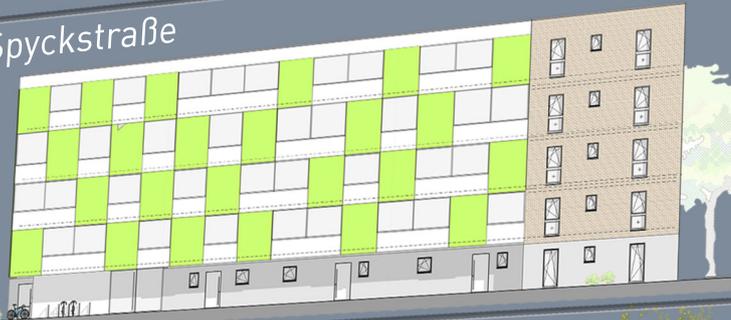


# Geschäftsbericht 2020

GEWOGES KLEVE

Spyckstraße



Schweinemarkt / Regenbogen



Klombeckstraße / Sackstraße



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 2020**

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

## **Inhalt**

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

### **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.....	7
2. Geschäftsverlauf.....	8
2.1. Haus- und Wohnungsbestand.....	8
2.2. Vermietungssituation .....	9
2.3. Modernisierung und Instandhaltung .....	10
2.4. Neubau und Sanierung .....	12
2.5. Jubiläen .....	13
2.6. Ausbildungsstart zur Immobilienkauffrau .....	13
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens .....	14
3.1. Ertragslage.....	14
3.2. Vermögenslage.....	15
3.3. Finanzlage .....	16
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	18
4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung.....	19
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	19

### **Jahresabschluss 2020**

Bilanz .....	22
Gewinn- und Verlustrechnung .....	24

### **Anhang des Jahresabschlusses**

A. Allgemeine Angaben .....	26
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	26
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
D. Sonstige Angaben .....	30
E. Weitere Angaben .....	31
Bestätigungsvermerk.....	32
Bericht des Aufsichtsrates.....	36

## 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 24. November 2020 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

## **Aufsichtsrat**

Willibrord Haas, 1. Beigeordneter der Stadt Kleve

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Karl Kreuzer, Sparkassenbetriebswirt

- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Ferdi Böhmer, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (ab 12.11.2020)

Heinz-Peter Brückner, Bauingenieur i. R. (ab 24.11.2020)

Peter Driessen, Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau (bis 09.11.2020)

Gerd Driever, Regierungsdirektor i. R. (ab 24.11.2020)

Siegbert Garisch, Diplom-Sozialpädagoge (bis 24.11.2020)

Josef Gietemann, Geschäftsführer (bis 24.11.2020)

Heinz Goertz, Lehrer i. R. (bis 24.11.2020)

Gerhard Kersten, Geschäftsführer (bis 24.11.2020)

Stephan Reinders, Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau (ab 09.11.2020)

Joachim Schmidt, Vorstand i. R.

Günter Steins, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (bis 12.11.2020)

Benedikt Verheyen, Architekt (ab 24.11.2020)

Thorsten Welmans, Sparkassenbetriebswirt (ab 24.11.2020)

## **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

### Bauausschuss

Heinz-Peter Brückner (ab 10.12.2020)

Gerd Driever (ab 10.12.2020)

Siegbert Garisch (bis 24.11.2020)

Josef Gietemann (bis 24.11.2020)

Heinz Goertz (bis 24.11.2020)

Willibrord Haas

Gerhard Kersten (bis 24.11.2020)

Karl Kreuzer

Stephan Reinders (ab 10.12.2020)

Benedikt Verheyen (ab 10.12.2020)

### Rechnungsprüfungsausschuss

Ferdi Böhmer (ab 10.12.2020)

Peter Driessen (bis 09.11.2020)

Joachim Schmidt

## **Geschäftsführung**

Michael Dorißen

- alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer seit dem 1. März 2003 -

# 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

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort sind Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus. Nach dem Höhepunkt der ersten Corona-Welle in den Monaten März und April setzte im Sommer eine wirtschaftliche Erholung ein, die im Herbst mit dem Beginn der zweiten Corona-Welle erheblich gebremst wurde. Das Ausmaß der hieraus resultierenden allumfassenden Belastungen ist derzeit nicht zu bestimmen, zumal die Bekämpfung des Virus trotz der Entwicklung von Impfstoffen in Rekordzeit ein Ende der Pandemie bestenfalls erahnen lässt. Die schwebende Gefahr sich verschärfender Handelskonflikte, insbesondere zwischen den USA und China, latent zudem zwischen den USA und der Europäischen Union, belastet die internationale Konjunktur, indem sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher macht. Als Lichtblick und mit großer Erleichterung ist das Ergebnis der Wahlen in den Vereinigten Staaten zu sehen. Nach dem Ende der Trump-Ära ist hier wieder von verlässlichen und partnerschaftlichen Verhältnissen auszugehen, deren Werte sich auch mit unserem Demokratieverständnis und der Verantwortung über die eigenen Ländergrenzen hinweg decken.

Im Euroraum brach die Wirtschaftsleistung in der ersten Hälfte des Jahres 2020 in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15 % im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die mit Beginn der zweiten Corona-Welle wieder gebremst wurde. Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Im Euroraum waren die Aktivitäten in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen extrem betroffen. Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt. Der wirtschaftliche Einbruch traf stärker Länder mit hohem Anteil an personennahen Dienstleistungen wie Tourismus sowie mit langanhaltenden strikten Eindämmungsmaßnahmen gegen die Pandemie. So war der Einbruch in Spanien mit 22 % besonders stark, in Frankreich, Italien, Portugal und Belgien schrumpfte die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr ebenfalls stärker als im Euroraum insgesamt.

