

HAUSGEMEINSCHAFT

TOLERANZ

WOHNWERT

VISIONEN

BEGEGNUNGEN

WERTSCHÄTZUNG



Geschäftsbericht 2021

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 2021**

**Gründung** 10. Juli 1902  
**Handelsregister** 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.....	7
2. Geschäftsverlauf.....	9
2.1. Haus- und Wohnungsbestand.....	9
2.2. Vermietungssituation .....	10
2.3. Modernisierung und Instandhaltung .....	11
2.4. Neubau und Sanierung .....	13
2.5. Jubiläen .....	16
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens .....	17
3.1. Ertragslage.....	17
3.2. Vermögenslage.....	18
3.3. Finanzlage .....	19
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	21
4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung.....	22
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	22

### **Jahresabschluss 2021**

Bilanz .....	26
Gewinn- und Verlustrechnung .....	28

### **Anhang des Jahresabschlusses**

A. Allgemeine Angaben .....	30
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	30
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
D. Sonstige Angaben .....	34
E. Weitere Angaben .....	35
Bestätigungsvermerk.....	36
Bericht des Aufsichtsrates.....	40

## 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, Kleve	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 30. November 2021 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

## Aufsichtsrat

Willibrord Haas, 1. Beigeordneter der Stadt Kleve (bis 31.12.2021)  
- Aufsichtsratsvorsitzender -  
Karl Kreutzer, Sparkassenbetriebswirt  
- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -  
Ferdinand Böhmer, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg  
Heinz-Peter Brückner, Bauingenieur i. R.  
Gerd Driever, Regierungsdirektor i. R.  
Klaus Keyzers, 1. Beigeordneter der Stadt Kleve (ab 01.01.2022)  
Stephan Reinders, Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau  
Joachim Schmidt, Vorstand i. R.  
Benedikt Verheyen, Architekt  
Thorsten Welmans, Sparkassenbetriebswirt

## Ausschüsse des Aufsichtsrates

### Bauausschuss

Heinz-Peter Brückner  
Gerd Driever  
Willibrord Haas (bis 31.12.2021)  
Karl Kreutzer  
Stephan Reinders  
Benedikt Verheyen

### Rechnungsprüfungsausschuss

Ferdinand Böhmer  
Joachim Schmidt

## Geschäftsführung

Michael Dorißen  
- alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer seit dem 1. März 2003 -

## Team GeWoGe



v. l. Oliver Deckers, Uwe Lousée, Sven Hessel, Kristina Kaets, Michael Dorißen,  
Monika Peerenboom, Thomas Esser, Erika Jerkel-Peters, n.a. Adrianna Kaczuk

# 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 Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt. Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch rasch erholt und überstieg sein Vorkrisenniveau im März dieses Jahres um knapp 5% und stagniert seither. Ursächlich für die mangelnde Dynamik sind vor allem mangelnde Kapazitäten im Seeverkehr, die sich vermutlich erst im Laufe des Jahres 2022 entspannen werden. Der globale Aufschwung im Produzierenden Gewerbe konnte sich auf Grund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen, was sich besonders in der Automobilindustrie durch den Mangel an Halbleitern bemerkbar machte. Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen, was im Ergebnis auch zu einer Zunahme der Inflation führte.

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig. Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Corona-Wellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020, was jedoch nicht reichte, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die hochansteckende Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen, zumal der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurückbleibt.

Der Arbeitsmarkt zeigte nach Coronaeinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr liegen. Darüber hinaus wird der Fachkräftemangel zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021 bei 43 % der Unternehmen in Deutschland eine durch den Fachkräftemangel behinderte Geschäftstätigkeit. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 mit einem Indikator von 10 % deutlich erhöht hat. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren im Juni 1992 mit 5,8 %. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %).

