



GEWOGE KLEVE  
Geschäftsbericht 2019



Neubauprojekt „Wohnpark Spuck“

GeWoGe  
Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve  
in Kleve  
Richard-van-de-Loo-Straße 23  
47533 Kleve

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

## **Bericht über das Geschäftsjahr 2019**

<b>Gründung</b>	10. Juli 1902
<b>Handelsregister</b>	HRB Nr. 21 beim Amtsgericht Kleve

## **Inhalt**

Organe der Gesellschaft .....	3
Team GeWoGe .....	4

### **Lagebericht**

1. Grundlagen des Unternehmens und Rahmenbedingungen .....	5
1.1. Gegenstand des Unternehmens .....	5
1.2. Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Organisationen.....	5
1.3. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	5
1.4. Wohnungswirtschaftliche Lage.....	6
2. Geschäftsverlauf.....	7
2.1. Haus- und Wohnungsbestand.....	7
2.2. Vermietungssituation .....	8
2.3. Modernisierung und Instandhaltung .....	9
2.4. Neubau und Sanierung .....	10
2.5. Jubiläen .....	14
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens .....	15
3.1. Ertragslage.....	15
3.2. Vermögenslage.....	16
3.3. Finanzlage .....	17
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	19
4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung.....	20
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	20

### **Jahresabschluss 2019**

Bilanz .....	23
Gewinn- und Verlustrechnung .....	25

### **Anhang des Jahresabschlusses**

A. Allgemeine Angaben .....	27
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	27
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	29
D. Sonstige Angaben .....	31
E. Weitere Angaben .....	32
Bestätigungsvermerk.....	33
Bericht des Aufsichtsrates.....	37

## 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 28. November 2019 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 -

## Team GeWoGe



v. r.  
Michael Dorißen,  
Kristina Kaets,  
Sven Hessel,  
Monika Peerenboom,  
Oliver Deckers,  
Thomas Esser,  
Uwe Lousée,  
Erika Jerkel-Peters

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Rahmenbedingungen

### 1.1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH sind die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erwerb und die Veräußerung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen nebst sonstigen Geschäften, die dem Gesellschaftszweck dienlich sind. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Häusern und Wohnungen in Kleve und näherer Umgebung.

Mit dem vorrangigen Ziel einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung soll auch eine angemessene Preisbildung bei der Überlassung von Wohnraum erfolgen.

### 1.2. Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Organisationen

Das Unternehmen gehört folgenden wohnungswirtschaftlichen Organisationen an:

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

### 1.3. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch die von den USA ausgehenden handelspolitischen Konflikte und den hiermit einhergehenden Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %, wobei insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der Summe ein niedriges Wachstum (1,8 %) aufzuweisen hatten. Aber auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab. Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7 % kaum beleben. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft in etwa auf dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % (1980-2019).

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern bis auf Litauen (+3,8 %) deutlich zurückgegangen. Der internationale Konflikt zwischen den USA und China sowie die Unsicherheit über die Einführung weiterer Zölle dämpfen den Außenhandel und beeinträchtigen die Investitionsbereitschaft. Auch der Handelsstreit zwischen den USA und der EU könnte wieder aktuell werden. Sollten die USA tatsächlich Importzölle auf Automobile aus der EU einführen würde dies einen deutlich negativen

Einfluss auf die europäischen Exporte in die USA haben, hiervon vor allem die deutsche Automobilindustrie betroffen wäre. Weiterhin stellt der vertraglich nicht geregelte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union ein erhebliches Risiko für Europa dar. Bei einem Austritt ohne Vertrag dürfte der internationale Handel Großbritanniens durch Zölle und Zollkontrollen stark eingeschränkt werden. Dies würde nicht nur die Wirtschaft in GB, sondern auch seine Handelspartner stark belasten. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen und zeigt sich im Kern aktuell deutlich geteilt. Das Baugewerbe befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Trotz der vielfach beklagten Kapazitätsengpässe und dem Fachkräftemangel konnte es mit einem Plus von 4,0 % den stärksten Zuwachs verzeichnen. Solides Wachstum zeigten auch die konsumnahen Dienstleistungen, wohingegen sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession befinden.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der gebremsten Konjunktur auch in 2019 sehr robust. Die Wirtschaftsleistung wurde von 45,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland und damit gut 400.000 Personen mehr als im Jahr 2018 erbracht. Der Anstieg beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2019 5,0 % gegenüber 5,2 % im Jahr 2018.

#### **1.4. Wohnungswirtschaftliche Lage**

Die gesamten Bauinvestitionen übertrafen die Wachstumsrate des Vorjahres mit einer Steigerung von 3,8 % deutlich, wobei der Wohnungsbau sich mit einem Anstieg von 4,0 % wie auch in den Vorjahren überdurchschnittlich entwickelte. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden €. Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen. Hinzu kommen kräftige Impulse des Staates, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau. Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen und damit 1,3 % mehr als im vorangegangenen Jahr auf den Weg gebracht worden sein. Problematisch ist hierbei jedoch die Situation des Bauüberhangs zu sehen, also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt, aber deren Fertigstellung noch auf sich warten lässt. Bis Ende 2019 betraf dies 730.000 Wohnungen. Neben verlängerten Planungsverfahren fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. Die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau stieg im zurück liegenden Jahrzehnt um lediglich 25 %, die Auftragsbestände haben sich im gleichen Zeitraum nahezu verdreifacht.

Mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bezahlbares Wohnen zu stärken hat die Bundesregierung im August 2019 ein Wohn- und Mietpaket beschlossen. Unter anderem wird hiermit die Mietpreisbremse um fünf weitere Jahre verlängert und zugleich auch verschärft. Ob hierdurch gerade einkommensschwachen Mietern geholfen wird oder sich die Situation eher verschlimmert, weil Investitionen in Neubau und Bestand behindert werden, wird sich zeigen.

Des Weiteren ist Mitte vergangenen Jahres auch eine neue Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in Kraft getreten, die eine Anpassung des Mietzinses innerhalb von drei Jahren weiterhin auf 15 % beschränkt. Dies gilt für Gebiete, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Kleve wird hier weiterhin zugeordnet. Dies bestätigt auch eine neue Wohnungsmarktstudie für den Kreis Kleve, die insbesondere für die Stadt Kleve starke Einwohnergewinne prognostiziert und darüber hinaus aktuell ein hohes Mietpreis- und ein überdurchschnittliches Nachfrageniveau bestätigt. Des Weiteren bestätigt die Studie eine große Diskrepanz zwischen angebotenen und nachgefragtem Wohnraum. Während im Kreis überwiegend mittelgroße Wohnungen zwischen 70 und 90 m<sup>2</sup> im oberen Preissegment angeboten werden liegt der Interessensschwerpunkt auf kleinen Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> sowie auf nahezu allen Wohnungsgrößenklassen im preisgünstigen Segment. Die Ergebnisse dieser Studie bestätigen uns in dem Bestreben, neben der Modernisierung, der Instandhaltung und Pflege unserer Wohnanlagen auch die Erhöhung unseres Bestandes weiterhin voran zu treiben. Eine große Herausforderung hierbei bleibt, dies in hoher Qualität für alle Nutzergruppen zukunftssicher umzusetzen und zugleich bezahlbar zu gestalten.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1. Haus- und Wohnungsbestand

In der ersten Jahreshälfte wurden 8 Häuser mit 38 Wohneinheiten in der Spycckstraße in Kleve abgerissen und somit die ersten Voraussetzungen für unsere Neubaumaßnahme „Wohnpark Spycck“ geschaffen.

Einschließlich der Fremdverwaltung von 23 Häusern mit 36 Wohnungen erstreckt sich unsere Verwaltungsleistung hiernach auf insgesamt

#### **143 Häuser mit 708 Wohneinheiten.**

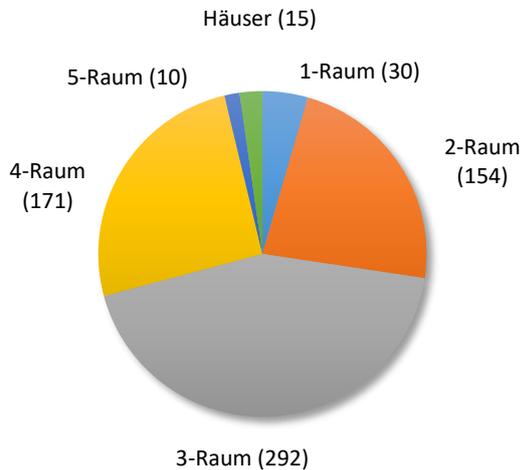
Der eigene Bestand gliedert sich wie folgt:

	Gebäude	Wohn- einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	115	647	3	294	45.029
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
<b>Objektbestand am 31.12.2019</b>	<b>120</b>	<b>672</b>	<b>3</b>	<b>303</b>	<b>46.572</b>

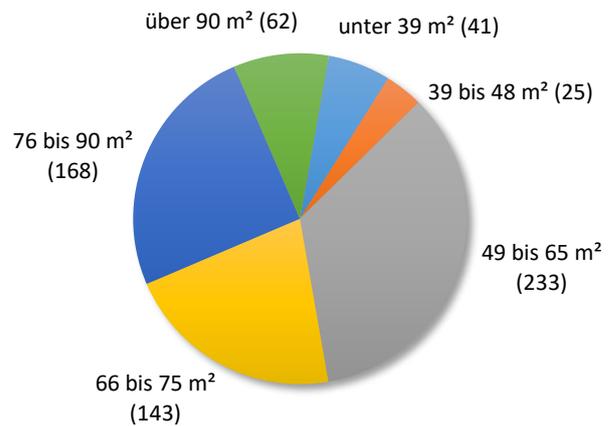
Unsere Liegenschaften weisen eine Größenordnung von 96.195 m<sup>2</sup> aus. Bis auf 1.328 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke stehen 94.867 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gesellschaft.