Die Handelsverbindungen zwischen der EU und Großbritannien wurden durch einen Handelsvertrag kurz vor Vollendung des Austritts des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union geregelt, weisen aber in der praktischen Umsetzung hohe Hürden für den gemeinsamen Handel auf. Das Bruttoinlandsprodukt der EU-Staaten lag 7 % unter dem des Vorjahres. Die Inflation fiel im September auf -0,3 %, die Kerninflation ging auf nur 0,4 % zurück. Neben den krisenbedingt stark gesunkenen Energie- und Rohstoffpreisen dürften auch die spürbare Aufwertung des Euro und die temporäre Mehrwertsteuersenkung in Deutschland von 19 % auf 16 % zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Im Zuge der Pandemiebekämpfung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank eine Reihe expansiver Maßnahmen wie Lockerungen für längerfristige Refinanzierungsgeschäfte. Die Leitzinsen blieben mit 0 % für den Hauptrefinanzierungssatz, 0,25 % für den Spitzenrefinanzierungssatz und -0,5 % für den Einlagesatz unverändert. Auch die Kreditzinsen zeigten sich zuletzt wenig beweglich. Im Juli 2020 einigten sich die Regierungen der EU-Länder auf das Programm „Next Generation EU“, das den mehrjährigen Finanzrahmen der Jahre 2021 bis 2027 ergänzt. Die Europäische Kommission kann sich nun bis zu 750 Mrd. Euro an den Kapitalmärkten leihen und diese den Mitgliedsländern zuteilen. Dadurch nimmt die EU erstmals gemeinschaftlich Schulden auf und die finanzpolitische Verflechtung der Mitgliedsländer wird weiter fortschreiten.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 ebenso wie in allen anderen Ländern geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, stellen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen reichten nicht aus, um die zweite Corona-Welle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann. Der fehlende Mut der Politik entschieden zu handeln hat dazu geführt, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zog, die aktuell in eine dritte Infektionswelle mündet. Ein weiterer Lockdown hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung, vor allem, da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben wie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle. Ob er sich vermeiden lässt wird die nahe Zukunft zeigen, zumal sich neben der immer noch vorhandenen Impfmittelknappheit jetzt auch in einigen wenigen Fällen Nebenwirkungen in Form von Hirnvenenthrombosen bei dem am leichtesten zu verimpfenden Mittel „Astrazeneca“ zeigen, die vereinzelt zu Todesfällen führen und den bestehenden Impfplan erneut aushebeln.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte auch den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Mit der Corona-Pandemie endete der seit über 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben. Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahresdurchschnitt 2020 auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %, wobei sich die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen werden.

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

Allein die Bauwirtschaft trotzte der Corona-Krise und blieb mit einer Steigerung der Investitionen um 1,5 % die Stütze der Konjunktur. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum zulegen konnten. In den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Nach Schätzung der Institute werden die Wohnungsbauinvestitionen auch in 2021 trotz der anhaltenden Preissteigerungen Motor der Bauwirtschaft bleiben. Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt und vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste sowie im Umfeld niedriger Zinsen bleiben Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform. Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein und somit 3,7 % mehr Wohnungen als im Jahr zuvor. Im Verhältnis wurden beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern +5,2 % und im Geschosswohnungsbau +3,5 % auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich jedoch eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen mit +10,8 % deutlich zulegte brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen mit -5,6 % spürbar ein. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang mit 770.000 Wohnungen Ende 2020 bewirken einen Aufwärtstrend und eine Zahl an Baufertigstellungen, die, sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, den Wohnungsbedarf decken würde.

Für die Wohnungswirtschaft sind im Berichtsjahr mehrere neue Gesetzesvorgaben in Kraft getreten, bzw. befinden sich in einem noch laufenden Prozess. Im Juni wurde vom Bundestag das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Es trat am 01.11.2020 in Kraft, bündelt die bisherigen Gesetze und Verordnung EnEG, EnEV und EEWärmeG und soll die Energieeffizienz und die Energieversorgung von Gebäuden zusammenführen. Des Weiteren wurde im Dezember 2020 das grundlegend novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet. Es hat zum Ziel, dass der Anteil von Strom aus erneuerbaren Energien bis 2030 auf 65 % steigt und noch vor 2050 der gesamte erzeugte wie verbrauchte Strom in Deutschland treibhausgasneutral wird. In Rahmen der Reform des EEG soll eine gesetzliche Regelung beschlossen werden, wodurch der Mieterstrom von energie- und gewerbesteuerrechtlichen Restriktionen befreit wird. Dies ist gerade für uns als Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung. Stand heute würden durch die Produktion und Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien unsere gesamten Mieteinnahmen der Gewerbesteuerpflicht unterworfen. Bei der zum 01.01.2021 eingeführten CO2-Bepreisung ist, aufgrund fehlender sondergesetzlicher Regelungen zur begrenzten Umlagefähigkeit, der Mieter in der Pflicht, diese Zusatzkosten zu tragen. Die geplante Änderung der Heizkostenverordnung enthält hierzu keine Regelung. Eine solche soll nun im Nachgang im Mietrecht erfolgen.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist vielerorts wie auch in Kleve ein durchgängiges Thema. Die weitere Verschärfung des Mietrechts durch Mietpreisbremsen, Mietendeckel oder dergleichen sind keine probaten Mittel, wohnungspolitische Probleme zu lösen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Wahlen in diesem Jahr die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft stark beeinflussen werden.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1. Haus- und Wohnungsbestand