Auch die Preise für andere Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Preiserhöhend wirkte auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % verteuert. Bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man auch hier fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuersatzrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

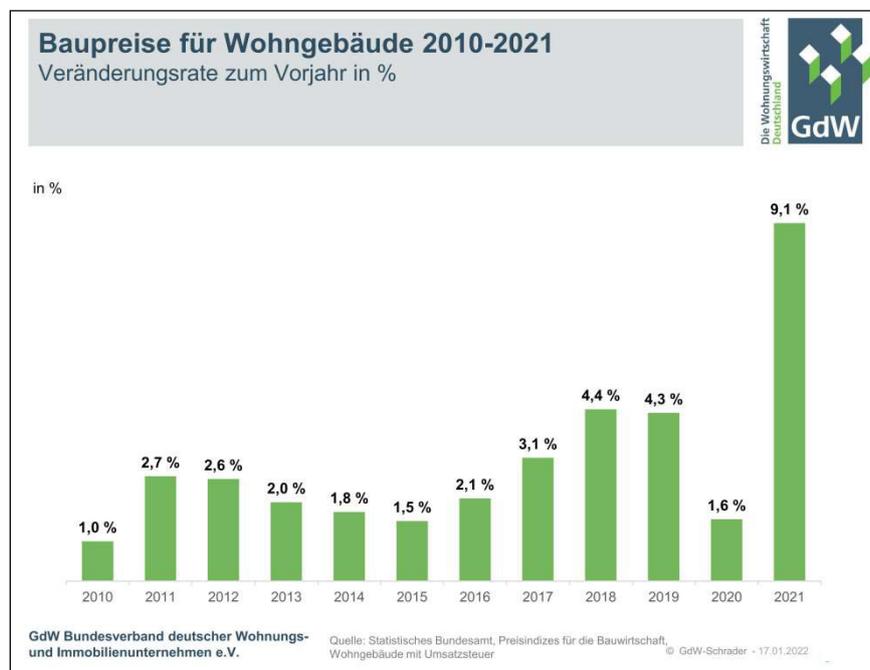
Dass von weiter steigenden Belastungen verbunden mit großen Unsicherheiten ausgegangen werden muss, zeigen leider die Ereignisse zu Beginn dieses Jahres. Am 24.02.2022 führte der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die souveräne Ukraine mit Krieg, Zerstörung und Gewalt zu unermesslichem menschlichen Leid. Mit großem Entsetzen, Fassungslosigkeit und tiefem Mitgefühl für die betroffenen Menschen blicken wir auf die Katastrophe in unserer direkten europäischen Nachbarschaft. Dieses einschneidende Ereignis wird in der globalen Wirtschaft deutliche Spuren hinterlassen. An den Güter- und Finanzmärkten waren die Reaktionen sofort spürbar. Die demokratischen Staaten haben in großer Geschlossenheit scharfe Sanktionen gegen Russland verhängt. Deren Konsequenzen für Russland, aber auch für die verhängenden Staaten, zeigen sich bereits unmittelbar. Sie werden aber auch langfristig erhebliche Konsequenzen für die Weltwirtschaft haben. Aussagen zur zeitlichen Erstreckung der Krise, die sich durch weitere Aktionen Russlands auch verschärfen kann, sind gegenwärtig kaum möglich.

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

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 347 Mrd. EUR im Jahr 2021 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 jedoch deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend erwies sich vor allem der Wohnungsbau als besonderer Stabilitätsanker. Er stemmte sich weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR und somit der Löwenanteil mit 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Nach letzten Schätzungen dürften die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein und damit 4,2 % mehr als im Jahr zuvor. Eine höhere Zahl genehmigter Wohnungen gab es zuletzt vor über 20 Jahren. Die Zahl neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stieg um 7,7 % und im Geschosswohnungsbau um 5,1 %. Dieser zeigte wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen mit + 9,9 % deutlich zulegte, brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen mit - 1,5 % spürbar ein.

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

Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teuer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Entsprechend verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten. Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren aufgrund der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.



Die Situation auf den Wohnungsmärkten, insbesondere in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen, bleibt weiterhin angespannt. Der Anstieg der Gesamtmietbelastung ist jedoch differenziert zu betrachten. Die Nettodurchschnittsmiete der im Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) vertretenen Unternehmen lag im Jahr 2020 bei 5,98 EUR/m<sup>2</sup> (GeWoGe 5,54 EUR/m<sup>2</sup>) und damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m<sup>2</sup>. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit nur um 30 % zunahmen und damit noch deutlich unterhalb der Inflationsrate von 36 % lagen.