Der Wohnungsbestand weist nachstehende Größen und Wohnflächen auf:

### Wohnungsgrößen zzgl. KDB



### Wohnflächen



Hiervon unterliegen noch 163 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung, 509 Wohnungen entfallen auf den freifinanzierten Bereich.

## 2.2. Vermietungssituation

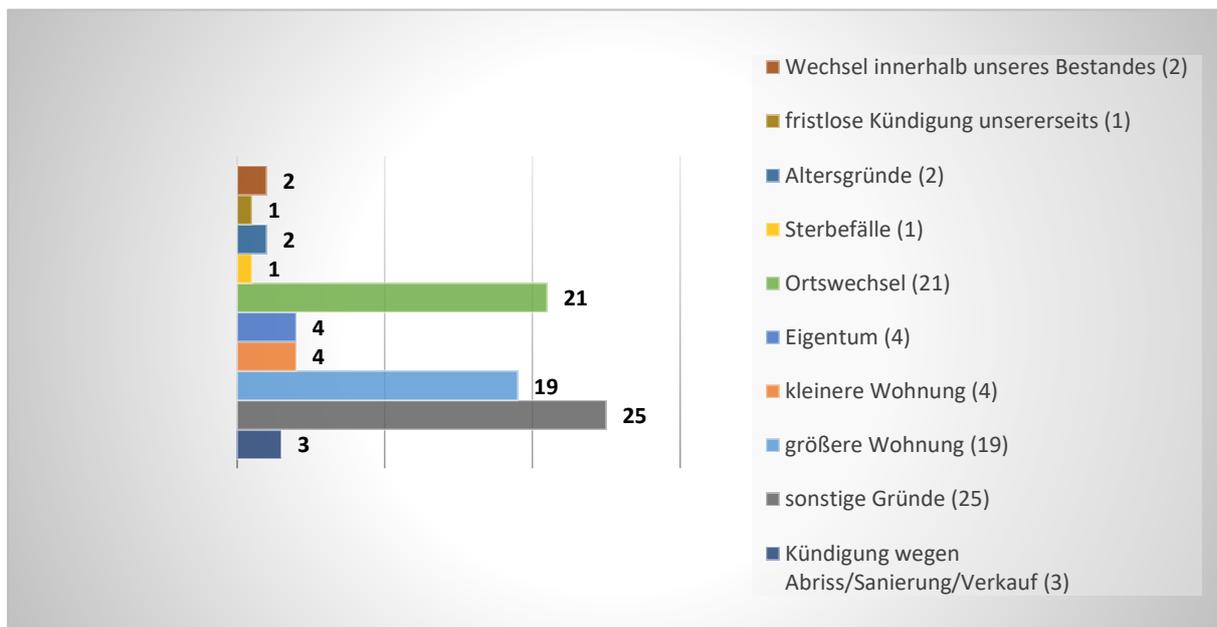
Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Berichtsjahr 5,42 € und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,10 € gestiegen. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus der ganzjährigen Auswirkung der Erstvermietung unserer Neubau- und Kernsanierungsobjekte mit entsprechend höheren Neubaumieten sowie dem Abgang der Altbauten in der Spycckstraße. Als Bruttowarmmiete waren 2019 durch unsere Mieter im Durchschnitt 7,68 € (Vorjahr 7,44 €) aufzuwenden.

Die Wohnraumnachfrage befindet sich weiterhin auf einem hohen Level. Insofern war eine nahtlose Anschlussvermietung fast ausnahmslos zu realisieren. Erlösschmälerungen, die auf vermietungsbedingte Leerstände beruhen, sind in Folge dessen mit knapp 8 T€ marginal.

Zum Ende des Berichtsjahres standen zur Durchführung umfangreicher Kernsanierungs- bzw. Abrissmaßnahmen insgesamt 21 Wohnungen frei. Die hieraus resultierende Leerstandsquote für den gesamten Bestand beträgt 3,1 % (Vj. 8,2 %). Vermietungsbedingt war kein Leerstand zu verzeichnen und somit eine Vollvermietung gegeben.

Die Fluktuation ist gegenüber dem Ausnahmewert aus dem Vorjahr (64) mit 82 Kündigungen wieder gestiegen, liegt aber mit 11,7 % vermietungsbedingten Wohnungswechseln im Bereich der vergangenen Jahre. Vorrangige Gründe, das Vertragsverhältnis zu beenden, waren wie in den zurückliegenden Jahren die Wohnungsgröße und eine örtliche Veränderung. Dass diese Umstände jedoch für mehr als die Hälfte aller Wohnungswechsel entscheidend waren, ist außergewöhnlich und hauptsächlich der mit der Vermietung von Wohnungen mit kleineren Zuschnitten einhergehenden Mieterklientel geschuldet.