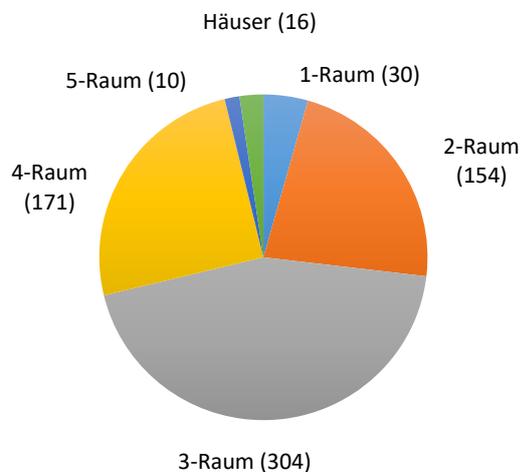
Zu Jahresbeginn wurden 2 Häuser mit 12 Wohneinheiten in der Jülicher Straße in Kleve erworben. Des Weiteren konnten für unsere Neubaumaßnahme „Wohnpark Spyck“ am Jahresende Grundstücksankäufe mit insgesamt 3.541 m<sup>2</sup> realisiert werden. Ein hierauf in Abbruchabsicht erworbenes Wohnhaus mit 1 Wohneinheit war ebenfalls Bestandteil des Kaufvertrages. Unsere Liegenschaften weisen hiernach eine Größenordnung von 100.221 m<sup>2</sup> aus. Bis auf 1.412 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke stehen 98.809 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gesellschaft.

Zum Ende des Berichtsjahres gliedert sich der Bestand wie folgt:

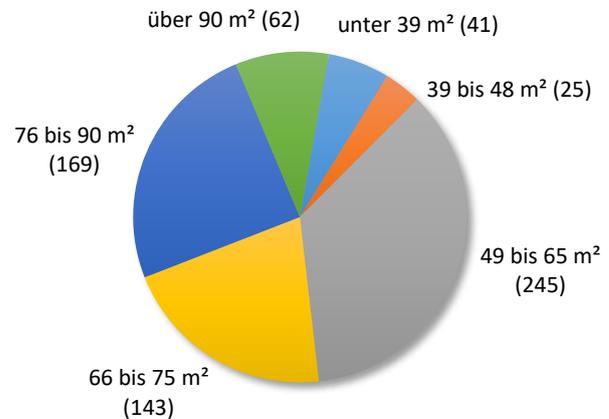
	Gebäude	Wohn- einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	118	660	3	294	45.859
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
<b>Objektbestand am 31.12.2020</b>	<b>123</b>	<b>685</b>	<b>3</b>	<b>303</b>	<b>47.402</b>

Der Wohnungsbestand weist nachstehende Größen und Wohnflächen auf:

### Wohnungsgrößen zzgl. KDB



### Wohnflächen



Hiervon unterliegen noch 163 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung, 522 Wohnungen entfallen auf den freifinanzierten Bereich.