Energetische Modernisierungen als erprobtes Instrument zur Einsparung von Energiekosten wie auch CO<sub>2</sub>-Emissionen müssen jedoch für die Mieterhaushalte bezahlbar bleiben. Die Anpassung der Wohnungsbestände an heutigen Wohnkomfort, deren barrierefreie Umgestaltung und deren Digitalisierung kommen als Zielgrößen noch hinzu. Die neu konzipierte BEG-Förderung setzt für zusätzliche Energieeffizienzmaßnahmen einen wichtigen Förderanreiz und will damit die Modernisierungsrate steigern. Zu großer Verunsicherung verbunden mit einem erheblichen Vertrauensverlust führte der im Januar 2022 aus heiterem Himmel erfolgte Antrags- und Zusage-Stopp der KfW-Förderung bei Neubau- und Sanierungsvorhaben. Nach heftigen Protesten hat die Bundesregierung im Februar weitere Mittel für das Jahr 2022 zur Verfügung gestellt und die Förderung zur energieeffizienten Sanierung von Gebäuden wieder gestartet. Für die künftige Förderung von energieeffizienten Neubauten sind die Parameter bis heute nicht gesetzt. Bereits im letzten Jahr wurde das Ende der Neubauförderung vom Effizienzhausstandard 55 beschlossen. Als Ersatz für die bisherige KfW-Effizienzhaus-40-Förderung soll nach den Beschlüssen des Koalitionsvertrages unter dem Arbeitstitel „Klimafreundliches Bauen“ ein neues Förderprogramm für den Neubau aufgelegt werden, dass spätestens zum 1. Januar 2023 antragsfähig sein soll.

Durch den Krieg in der Ukraine verschlimmert sich die humanitäre Lage dort täglich und mehr als 3 Million Menschen sollen bereits aus dem Land geflohen sein, überwiegend in die Nachbarstaaten Polen, Rumänien und die Republik Moldau. Mit weiteren Menschen, die vor dem Krieg Schutz suchen, ist angesichts der anhaltenden Kampfhandlungen nach Verteilung aus den zentralen Anlaufstellen oder auf direktem Weg auch hier in Kleve zu rechnen. Um den Menschen, die vor Krieg und Gewalt fliehen ein erstes Zuhause zu beschaffen, haben wir maßnahmebedingt leerstehende Wohnungen aus unserem Bestand hergerichtet und der Stadt Kleve zur koordinierten Verteilung zur Verfügung gestellt. Parallel hierzu stehen wir auch in enger Abstimmung, um Bedarfe aus dem laufenden Vermietungsprozess heraus zu berücksichtigen.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1. Haus- und Wohnungsbestand

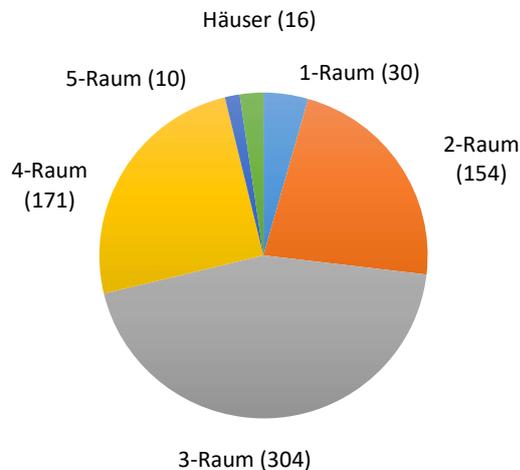
Bei unseren Liegenschaften haben sich im Berichtsjahr keine Änderungen ergeben. Nach Parzellierung unserer neu erworbenen Grundstücke weisen unsere Liegenschaften insgesamt eine Größenordnung von 100.223 m<sup>2</sup> aus. Bis auf 1.412 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke stehen 98.811 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gesellschaft.