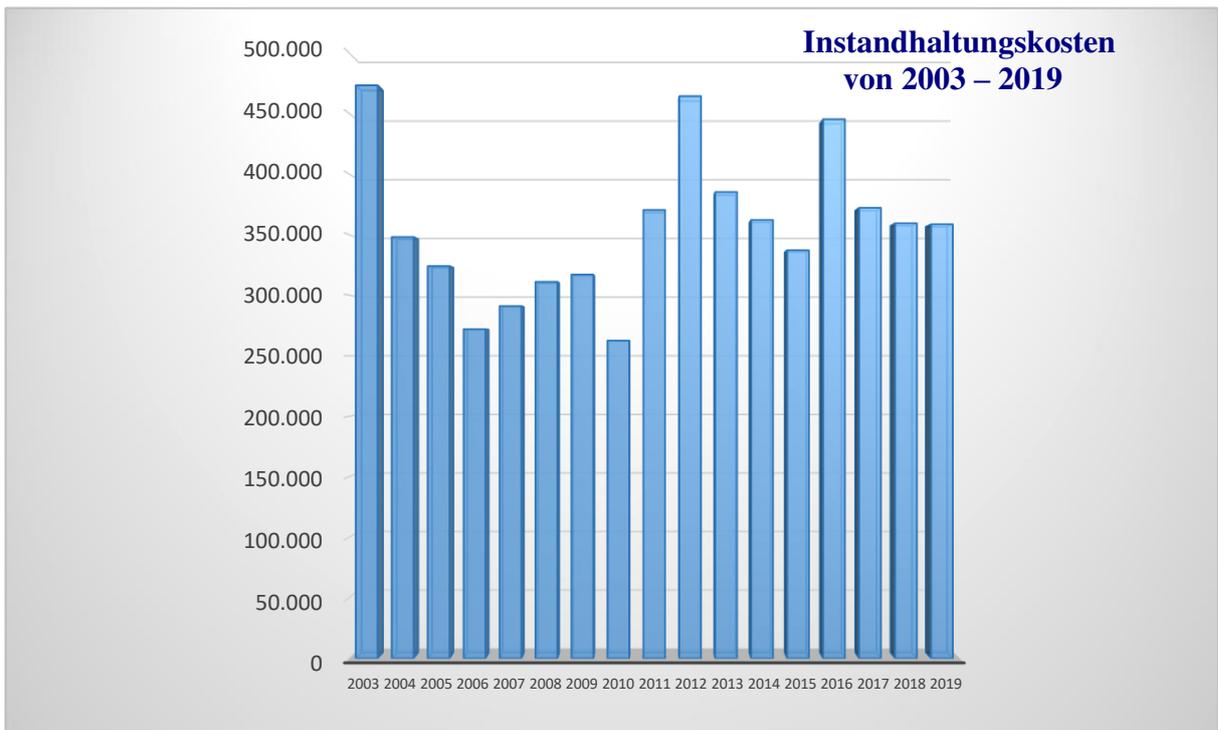
### Gründe für Kündigungen im Jahr 2019



### 2.3. Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierungen zur Steigerung des Wohnwertes waren im Berichtsjahr mit insgesamt 358 T€ mit dem Vorjahr (359 T€) quasi identisch. Die erstatteten Versicherungsschäden mit 43 T€ und Zuschüsse in Höhe von 12 T€ wurden bei diesem Ergebnis bereits berücksichtigt.

Größere Maßnahmen betrafen die Renovierung und barrierearme Umgestaltung von Wohnungen mit 49 T€, die Erneuerung von Fenstern mit 21 T€ sowie äußere Anstricharbeiten mit 18 T€. Des Weiteren sind in den Instandhaltungskosten noch 55 T€ für weitere Fenstererneuerungen und Wohnungssanierungen als Rückstellung enthalten, die zu Beginn des Jahres 2020 zur Ausführung kamen.



## 2.4. Neubau und Sanierung

Im Zuge unserer Neubaumaßnahme „Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße“ hatten wir unseren Mietern zugesagt, die Fertigstellung des Quartiers gemeinsam zu feiern. Es war uns eine große Freude, dieses Versprechen im Rahmen eines Straßenfestes mit unseren Mietern im Juni vergangenen Jahres einlösen zu können. Die bei der Tombola erzielten Einnahmen und Spenden wurden der Initiative „Wir helfen Ben“ zur Verfügung gestellt. Vielen Dank an dieser Stelle nochmal an alle Unterstützer.



## Impressionen Straßenfest Richard-van-de-Loo-Straße





Nach der Kernsanierung unserer Wohngebäude Klombeckstraße 39-43 in Kleve haben wir im Frühjahr 2019 die Außenanlage fertig gestellt und hierbei auch Unterstell- sowie Auflademöglichkeiten für Zweiräder geschaffen.



Im ersten Straßenabschnitt der Spycckstraße, ruhig und fußläufig zur Klever Innenstadt gelegen, ist die Errichtung einer neuen Wohnsiedlung mit großem Wiedererkennungswert und einer hohen Aufenthaltsqualität geplant.



Die Ende der 50er bis Anfang der 60er Jahre entstandenen 8 Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen waren unter energetischen Gesichtspunkten und mit dem Ziel einer barrierefreien Gestaltung nicht sanierungsfähig.

Nach Entkernung wurden die Gebäude in der 1. Jahreshälfte 2019 abgerissen.