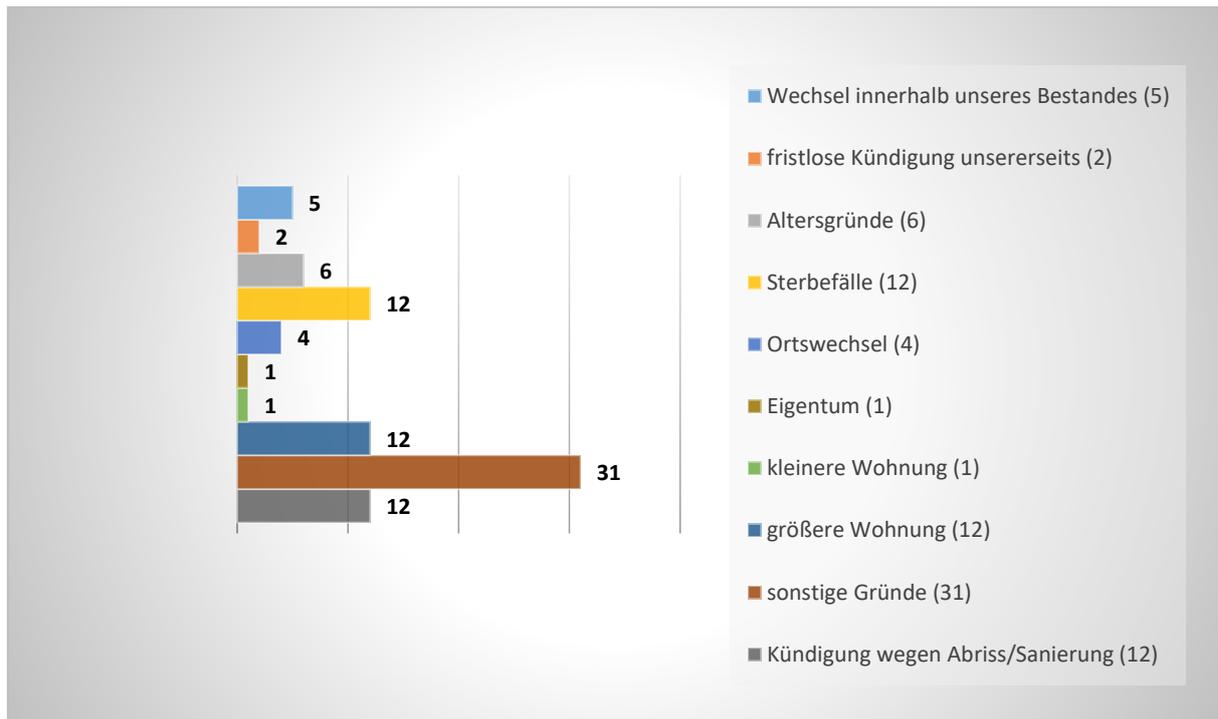
## 2.2. Vermietungssituation

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöhte sich im Berichtsjahr um 2,2 % und lag mit 5,54 € um 0,12 € über dem Vorjahr. Die Erhöhung resultiert aus der Anpassung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen bedingt durch die turnusmäßigen Anhebungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen. Darüber hinaus kamen die jährlichen Erhöhungen der Staffelmieten und moderate Anpassungen bei Neuvermietungen zum Tragen. Geplante Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen zwecks Angleichung an den örtlichen Mietspiegel wurden aufgrund der Corona-Krise und den damit verbundenen Unwägbarkeiten sowie der sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mietern vorerst zurückgestellt. Die Betriebskosten konnten mit 2,28 € auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Somit waren von unseren Mietern im Jahr 2020 im Durchschnitt 7,82 € als Bruttowarmmiete aufzuwenden.

Bei der Wohnraumnachfrage konnten wir trotz der Corona-Krise keinen signifikanten Rückgang feststellen. Die Kündigungs- und Nachfragezeiträume verteilten sich jedoch nicht wie gewohnt über das Jahr, sondern erreichten uns analog dem Pandemieverlauf im Anschluss der verhängten Lockdown-Maßnahmen. Verstärkt hat sich auch die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen bedingt durch Tätigkeiten im Home-Office oder auch aus Gründen der besseren Isolation im Bedarfsfall. Hiermit verbunden wurde auch den Balkonen bei der Wohnungssuche besondere Beachtung geschenkt.

Die Fluktuation ist mit 86 Kündigungen gegenüber dem Vorjahr (82) nur bedingt vergleichbar, da allein der Leerzug unserer Mietobjekte in der Klombeck- und Sackstraße zum Jahresende 2020 für geplante Neubaumaßnahmen 12 Vertragsverhältnisse betraf. Dies zeigt die Quote der vermietungsbedingten Wohnungswechsel, die mit 10,8 % im Mittel der vergangenen Jahre liegt. Besonders auffällig in diesem Jahr sind 18 Vertragsverhältnisse, die altersbedingt beendet wurden. Ein weiterer vorrangiger Grund sind Veränderungen hin zu größerem Wohnraum.

## Gründe für Kündigungen im Jahr 2020



## 2.3. Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2020 wurden neben der Instandhaltung verstärkt Modernisierungen vorangetrieben und somit im Berichtsjahr insgesamt 422 T€ (Vj. 358 T€) investiert. Vorrangig betraf dies die Renovierung und barrierearme Umgestaltung von Wohnungen mit 123 T€.