Zum Ende des Berichtsjahres gliedert sich der Bestand wie folgt:

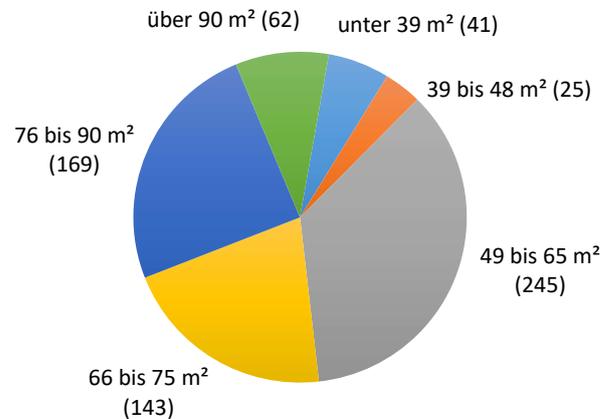
	Gebäude	Wohn- einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	118	660	3	294	45.859
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
<b>Objektbestand am 31.12.2021</b>	<b>123</b>	<b>685</b>	<b>3</b>	<b>303</b>	<b>47.402</b>

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.

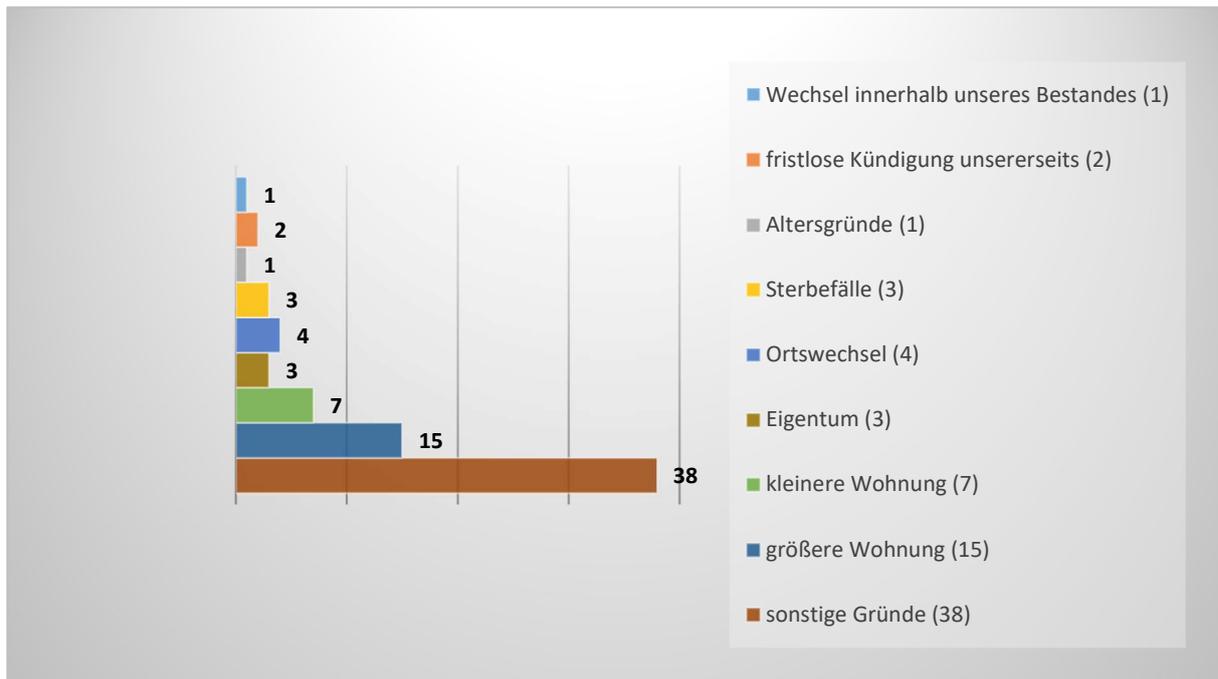
## 2.2. Vermietungssituation

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich ggü. dem Vorjahr um 7,6 % und somit 0,42 € auf 5,96 € erhöht. Zwecks Annäherung an den örtlichen Mietspiegel wurde nach mehreren Jahren wieder eine Mietanpassung im freifinanzierten Bestand vorgenommen. Darüber hinaus kamen die jährlichen Erhöhungen der Staffelmieten und moderate Anpassungen bei Neuvermietungen zum Tragen. Die Steigerung der Betriebskosten auf 2,35 € gegenüber dem Vorjahr mit 2,28 € ist mit 0,05 € überwiegend der Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer geschuldet. Somit waren von unseren Mietern im Jahr 2021 im Durchschnitt 8,31 € als Bruttowarmmiete aufzuwenden.

Aufgrund einer weiterhin guten Wohnraumnachfrage war eine nahtlose Anschlussvermietung fast ausnahmslos zu realisieren. Infolgedessen sind auch die hieraus resultierenden Erlösschmälerungen mit 10 T€ wieder sehr gering ausgefallen. Zum Stichtag 31.12.2021 konnte lediglich 1 Wohnung keiner sofortigen Weitervermietung zugeführt werden. Bei weiteren sanierungsbedingten Leerständen wurden Wohnungen leergezogen, in deren Anlagen künftig größere Sanierungsmaßnahmen geplant sind. Eine weitere Wohnanlage wurde nach Entmietung im Januar 2022 abgerissen. Hier entsteht künftig neuer Wohnraum auf höchstem energetischem Level.

