April 2018

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
Die Geschäftsführung

Dorißen

**Jahresabschluss**  
**vom 1. Januar - 31. Dezember 2017**  
der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
47533 Kleve

## Bilanz

<b>Aktiva</b>	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		883,00	1.684,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.088.265,10		28.569.461,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.060,32		83.487,49
Grundstücke ohne Bauten	68.408,80		68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.267,00		23.265,00
Anlagen im Bau	2.026.545,84		576.144,63
Bauvorbereitungskosten	0,00		160.728,44
		32.286.547,06	29.481.495,75
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		32.287.700,06	29.483.449,75
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.144.434,46		1.133.688,07
Andere Vorräte	5.145,95		4.342,70
		1.149.580,41	1.138.030,77
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.139,17		13.307,04
Sonstige Vermögensgegenstände	95.101,45		22.260,69
		104.240,62	35.567,73
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.809.577,95	2.089.285,42
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		3.063.398,98	3.262.883,92
<b>Bilanzsumme</b>		35.351.099,04	32.746.333,67

<b>Passiva</b>	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		990.000,00	990.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	495.000,00		495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.700.000,00		8.800.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.292.273,20		2.148.842,56
		12.487.273,20	11.443.842,56
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.110.608,99		1.392.930,64
Einstellung in Gewinnrücklagen	900.000,00		1.200.000,00
		210.608,99	192.930,64
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		13.687.882,19	12.626.773,20
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		137.682,95	139.333,38
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	19.970.796,05		18.353.459,12
Erhaltene Anzahlungen	1.265.517,50		1.244.595,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.672,24		90.768,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.548,11		291.403,98
		21.525.533,90	19.980.227,09
<b>Bilanzsumme</b>		<u>35.351.099,04</u>	<u>32.746.333,67</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2017 - 31.12.2017**

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.981.188,50		3.731.655,18
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	<u>22.758,72</u>	4.003.947,22	25.704,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		10.746,39	138.171,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		36.314,87	35.976,90
Sonstige betriebliche Erträge		140.133,57	552.106,19
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.540.346,17</u>	<u>1.592.490,50</u>
<b>Rohergebnis</b>		2.650.795,88	2.891.122,82
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	416.966,88		394.076,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>102.370,68</u>	519.337,56	93.922,39
davon für Altersversorgung 25.168,83 € (Vj.: 24.157,93 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		543.702,10	544.778,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		136.551,70	134.751,01
Erträge aus anderen Finanzanlagen	5,28		6,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.204,93</u>	1.210,21	515,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		248.678,51	237.432,44
Steuern vom Einkommen		-0,17	-0,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.203.736,39	1.486.683,25
Sonstige Steuern		<u>93.127,40</u>	<u>93.752,61</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		1.110.608,99	1.392.930,64
Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>900.000,00</u>	<u>1.200.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>210.608,99</u>	<u>192.930,64</u>

**Anhang  
zum Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2017**

der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
47533 Kleve

**mit Bestätigungsvermerk  
und Bericht des Aufsichtsrates**

## **A. Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Kleve und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kleve (HR B Nr. 21).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Posten sind mit den Vorjahresbeträgen vergleichbar.

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

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei Bemessung der Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet und aktiviert. Für Sachanlagenzugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Eigenleistungen angesetzt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die Wohnbauten werden, ausgehend von einer 80-jährigen Nutzungsdauer, linear mit 1,25 % abgeschrieben. Kosten für Außenanlagen ab dem Zugangsjahr 1998 werden linear mit 10 % abgeschrieben.

Als selbstständige Vermögensgegenstände geführte Garagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, werden mit 5 % linear abgeschrieben und im Anlagevermögen unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesen.

Grundstücke ohne Bauten sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit einem Satz von 20 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von netto über 150,00 € bis einschließlich 410,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe aktiviert und abgeschrieben sowie als Abgang erfasst.

Bei den Finanzanlagen werden die anderen Finanzanlagen mit den Nennwerten angesetzt.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ werden die mit den Wohnungnehmern noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten ausgewiesen. Bei Leerständen wurden entsprechende Abschläge berücksichtigt.

Bei den anderen Vorräten handelt es sich ausschließlich um den Pelletbestand in der Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße. Er ist zu den Anschaffungskosten bewertet und wurde nach der FIFO-Methode ermittelt.

Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen bei Forderungen aus Vermietung Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel wurden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, sofern hier wesentliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Guthaben bei Kreditinstituten	1.750.547,20 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.048.177,18 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.078,61 €

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Rücklagenspiegel

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	495.000,00	0,00	0,00	495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.800.000,00	0,00	900.000,00	9.700.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.148.842,56	143.430,64	0,00	2.292.273,20
Summe	<u>11.443.842,56</u>	<u>143.430,64</u>	<u>900.000,00</u>	<u>12.487.273,20</u>

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

für interne und externe Jahresabschlusskosten	42.000,00 €
für unterlassene Instandhaltung	55.000,00 €

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Verbindlichkeiten - Vorjahr in Klammern -

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	19.970.796,05 (18.353.459,12)	980.299,37 (864.876,99)	3.753.933,43 (3.347.759,69)	15.236.563,25 (14.140.822,44)	19.970.796,05 (18.353.459,12)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.265.517,50 (1.244.595,00)	1.265.517,50 (1.244.595,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.672,24 (90.768,99)	80.672,24 (90.768,99)				
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	208.548,11 (291.403,98)	208.548,11 (291.403,98)				
Gesamtbetrag	21.525.533,90 (19.980.227,09)	2.535.037,22 (2.491.644,96)	3.753.933,43 (3.347.759,69)	15.236.563,25 (14.140.822,44)	19.970.796,05 (18.353.459,12)	