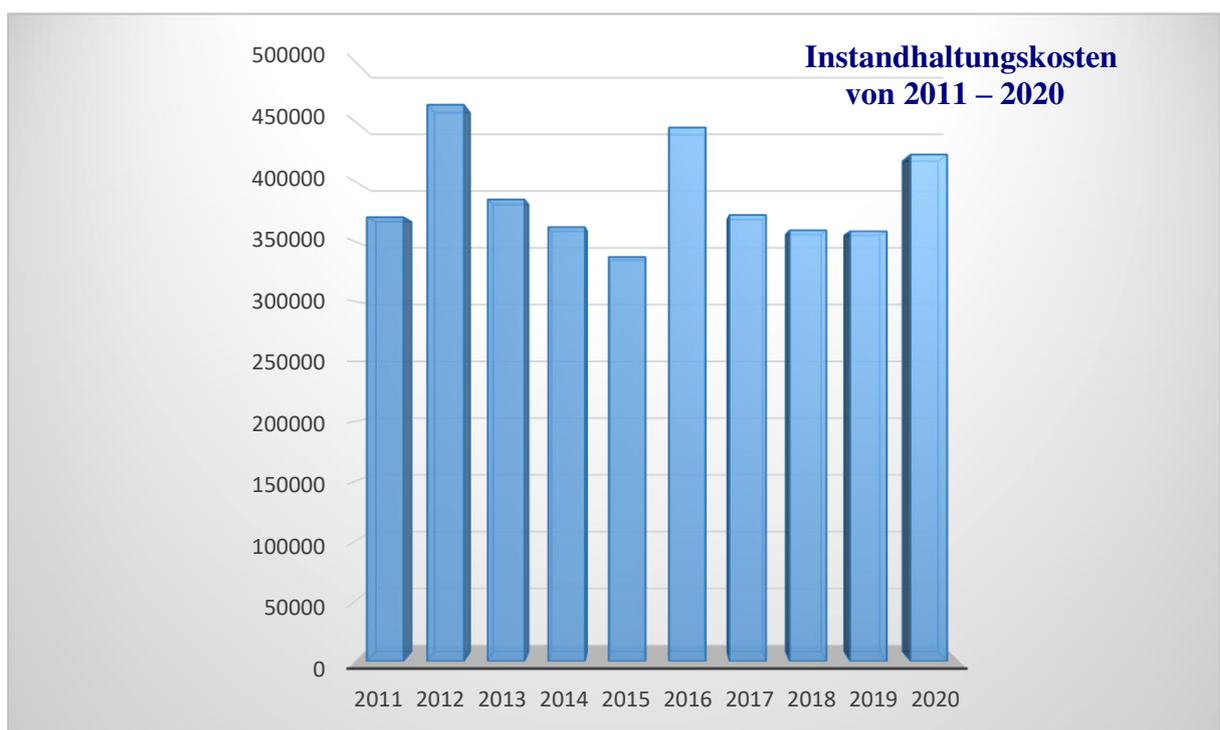
Altbauwohnung vor und nach Sanierung





Weitere Instandhaltungskosten für Fenstererneuerungen, Wohnungssanierungen sowie Fliesen- und Anstricharbeiten in Treppenhäusern i.H.v. 48 T€ kamen zu Beginn des Jahres 2021 zur Ausführung und sind als Rückstellung in 2020 enthalten.

Die erstatteten Versicherungsschäden mit 76 T€ und Zuschüsse in Höhe von 15 T€ wurden bei diesem Gesamtergebnis bereits berücksichtigt.



## 2.4. Neubau und Sanierung



Für die Umsetzung und Erweiterung unserer geplanten Neubaumaßnahme „Wohnpark Spyck“ waren noch Grundstücksankäufe in größerem Umfang geplant, die zum Ende des Berichtsjahres realisiert werden konnten. Die im neuen Gebäudeenergiegesetz geänderten Anforderungen haben uns zudem in die Lage versetzt, die Auslegung der technischen Gebäudeausstattung weiter zu optimieren. Zeitnah mit den zum 01.07.2021 in Kraft tretenden neuen Förderprogrammen der KfW wollen wir hier den Startschuss setzen.

Mit dem 1. Baustein werden 63 Wohneinheiten verteilt auf 4 Häuser und eine Tiefgarage entstehen. Mit unserer Planung konnten wir auch im NRW-Wirtschaftsministerium überzeugen und werden mit Abschluss der Maßnahme unsere 2. Klimaschutzsiedlung in Kleve errichten.

An unserer alten Wirkungsstätte Schweinemarkt/Regenbogen in Kleve planen wir eine Neugestaltung und Aufwertung dieser innerstädtisch zentral und besonders gelegenen Fläche. Hier sollen 3 Häuser mit 25 Wohneinheiten entstehen, die sich mit einem sich öffnenden gemeinschaftlichen Innenhof in die umliegende Bebauung architektonisch einfügen und zudem besondere neue Sichten ermöglichen.



## 2.5. Jubiläen

Im Januar 2020 konnten wir unserer Mitarbeiterin, Monika Peerenboom, in einer feierlichen Stunde zu ihrem 10-jährigen Betriebsjubiläum gratulieren.

Frau Peerenboom trat 2010 als Sachbearbeiterin in die Dienste der GeWoGe und unterstützt uns als freundliche und kompetente Teilzeitkraft im Empfang wie auch in vielen Bereichen des Unternehmens.



## 2.6. Ausbildungsstart zur Immobilienkauffrau

Das gesamte Team der GeWoGe freute sich sehr, im August 2020 seine erste Auszubildende, Adrianna Kaczuk, willkommen zu heißen. In einer 2-jährigen Ausbildungszeit wird sie alle Bereiche unseres Unternehmens durchlaufen und hierbei den Beruf als Immobilienkauffrau erlernen.

Kristina Kaets, die kurz zuvor erfolgreich ihre Ausbilderprüfung absolvierte, wird die Ausbildungsleitung übernehmen.



### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### 3.1. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020		2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4.257	96,9	4.233	97,8	24
Andere aktivierte Eigenleistungen	40	0,9	36	0,8	4
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.297</b>	<b>97,8</b>	<b>4.269</b>	<b>98,6</b>	<b>28</b>
Andere betriebliche Erträge	97	2,2	60	1,4	37
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.394</b>	<b>100,0</b>	<b>4.329</b>	<b>100,0</b>	<b>65</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.623	37,0	1.518	35,1	105
Personalaufwand	594	13,5	563	13,0	31
Abschreibungen	614	14,0	616	14,2	-2
Andere betriebliche Aufwendungen	158	3,6	150	3,5	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	211	4,8	237	5,5	-26
Gewinnunabhängige Steuern	98	2,2	100	2,3	-2
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>3.298</b>	<b>75,1</b>	<b>3.184</b>	<b>73,6</b>	<b>114</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.096</b>	<b>24,9</b>	<b>1.145</b>	<b>26,4</b>	<b>-49</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-32</b>		<b>-288</b>		<b>256</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.064</b>		<b>857</b>		<b>207</b>

Aufgrund des vermieteten Immobilienerwerbs zum Jahresbeginn sowie den Anpassungen bei Staffelmietverträgen und öffentlich gefördertem Wohnraum konnten die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 24 T€ gesteigert werden. Durch größere Investitionen in unseren Bestand im Wesentlichen bedingt durch vermehrte Einzelmodernisierungsmaßnahmen erhöhten sich die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 105 T€. Des Weiteren spiegelt sich hierin auch ein erhöhtes Aufkommen an Versicherungsschäden wider das in der Hauptsache über die anderen betrieblichen Erträge gegenzurechnen ist und sich auch dort mit 37 T€ positiv zum Vorjahr zeigt. Aufgrund der Ende 2019 vorgenommenen Umfinanzierungen konnte der Zinsaufwand in 2020 um 26 T€ reduziert werden. Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem anteiligen Aufwand für die EDV-Umstellung auf die wohnungswirtschaftliche ERP-Software Wodis Sigma mit 33 T€. Der Jahresüberschuss erhöhte sich insgesamt um 207 T€ und beträgt hiernach 1.064 T€.