Die Fluktuation ist mit 74 Kündigungen bezogen auf die vermietungsbedingten Wohnungswechsel mit dem Vorjahr identisch und bewegt sich mit 10,8 % im Mittel der vergangenen Jahre. Vorrangige Kündigungsgründe waren im Berichtsjahr Veränderungswünsche hinsichtlich der Wohnungsgröße. Bedingt durch die Corona-Pandemie und hiermit verbunden auch verstärkt Tätigkeiten im Home-Office werden gerade bei 1- und 2-Personenhaushalten jetzt vermehrt 3-Raum-Wohnungen nachgefragt.

## Gründe für Kündigungen im Jahr 2021



### 2.3. Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2021 wurden neben der Instandhaltung verstärkt Modernisierungen vorangetrieben und somit im Berichtsjahr insgesamt 586 T€ (Vj. 422 T€) investiert. Allein für die Renovierung und barrierearme Umgestaltung von Wohnungen wurden gut 150 T€ aufgewandt. In diversen Wohnanlagen wurden zudem in einem Gesamtauftrag die Haustür- und Briefkastenanlagen erneuert. Der Kostenaufwand hierfür betrug 41 T€. Als Sonderposition sind des Weiteren Vorausleistungen auf Anliegerbeiträge für die Grundstücke in der Spycystraße i.H.v. 48 T€ angefallen.



Modernisierungsbeispiel einer 50er Jahre Wohnung: Kernsanierung mit Erneuerung der gesamten Elektro- unterverteilung und Zuleitungen. Der schöne Küchen- fliesenboden konnte aufbereitet und erhalten werden.