Der 1. Baustein der neuen Siedlung „Wohnpark Spyck“ beinhaltet die Schaffung von 63 Wohneinheiten verteilt auf 4 Häuser und eine Tiefgarage mit ausreichender Zahl an Stellplätzen auch für Fahrräder. Grundstückszukäufe sollen der Bebauung den nötigen Freiraum geben und die Wohnqualität wesentlich erhöhen. Optional werden wir in einem 2. Schritt 8 Einfamilienhäuser errichten und hiermit unsere Siedlung komplettieren.



Sämtliche Gebäude werden im Passivhausstandard erstellt. Unser Wohnbaukonzept mit den geplanten Wohnumfeld- und energetischen Maßnahmen haben wir im Frühjahr 2019 einer Auswahlkommission des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW in Düsseldorf vorstellen dürfen und mit Datum vom 2. Mai 2019 auch für dieses Vorhaben den Status „Klimaschutzsiedlung NRW“ verliehen bekommen.



Von dem Beginn der Neubaumaßnahme ist nach Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen in der 2. Jahreshälfte 2020 auszugehen. Hiernach rechnen wir für den 1. Baustein von einer Bauzeit von gut 2 Jahren.



## 2.5. Jubiläen

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 Lamberta Geurts aus der Eichenstraße 16 in Kleve - Materborn gratulieren.

In Kleve-Kellen konnte Frau Mechtilde Rütjes aus der Lambertstraße 3 sogar ihr 55-jähriges Mietjubiläum feiern, ebenso wie auch die beiden Damen Henriette Kaus und Brigitte Gietmann aus der Briener Straße 90.



### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### 3.1. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4.233	97,8	4.120	97,4	113
Andere aktivierte Eigenleistungen	36	0,8	27	0,6	9
<b>Gesamtleistung</b>	4.269	98,6	4.147	98,0	122
Andere betriebliche Erträge	60	1,4	84	2,0	-24
<b>Betriebsleistung</b>	4.329	100,0	4.231	100,0	98
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.518	35,1	1.528	36,1	-10
Personalaufwand	563	13,0	549	13,0	14
Abschreibungen	616	14,2	605	14,3	11
Andere betriebliche Aufwendungen	150	3,5	156	3,7	-6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	237	5,5	255	6,0	-18
Gewinnunabhängige Steuern	100	2,3	95	2,2	5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	3.184	73,6	3.188	75,3	-4
<b>Betriebsergebnis</b>	1.145	26,4	1.043	24,7	102
<b>Finanzergebnis</b>	0		1		-1
<b>Neutrales Ergebnis</b>	-288		-187		-101
<b>Jahresüberschuss</b>	857		857		0

Mit unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, konnten wir das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 102 T€ steigern. Die gestiegenen Umsatzerlöse, überwiegend bedingt aus der ganzjährigen Auswirkung der Erstvermietung des 6-Familienhauses in der Richard-van-de-Loo-Straße sowie der Modernisierungsmaßnahme Klombeckstraße 39-43, bestimmen das Betriebsergebnis mit 1.145 T€. Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der außerplanmäßigen Abschreibung der Gebäude Schweinemarkt und Regenbogen mit 56 T€, den Abrisskosten der Häuser in der Spycyckstraße mit 215 T€ sowie dem anteiligen Aufwand für die EDV-Umstellung auf die wohnungswirtschaftliche ERP-Software Wodis Sigma mit 19 T€. Der sich hiernach ergebende Jahresüberschuss ist mit dem Vorjahr identisch und beträgt 857 T€.

### 3.2. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich, nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst, wie folgt dar:

<b><u>Vermögensstruktur</u></b>	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	0,0	3	0,0	6
Sachanlagen	33.995	95,1	34.121	95,1	-126
	34.004	95,1	34.124	95,1	-120
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.165	3,2	1.134	3,1	31
Flüssige Mittel	573	1,6	596	1,7	-23
Übriges Umlaufvermögen	22	0,1	27	0,1	-5
	1.760	4,9	1.757	4,9	3
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>35.764</b>	<b>100,0</b>	<b>35.881</b>	<b>100,0</b>	<b>-117</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	2,8	990	2,8	0
Rücklagen	14.155	39,6	13.348	37,2	807
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	107	0,3	107	0,3	0
	15.252	42,7	14.445	40,3	807
Kurzfristig					
vorgesehene Ausschüttung	50	0,1	50	0,1	0
	15.302	42,8	14.495	40,4	807
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	43	0,1	42	0,1	1
Verbindlichkeiten	18.761	52,5	19.647	54,8	-886
	18.804	52,6	19.689	54,9	-885
Kurzfristig					
Rückstellungen	97	0,3	87	0,2	10
Erhaltene Anzahlungen	1.328	3,7	1.299	3,6	29
Übrige Verbindlichkeiten	233	0,6	311	0,9	-78
	1.658	4,6	1.697	4,7	-39
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>35.764</b>	<b>100,0</b>	<b>35.881</b>	<b>100,0</b>	<b>-117</b>

Die Bilanzsumme reduziert sich im Vergleich zum Vorjahr um 117 T€ auf 35.764 T€.