### 3.2. Vermögenslage

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

<b><u>Vermögensstruktur</u></b>	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	9	0,0	-3
Sachanlagen	34.301	95,8	33.995	95,1	306
	<b>34.307</b>	<b>95,8</b>	<b>34.004</b>	<b>95,1</b>	<b>303</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.171	3,3	1.165	3,2	6
Flüssige Mittel	335	0,9	573	1,6	-238
Übriges Umlaufvermögen	12	0,0	22	0,1	-10
	<b>1.518</b>	<b>4,2</b>	<b>1.760</b>	<b>4,9</b>	<b>-242</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>35.825</b>	<b>100,0</b>	<b>35.764</b>	<b>100,0</b>	<b>61</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	2,8	990	2,8	0
Rücklagen	15.163	42,3	14.155	39,6	1.008
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	115	0,3	107	0,3	8
	<b>16.268</b>	<b>45,4</b>	<b>15.252</b>	<b>42,7</b>	<b>1.015</b>
Kurzfristig					
vorgesehene Ausschüttung	49	0,1	50	0,1	-1
	<b>16.317</b>	<b>45,5</b>	<b>15.302</b>	<b>42,8</b>	<b>1.015</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	47	0,1	43	0,1	4
Verbindlichkeiten	17.812	49,8	18.761	52,5	-949
	<b>17.859</b>	<b>49,9</b>	<b>18.804</b>	<b>52,6</b>	<b>-945</b>
Kurzfristig					
Rückstellungen	98	0,3	97	0,3	1
Erhaltene Anzahlungen	1.336	3,7	1.328	3,7	8
Übrige Verbindlichkeiten	215	0,6	233	0,6	-18
	<b>1.649</b>	<b>4,6</b>	<b>1.658</b>	<b>4,6</b>	<b>-9</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>35.825</b>	<b>100,0</b>	<b>35.764</b>	<b>100,0</b>	<b>61</b>

Die Bilanzsumme erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 61 T€ auf 35.825 T€.

Beim Anlagevermögen stehen den Zugängen durch Investitionen einschließlich Eigenleistungen und dem Erwerb von Grundbesitz mit insgesamt 916 T€ planmäßige Abschreibungen i.H.v. 613 T€ gegenüber. Die Investitionen betrafen im Wesentlichen Bauvorbereitungskosten für unsere geplanten Neubauprojekte. Das Anlagevermögen beträgt 95,8 % der Bilanzsumme.

Bei den unfertigen Leistungen mit 1.166 T€ handelt es sich um mit den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 1.336 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 1.016 T€ auf 16.268 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 45,4 % im Vergleich zum Vorjahr mit 42,7 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringern sich im Vergleich zum Vorjahr um die planmäßige Tilgung von 949 T€.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 215 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (137 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung (78 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 für eine solide Finanzierung unserer Modernisierungs- und Neubauvorhaben geschöpft werden kann.

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

	2020 T€	2019 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	1.064	857
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (davon außerplanmäßige Abschreibungen in 2019 von T€ 56)	613	672
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	4	1
<b>Cashflow</b>	1.681	1.530
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1	10
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	4	-26
Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-10	-49
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	1.676	1.465
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-916	-552
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-916	-552
Valutierung von Darlehen (einschließlich Umfinanzierungen 2019)	0	5.700
Auszahlung von Dividenden	-49	-50
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-949	1.023
Vorzeitige Rückzahlungen/Umfinanzierung von Darlehen 2019	0	5.563
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-998	-936
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	-238	-23
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	573	596
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	335	573

Mit dem Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.676 T€) konnten über die planmäßige Tilgung unserer Darlehen hinaus die Anlaufkosten unserer Neubaumaßnahmen sowie der größte Teil der Grundstücks- und Immobilienkäufe finanziert werden. Der Restbetrag wurde durch Inanspruchnahme des Finanzmittelbestandes vorfinanziert. Die zum Ende des Berichtsjahres vorhandenen flüssigen Mittel i.H.v. 335 T€ dienen als Eigenmittel für geplante Investitionsmaßnahmen. Das zum 01.01.2021 valutierte Darlehen i.H.v. 400 T€, welches bereits im Jahr 2019 für Zukäufe abgeschlossen und zinsfrei bereitgestellt wurde, sorgt Anfang 2021 für ausreichende Liquidität. 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	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	T€	35.825	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
Eigenkapital	T€	16.317	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
Eigenkapitalquote	%	45,5	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
Eigenkapitalrentabilität	%	6,5	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
Jahresüberschuss	T€	1.064	857	857	1.111	1.393	1.311	712	437	834	769	595	611	606	669	506
Cashflow	T€	1.681	1.530	1.463	1.574	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933	891	791	842	831	751
durchschnittl. Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,54	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
durchschnittl. Betriebskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	2,28	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
durchschnittl. Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,77	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
gewichteter eigener Wohnungsbestand	WE	788	775	800	777	777	696	665	664	696	703	670	674	672	670	661
Fluktuationsquote	%	12,6	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
davon maßnahmebedingt	%	1,8	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
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	4,2	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
davon vermietungsbedingt	%	0,1	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

#### **4. 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.

#### **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, neue Kostenpositionen wie die CO<sub>2</sub>-Steuer und ggf. Kompensationsmaßnahmen der Kommunen aufgrund der Corona-Krise sind denkbare Szenarien. Da diese Umstände vermierterseitig nur bedingt zu beeinflussen sind, könnte das 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.