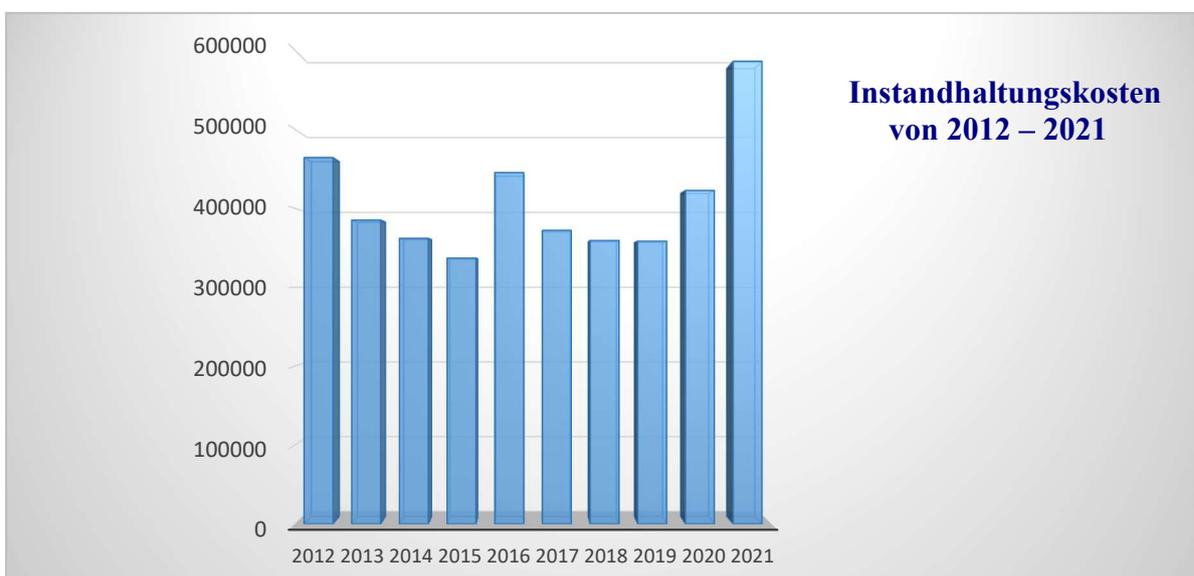


Das beengte Bad erlangt durch den Austausch und die neue Anordnung der Sanitärbestandteile wesentlich mehr Freiraum.



In der Instandhaltungsrückstellung für 2021 sind mit 7 T€ noch Kosten für eine Badsanierung sowie Anstricharbeiten in Treppenhäusern enthalten, die zu Beginn des Jahres 2022 zur Ausführung kamen.

Die erstatteten Versicherungsschäden mit 61 T€ und Zuschüsse in Höhe von 4 T€ wurden bei diesem Gesamtergebnis bereits berücksichtigt.



## 2.4. Neubau und Sanierung

### Wohnpark Spyck



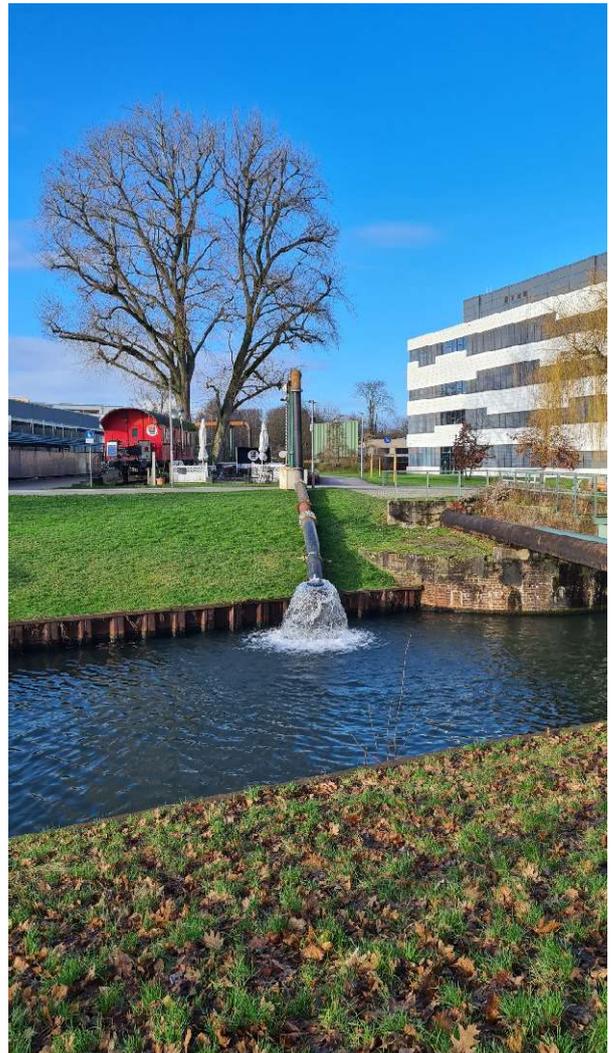
Nach intensiven Prüfungen und Freigabe durch den Kampfmittelräumdienst konnte im Dezember 2021 der Startschuss für unsere Neubaumaßnahme „Wohnpark Spyck“ gesetzt werden. Im ersten Abschnitt werden 63 Wohneinheiten verteilt auf 4 Häuser und eine Tiefgarage entstehen. Die gesamte Anlage wird im Passivhausstandard und auf KfW-Effizienzhaus 40 Niveau mit EE-Standard erstellt, wobei mit Fertigstellung auch eine Zertifizierung durch das NRW-Wirtschaftsministerium als Klimaschutzsiedlung greift. Die Bauzeit wird mit ca. 2,5 Jahren, die Investitionskosten werden mit rund 15 Mio. € veranschlagt. In einem zweiten Abschnitt werden, zeitlich parallel versetzt, weitere 8 Einfamilienreihenhäuser unsere Siedlung komplettieren.