\* GPR = Grundpfandrecht

### Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten. Im Vorjahr wurden aus dem Verkauf von Anlagevermögen periodenfremde Erträge in Höhe von 311 T€ erzielt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibung					Buchwert	Buchwert
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge Geschäfts- Jahr	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	Änderungen i.Zshg.m. Umbuchungen	31.12.2017	31.12. 2017	31.12. 2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>27.139,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.139,89</b>	<b>25.455,89</b>	<b>801,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.256,89</b>	<b>883,00</b>	<b>1.684,00</b>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.321.112,49	971.307,44	0,00	966.129,97	40.258.549,90	9.751.651,10	530.374,81	0,00	-111.741,11	10.170.284,80	30.088.265,10	28.569.461,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	110.631,43	0,00	0,00	0,00	110.631,43	27.143,94	3.427,17	0,00	0,00	30.571,11	80.060,32	83.487,49
Grundstücke ohne Bauten	68.408,80	0,00	0,00	0,00	68.408,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.408,80	68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.352,29	9.101,12	7.643,70	0,00	94.809,71	70.087,29	9.099,12	7.643,70	0,00	71.542,71	23.267,00	23.265,00
Anlagen im Bau	576.144,63	2.313.398,37	0,00	-751.256,05	2.138.286,95	0,00	0,00	0,00	111.741,11	111.741,11	2.026.545,84	576.144,63
Bauvorbereitungskosten	160.728,44	54.145,48	0,00	-214.873,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.728,44
	<b>39.330.378,08</b>	<b>3.347.952,41</b>	<b>7.643,70</b>	<b>0,00</b>	<b>42.670.686,79</b>	<b>9.848.882,33</b>	<b>542.901,10</b>	<b>7.643,70</b>	<b>0,00</b>	<b>10.384.139,73</b>	<b>32.286.547,06</b>	<b>29.481.495,75</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Andere Finanzanlagen	270,00	0,00	0,00	0,00	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00	270,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>39.357.787,97</b>	<b>3.347.952,41</b>	<b>7.643,70</b>	<b>0,00</b>	<b>42.698.096,68</b>	<b>9.874.338,22</b>	<b>543.702,10</b>	<b>7.643,70</b>	<b>0,00</b>	<b>10.410.396,62</b>	<b>32.287.700,06</b>	<b>29.483.449,75</b>

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Treuhandvermögen
  - a) Die seitens der Mieter der Gesellschaft geleisteten Kautionszahlungen belaufen sich auf 474.813,32 € (Vj: 443.847,45 €).
  - b) Im Rahmen der Betreuungstätigkeit werden liquide Mittel i.H.v. 22.682,91 € (Vj: 23.325,74 €) auf zwei laufenden Girokonten, sowie geleistete Kautionszahlungen i.H.v. 4.684,60 € (Vj: 5.105,58 €), verwaltet.
3. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	1	1
	<u>5</u>	<u>3</u>

5. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates.
6. Mitglied der Geschäftsführung:  
Michael Dorißen
7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Willibrord Haas	1. Beigeordneter der Stadt Kleve, Aufsichtsratsvorsitzender
Karl Kreutzer	Sparkassenbetriebswirt, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Peter Driessen	Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau
Siegbert Garisch	Diplom-Sozialpädagoge
Josef Gietemann	Geschäftsführer
Heinz Goertz	Lehrer i. R.
Gerhard Kersten	Geschäftsführer
Heinz-Joachim Schmidt	Vorstand i. R.
Günter Steins	Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg

## E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2017 haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

### Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 210.608,99 € wie folgt zu verteilen:

a) 5 % Dividende auf das Stammkapital i.H.v. 990.000,00 €	49.500,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<u>161.108,99 €</u>
zusammen:	<u>210.608,99 €</u>

Kleve, den 12. April 2018

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
Die Geschäftsführung

Dorißen

## **Bestätigungsvermerk**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve, Kleve, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 3. Mai 2018

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

Meier  
Wirtschaftsprüfer

Bispink  
Wirtschaftsprüfer

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen durch die Geschäftsführung und nach der Jahresabschlussprüfung auch durch den Abschlussprüfer über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft informieren lassen.

Sitzungsprotokolle des Aufsichtsrates, seines Bauausschusses und seines Rechnungsprüfungsausschusses liegen vor. In ihnen sind die Erörterungen wichtiger Maßnahmen und die gefassten Beschlüsse sowie das Ergebnis der Prüfungen durch den Rechnungsprüfungsausschuss festgehalten.

Nach allem ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungsverpflichtung stets nachgekommen und hat sich durch seine Tätigkeit einen umfassenden Einblick in die Führung der Gesellschaft verschafft.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss 2017 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf geprüft und unter dem 3. Mai 2018 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht über das Geschäftsjahr 2017 und mit dem Jahresabschluss 2017 einverstanden. Er billigt das Ergebnis der Abschlussprüfung des Verbandes und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2017 zu beschließen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen. Bezüglich der Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag der Geschäftsführung an.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und der Belegschaft der Gesellschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kleve, den 11. Juli 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Haas