Das seit Anfang 2020 vorherrschende Corona-Virus hat uns mit all seinen Auswirkungen nach wie vor fest im Griff und eine Einschätzung der weiteren Entwicklung ist nach wie vor sehr schwierig. Nach den bisherigen Erfahrungen ist gerade der Bereich der Wohnungswirtschaft nur in sehr geringem Maße betroffen. In unserem Unternehmen erfolgt keine gewerbliche Vermietung und deshalb reduziert sich das Risikopotential nochmals erheblich. Mietausfälle in Verbindung mit der Corona-Pandemie treten bislang nur vereinzelt auf. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass sich die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auch auf unser Unternehmen auswirken wird. Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen können weiter zunehmen und somit auch zu Einnahmeausfällen und erhöhten Finanzierungskosten führen.

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir die Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft. Nach dem für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss i.H.v. 725 T€, der im Wesentlichen durch unseren Kernbereich, der Hausbewirtschaftung, bestimmt wird. Größere Positionen bedingt durch den Abgang von Altobjekten wurden hierbei bereits berücksichtigt.

Dank sei an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ausgesprochen. Auch in dieser schwierigen und belastenden Zeit waren sie jederzeit als kompetente und unterstützende Ansprechpartner für unsere Mieter und verbundene Unternehmen im Einsatz und haben mit ihrem freundlichen und engagierten Verhalten wesentlich zum guten Ergebnis beigetragen.

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 Zuversicht, weiterhin das nötige Durchhaltevermögen und vor allem, bleiben Sie gesund.

Kleve, den 24. März 2021

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
Die Geschäftsführung

Dorißen

**Jahresabschluss**  
**vom 1. Januar - 31. Dezember 2020**  
der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
47533 Kleve

## Bilanz

<b>Aktiva</b>	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.026,77	8.530,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	31.554.250,30		31.779.625,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.618.871,40		1.639.291,90
Grundstücke ohne Bauten	279.795,71		89.407,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.856,72		133.380,00
Bauvorbereitungskosten	730.098,06		354.024,31
		34.300.872,19	33.995.728,73
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		34.307.168,96	34.004.528,73
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.166.651,25		1.160.915,95
Andere Vorräte	4.545,30		3.578,08
		1.171.196,55	1.164.494,03
<b>Forderungen und sonstige Vermögens-</b>			
<b>gegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	7.486,70		12.645,45
Sonstige Vermögensgegenstände	4.916,36		9.269,20
		12.403,06	21.914,65
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben			
bei Kreditinstituten		334.613,78	573.487,64
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		1.518.213,39	1.759.896,32
<b>Bilanzsumme</b>		35.825.382,35	35.764.425,05

<b>Passiva</b>	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
<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	12.000.000,00		11.100.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.668.244,48		2.560.647,45
		15.163.244,48	14.155.647,45
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.064.409,23		857.097,03
Einstellung in Gewinnrücklagen	900.000,00		700.000,00
		164.409,23	157.097,03
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		16.317.653,71	15.302.744,48
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		145.170,61	140.325,45
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	17.811.712,74		18.760.988,36
Erhaltene Anzahlungen	1.335.781,00		1.328.152,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.397,13		80.586,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136.667,16		151.627,46
		19.362.558,03	20.321.355,12
<b>Bilanzsumme</b>		35.825.382,35	35.764.425,05

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2020 - 31.12.2020**

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.250.856,56		4.175.772,65
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0,00	4.250.856,56	23.625,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		5.735,30	32.744,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		40.395,16	36.440,22
Sonstige betriebliche Erträge		98.197,68	62.465,37
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.623.184,32	1.518.061,15
<b>Rohergebnis</b>		2.772.000,38	2.812.986,90
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	478.866,63		448.985,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	115.570,50	594.437,13	114.416,84
davon für Altersversorgung 27.850,69 € (Vj.: 26.890,22 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		613.671,77	671.814,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		190.897,38	384.368,54
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,50		5,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	59,01	61,51	392,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		210.586,82	236.953,44
Steuern vom Einkommen		-0,21	-0,85
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.162.469,00	956.845,63
Sonstige Steuern		98.059,77	99.748,60
<b>Jahresüberschuss</b>		1.064.409,23	857.097,03
Einstellung in Gewinnrücklagen		900.000,00	700.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		164.409,23	157.097,03