Beim Anlagevermögen stehen den Zugängen durch Investitionen einschließlich Eigenleistungen von 552 T€ planmäßige Abschreibungen i.H.v. 616 T€ und außerplanmäßige Abschreibungen von 56 T€ gegenüber. Die Investitionen betrafen im Wesentlichen Bauvorbereitungskosten mit 256 T€ für die geplante Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ und nachträgliche Herstellungskosten i.H.v. 283 T€. Das Anlagevermögen beträgt wie im Vorjahr 95,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Bei den unfertigen Leistungen mit 1.161 T€ handelt es sich um mit den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 1.328 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 807 T€ auf 15.252 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 42,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit 40,3 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringern sich im Vergleich zum Vorjahr um 886 T€. Den Valutierungen von Umfinanzierungsdarlehen von 5.700 T€ stehen planmäßige Tilgungen von 1.023 T€ und vorzeitige Rückzahlungen infolge von Umfinanzierungen von 5.563 T€ gegenüber.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 232 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (152 T€) sowie aus Verbindlichkeiten aus Vermietung (81 T€).

### **3.3. 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:

	2019 T€	2018 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	857	857
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (davon außerplanmäßige Abschreibungen in 2019 von T€ 56)	672	605
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	1	1
<b>Cashflow</b>	1.530	1.463
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	0	184
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	10	-10
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-26	12
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-49	56
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	1.465	1.705
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-552	-2.925
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-552	-2.925
Valutierung von Darlehen (einschließlich Umfinanzierungen)	5.700	1.200
Auszahlung von Dividenden	-50	-50
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.023	-1.019
Vorzeitige Rückzahlungen/Umfinanzierung von Darlehen	-5.563	-125
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-936	6
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	-23	-1.214
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	596	1.810
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	573	596

Für die vorzeitige Rückzahlung von NRW.BANK-Mitteln sowie von variablen Darlehen wurden zur Umfinanzierung neue günstige Fremdmittel i.H.v. 5.700 T€ aufgenommen. Mit dem Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.465 T€) konnten über die planmäßige Tilgung unserer Darlehen hinaus die Anlaufkosten unserer Neubaumaßnahmen finanziert werden. Die zum Ende des Berichtsjahres vorhandenen flüssigen Mittel i.H.v. 573 T€ dienen als Eigenmittel für geplante Investitionsmaßnahmen. Aus einem weiteren bereits abgeschlossenen Darlehensvertrag mit langer zinsfreier Bereitstellung können für beabsichtigte Grundstückskäufe zusätzlich 400 T€ valutiert werden. Des Weiteren verfügt unser Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien i.H.v. 150 T€.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Bilanzsumme	T€	35.764	35.881	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
Eigenkapital	T€	15.302	14.495	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
Eigenkapitalquote	%	42,8	40,4	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
Eigenkapitalrentabilität	%	5,6	5,9	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
Jahresüberschuss	T€	857	857	1.111	1.393	1.311	712	437	834	769	595	611	606	669	506	396
Cashflow	T€	1.530	1.463	1.574	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933	891	791	842	831	751	636
durchschnittl. Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,42	5,32	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
durchschnittl. Betriebskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	2,26	2,12	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
durchschnittl. Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,65	0,63	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
gewichteter eigener Wohnungsbestand	WE	775	800	777	777	696	665	664	696	703	670	674	672	670	661	662
Fluktuationsquote	%	12,2	9,1	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
davon maßnahmebedingt	%	0,5	1,1	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
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,1	8,2	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
davon vermietungsbedingt	%	0,0	0,0	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

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

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

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

#### **5. 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.

Wie bereits in den vergangenen Jahren sind vermietungsbedingte Leerstände auch in der Zukunft nicht zu erwarten. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung unserer bewirtschafteten Wohngebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung ist eine weiterhin gute Vermietungssituation gegeben.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen oder hinsichtlich der Liquidität sind nicht erkennbar. Durch unsere Nutzungs- und Mietverträge ist ein kontinuierlicher Mittelzufluss vorhanden. Aufgrund der verstärkten Wohnraumnachfrage sind die Mietpreise in Kleve in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Bei der Anpassung unserer Bestandswohnungen an die Marktmieten sowie nach Modernisierungen und Neubaumaßnahmen berücksichtigen wir bei der Festsetzung der Mietpreise nach Möglichkeit auch immer eine soziale Komponente. Somit wären Mietpreissteigerungen, sollten diese erforderlich werden, auch kurzfristig umzusetzen und zu erzielen.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus sichert unser aktives Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann möglichen Versäumnisausfällen zeitnah entgegen wirken. Weiter steigende Mieten, auch bedingt durch die Erhöhung von Betriebskosten, die vermierterseitig nur bedingt zu beeinflussen sind, könnten die Zahlungsmoral beeinträchtigen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Unsere aktuellen Forderungsausfälle sind marginal und derzeit zeichnen sich auch keine Vermietungsrisiken ab.