**Anhang  
zum Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2020**

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 2020 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 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 2020 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 31.12. 2020	Buchwert 31.12. 2019
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge Geschäfts- Jahr	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	31.12.2020		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	14.729,66	0,00	2.236,01	0,00	12.493,65	6.199,66	2.503,23	2.236,01	6.466,88	6.026,77	8.530,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	42.813.989,77	336.708,39	0,00	0,00	43.150.698,16	11.034.364,37	562.083,49	0,00	11.596.447,86	31.554.250,30	31.779.625,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.708.991,81	4.855,20	0,00	0,00	1.713.847,01	69.699,91	25.275,70	0,00	94.975,61	1.618.871,40	1.639.291,90
Grundstücke ohne Bauten	89.407,12	190.388,59	0,00	0,00	279.795,71	0,00	0,00	0,00	0,00	279.795,71	89.407,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	207.636,89	8.286,07	3.091,95	0,00	212.831,01	74.256,89	23.809,35	3.091,95	94.974,29	117.856,72	133.380,00
Bauvorbereitungskosten	354.024,31	376.073,75	0,00	0,00	730.098,06	0,00	0,00	0,00	0,00	730.098,06	354.024,31
	<b>45.174.049,90</b>	<b>916.312,00</b>	<b>3.091,95</b>	<b>0,00</b>	<b>46.087.269,95</b>	<b>11.178.321,17</b>	<b>611.168,54</b>	<b>3.091,95</b>	<b>11.786.397,76</b>	<b>34.300.872,19</b>	<b>33.995.728,73</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>45.189.049,56</b>	<b>916.312,00</b>	<b>5.327,96</b>	<b>0,00</b>	<b>46.100.033,60</b>	<b>11.184.520,83</b>	<b>613.671,77</b>	<b>5.327,96</b>	<b>11.792.864,64</b>	<b>34.307.168,96</b>	<b>34.004.528,73</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	195.844,41 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.093.387,34 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.615,43 €

## 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	11.100.000,00	0,00	900.000,00	12.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.560.647,45	107.597,03	0,00	2.668.244,48
Summe	<u>14.155.647,45</u>	<u>107.597,03</u>	<u>900.000,00</u>	<u>15.163.244,48</u>

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

für interne und externe Jahresabschlusskosten	47.000,00 €
für unterlassene Instandhaltung	47.820,27 €

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	17.811.712,74 (18.760.988,36)	960.051,56 (949.275,80)	3.951.565,61 (3.906.421,09)	12.900.095,57 (13.905.291,47)	17.811.712,74 (18.760.988,36)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.335.781,00 (1.328.152,50)	1.335.781,00 (1.328.152,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.397,13 (80.586,80)	78.397,13 (80.586,80)				
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	136.667,16 (151.627,46)	136.667,16 (151.627,46)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>19.362.558,03 (20.321.355,12)</b>	<b>2.510.896,85 (2.509.642,56)</b>	<b>3.951.565,61 (3.906.421,09)</b>	<b>12.900.095,57 (13.905.291,47)</b>	<b>17.811.712,74 (18.760.988,36)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten. Im Vorjahr waren für die Wohnanlage Schweinemarkt/Regenbogen in den Abschreibungen außerplanmäßig 56 T€ enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

Die seitens der Mieter der Gesellschaft geleisteten Kautionszahlungen belaufen sich auf 535.060,59 € (Vj: 523.630,47 €).

3. Nicht bilanzierte 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
	5	3

Ferner wird seit dem 01.08.2020 eine Auszubildende beschäftigt.

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
Ferdi Böhmer	Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (ab 12.11.2020)
Heinz-Peter Brückner	Bauingenieur i. R. (ab 24.11.2020)
Peter Driessen	Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau (bis 09.11.2020)
Gerd Driever	Regierungsdirektor i. R. (ab 24.11.2020)
Siegbert Garisch	Diplom-Sozialpädagoge (bis 24.11.2020)
Josef Gietemann	Geschäftsführer (bis 24.11.2020)
Heinz Goertz	Lehrer i. R. (bis 24.11.2020)
Gerhard Kersten	Geschäftsführer (bis 24.11.2020)
Stephan Reinders	Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau (ab 09.11.2020)
Joachim Schmidt	Vorstand i. R.
Günter Steins	Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (bis 12.11.2020)
Benedikt Verheyen	Architekt (ab 24.11.2020)
Thorsten Welmans	Sparkassenbetriebswirt (ab 24.11.2020)

## 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. Aktuell trifft die Bevölkerung eine dritte Infektionswelle und die weiteren Auswirkungen, vor dem Hintergrund einer mangelnden Impfstoffversorgung und eingeschränkter Verträglichkeit sowie eines bevorstehenden neuen, wie auch immer ausgestalteten Lockdowns, sind nur sehr bedingt einzuschätzen. Obwohl nennenswerte Beeinträchtigungen für unser Unternehmen zurzeit nach wie vor nicht vorliegen, könnten steigende Mietausfälle oder sonstige auf die Pandemie beruhende Vorkommnisse sich negativ auf das Jahresergebnis auswirken.

### Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 164.409,23 € 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>114.909,23 €</u>
zusammen:	<u>164.409,23 €</u>

Kleve, den 24. März 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. 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, 26. April 2021

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 und seines Rechnungsprüfungsausschusses liegen vor. In ihnen sind die Erörterungen wichtiger Maßnahmen, die gefassten Beschlüsse sowie das Ergebnis der Prüfung 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 2020 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf geprüft und unter dem 26. April 2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht über das Geschäftsjahr 2020 und mit dem Jahresabschluss 2020 einverstanden. Er billigt das Ergebnis der Abschlussprüfung des Verbandes und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 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 29. Juni 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Haas