Die Möglichkeit auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum zu erstellen und anbieten zu können wird erheblich erschwert durch die unverhältnismäßig stark gestiegenen Baukosten. Ein Faktor sind die durch den Gesetzgeber kontinuierlich erhöhten Anforderungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus treibt die starke Bautätigkeit die Preise enorm. Historisch niedrige Kapitalkosten, einhergehend mit ebenso geringen Renditen am Kapitalmarkt, beflügeln die Investitionsbereitschaft. Hierdurch sind auch die am Bau tätigen Firmen über die Maßen ausgelastet, was die Preise, die Bauzeiten und die Qualität der Ausführungen negativ beeinflusst.

Eine nachhaltige Zinswende könnte zu einem erheblichen Zinsaufwand führen, der beim derzeit hohen Mietzinsniveau nicht zu kompensieren wäre. Wir haben die Rückzahlung unserer Darlehensverbindlichkeiten im Wesentlichen mit langfristigen Festzinssatzkrediten zu günstigen Konditionen und mit unterschiedlichen Ablaufterminen vereinbart und hiermit das Risiko minimiert. Des Weiteren haben wir das aktuell historisch niedrige Zinsniveau genutzt und die noch vorhandenen Altverträge mit öffentlichen Mittel nach einer Umfinanzierung vorzeitig zurückgezahlt. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist am 31.12.2029 sind dann bindungsfreie Vermietungen und Mietanpassungen möglich.

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir die Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft. Nach dem für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss i.H.v. 930 T€, der im Wesentlichen durch unseren Kernbereich, der Hausbewirtschaftung, bestimmt wird. Größere Positionen bedingt durch den Abgang von Altobjekten wurden hierbei bereits berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass die Parameter, die unseren Berechnungen und Einschätzungen zu Grunde liegen, aufgrund der aktuell aufgetretenen weltweiten Krisensituation neu zu bestimmen sind und infolgedessen zu wesentlichen Ergebnisveränderungen führen können.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen, als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen sowie verspätete Mietzahlungen und auch -ausfälle sind realistische Szenarien.

Dank sei an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ausgesprochen, die durch ihr freundliches und engagiertes Verhalten wesentlich zum guten Ergebnis beigetragen haben.

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

Allen, die mit unserem Unternehmen verbunden sind und ihren Familien wünsche ich in dieser schwierigen Zeit die nötige Stärke, Zuversicht und vor allem, bleiben Sie gesund.

Kleve, den 18. März 2020

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
Die Geschäftsführung

Dorißen

**Jahresabschluss**  
**vom 1. Januar - 31. Dezember 2019**  
der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
47533 Kleve

## Bilanz

<b>Aktiva</b>	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.530,00	3.469,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.779.625,40		32.204.125,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.639.291,90		1.599.339,53
Grundstücke ohne Bauten	89.407,12		68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.380,00		151.205,00
Bauvorbereitungskosten	354.024,31		97.717,31
		33.995.728,73	34.120.795,79
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		34.004.528,73	34.124.534,79
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.160.915,95		1.128.171,14
Andere Vorräte	3.578,08		5.842,95
		1.164.494,03	1.134.014,09
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	12.645,45		11.266,52
Sonstige Vermögensgegenstände	9.269,20		15.297,57
		21.914,65	26.564,09
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		573.487,64	595.581,18
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		1.759.896,32	1.756.159,36
<b>Bilanzsumme</b>		35.764.425,05	35.880.694,15

<b>Passiva</b>	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
<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	11.100.000,00		10.400.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>2.560.647,45</u>		<u>2.453.382,19</u>
		14.155.647,45	13.348.382,19
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	857.097,03		856.765,26
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>700.000,00</u>		<u>700.000,00</u>
		157.097,03	156.765,26
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>15.302.744,48</u>	<u>14.495.147,45</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		140.325,45	129.096,70
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	18.760.988,36		19.646.818,90
Erhaltene Anzahlungen	1.328.152,50		1.298.647,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.586,80		80.587,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>151.627,46</u>		<u>230.396,23</u>
		20.321.355,12	21.256.450,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>35.764.425,05</u></u>	<u><u>35.880.694,15</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2019 - 31.12.2019**

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.175.772,65		4.112.166,96
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	<u>23.625,00</u>	4.199.397,65	24.150,00
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		32.744,81	-16.263,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		36.440,22	27.477,32
Sonstige betriebliche Erträge		62.465,37	84.689,66
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.518.061,15</u>	<u>1.527.885,56</u>
<b>Rohergebnis</b>		2.812.986,90	2.704.335,06
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	448.985,79		440.752,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>114.416,84</u>	563.402,63	108.367,34
davon für Altersversorgung			
26.890,22 € (Vj.: 26.273,82 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		671.814,79	604.509,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		384.368,54	343.937,35
Erträge aus anderen Finanzanlagen	5,28		5,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>392,00</u>	397,28	1.001,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		236.953,44	255.593,41
Steuern vom Einkommen		-0,85	-0,87
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		956.845,63	952.182,79
Sonstige Steuern		<u>99.748,60</u>	<u>95.417,53</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		857.097,03	856.765,26
Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>700.000,00</u>	<u>700.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>157.097,03</u>	<u>156.765,26</u>

**Anhang  
zum Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2019**

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 2019 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 neuangeschaffte ERP-Software Wodis Sigma wird linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich gewährter Zuschüsse sowie Abschreibungen bewertet und aktiviert. Für Sachanlagenzugänge in 2019 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Eigenleistungen angesetzt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die Wohnbauten und unser Bürogebäude 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 unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2017 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauer der Gegenstände liegt zwischen 3 und 13 Jahren.

Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von netto über 250,00 € bis einschließlich 800,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe aktiviert, abgeschrieben und als Abgang erfasst.

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

## Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibung				Buchwert	Buchwert
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	31.12.2019	01.01.2019	Zugänge Geschäfts- Jahr	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	31.12.2019	31.12. 2019	31.12. 2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>26.666,27</b>	<b>6.568,73</b>	<b>18.505,34</b>	<b>0,00</b>	<b>14.729,66</b>	<b>23.197,27</b>	<b>1.507,73</b>	<b>18.505,34</b>	<b>6.199,66</b>	<b>8.530,00</b>	<b>3.469,00</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	42.616.689,24	218.298,85	0,00	-20.998,32	42.813.989,77	10.412.564,09	621.800,28	0,00	11.034.364,37	31.779.625,40	32.204.125,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.643.824,43	65.167,38	0,00	0,00	1.708.991,81	44.484,90	25.215,01	0,00	69.699,91	1.639.291,90	1.599.339,53
Grundstücke ohne Bauten	68.408,80	0,00	0,00	20.998,32	89.407,12	0,00	0,00	0,00	0,00	89.407,12	68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	202.170,12	5.466,77	0,00	0,00	207.636,89	50.965,12	23.291,77	0,00	74.256,89	133.380,00	151.205,00
Bauvorbereitungskosten	97.717,31	256.307,00	0,00	0,00	354.024,31	0,00	0,00	0,00	0,00	354.024,31	97.717,31
	<b>44.628.809,90</b>	<b>545.240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.174.049,90</b>	<b>10.508.014,11</b>	<b>670.307,06</b>	<b>0,00</b>	<b>11.178.321,17</b>	<b>33.995.728,73</b>	<b>34.120.795,79</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	270,00	0,00	0,00	0,00	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00	270,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>44.655.746,17</b>	<b>551.808,73</b>	<b>18.505,34</b>	<b>0,00</b>	<b>45.189.049,56</b>	<b>10.531.211,38</b>	<b>671.814,79</b>	<b>18.505,34</b>	<b>11.184.520,83</b>	<b>34.004.528,73</b>	<b>34.124.534,79</b>

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	536.962,10 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.924.842,92 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.404,10 €

## 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	10.400.000,00	0,00	700.000,00	11.100.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.453.382,19	107.265,26	0,00	2.560.647,45
Summe	<u>13.348.382,19</u>	<u>107.265,26</u>	<u>700.000,00</u>	<u>14.155.647,45</u>

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

für interne und externe Jahresabschlusskosten	43.000,00 €
für unterlassene Instandhaltung	55.207,75 €

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 gegenüber Kreditinstituten	18.760.988,36 (19.646.818,90)	949.275,80 (1.022.760,31)	3.906.421,09 (3.970.827,26)	13.905.291,47 (14.653.231,33)	18.760.988,36 (19.646.818,90)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.328.152,50 (1.298.647,00)	1.328.152,50 (1.298.647,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.586,80 (80.587,87)	80.586,80 (80.587,87)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.627,46 (230.396,23)	151.627,46 (230.396,23)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.321.355,12</b> <b>(21.256.450,00)</b>	<b>2.509.642,56</b> <b>(2.632.391,41)</b>	<b>3.906.421,09</b> <b>(3.970.827,26)</b>	<b>13.905.291,47</b> <b>(14.653.231,33)</b>	<b>18.760.988,36</b> <b>(19.646.818,90)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.

In den Abschreibungen sind für die Wohnanlage  
Schweinemarkt/Regenbogen außerplanmäßig enthalten 56.394,70 €

## 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 523.630,47 € (Vj: 526.934,07 €).
  - b) Im Rahmen der Betreuungstätigkeit werden liquide Mittel i.H.v. 21.738,58 € (Vj: 16.228,54 €) verwaltet.
3. Für einen Grundstückskauf bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen i.H.v. 100.000,00 €.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Unsere Mieter werden von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein. Insofern erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

### Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 157.097,03 € 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>107.597,03 €</u>
zusammen:	<u>157.097,03 €</u>

Kleve, den 18. März 2020

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
Die Geschäftsführung

Dorißen

## **Bestätigungsvermerk**

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve, Kleve, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve, Kleve, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt 5. des Lageberichts enthaltene Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, 22. April 2020

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 2019 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf geprüft und unter dem 22. April 2020 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht über das Geschäftsjahr 2019 und mit dem Jahresabschluss 2019 einverstanden. Er billigt das Ergebnis der Abschlussprüfung des Verbandes und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 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 22. Juni 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Haas