v.l. Thomas Euwens und Christiane Behrens (Reppco Architekten), Michael Dorißen (GeWoGe), Wolfgang Gebing (Bürgermeister), Willibrord Haas (GeWoGe Aufsichtsratsvorsitzender u. Stadtkämmerer a.D.)



Für die Wasserhaltung wurden die Entwässerungsrohre mithilfe eines Gleisfahrzeuges neben der Draisinenstrecke verlegt und das Grundwasser in die Spoy eingeleitet





Bautenstand Ende Februar 2022

## Wohnen am Belvedere

Ein weiteres Bauvorhaben am Schweinemarkt/Regenbogen in Kleve, innerstädtisch zentral und an besonderer Stelle gelegen, wurde planungsseitig weiter ausgearbeitet. 3 Häuser mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage werden hier ein Ensemble bilden, das sich in die umliegende Bebauung architektonisch einfügt und zudem besondere neue Sichten auf die geschichtliche Klever Architektur ermöglicht.



## Neues Wohnen in der Oberstadt

Im Bereich Klombeck-/Sackstraße, zentral in der Klever Oberstadt gelegen, soll eine weitere Wohnanlage auf höchstem energetischem Level entstehen. Die nicht mehr sanierungsfähigen Wohnbauten aus den 50er Jahren wurden entmietet und im Januar 2022 abgerissen.



## 2.5. Jubiläen

Im Februar 2021 konnten wir unserer Mitarbeiterin, Frau Erika Jerkel-Peters, in einer feierlichen Stunde und mit coronabedingt gebührendem Abstand zu ihrem 35-jährigen Betriebsjubiläum gratulieren. Frau Jerkel-Peters trat am 15.02.1986 als Chefsekretärin in den Dienst der GeWoGe Kleve. Nach der Geburt ihrer Tochter verantwortet sie als Teilzeitkraft den Bereich Mietbuchhaltung.



### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### 3.1. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4.441	97,6	4.257	96,9	184
Andere aktivierte Eigenleistungen	41	0,9	40	0,9	1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.482</b>	<b>98,5</b>	<b>4.297</b>	<b>97,8</b>	<b>185</b>
Andere betriebliche Erträge	70	1,5	97	2,2	-27
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.552</b>	<b>100,0</b>	<b>4.394</b>	<b>100,0</b>	<b>158</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.799	39,5	1.623	37,0	176
Personalaufwand	575	12,6	595	13,5	-20
Abschreibungen	608	13,3	613	14,0	-5
Andere betriebliche Aufwendungen	182	4,0	158	3,6	24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	203	4,5	211	4,8	-8
Gewinnunabhängige Steuern	98	2,2	98	2,2	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>3.465</b>	<b>76,1</b>	<b>3.298</b>	<b>75,1</b>	<b>167</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.087</b>	<b>23,9</b>	<b>1.096</b>	<b>24,9</b>	<b>-9</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-72</b>		<b>-32</b>		<b>-40</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.015</b>		<b>1.064</b>		<b>-49</b>

Aufgrund der Mietanpassungen zum Jahresbeginn und jährlichen Erhöhungen der Staffelmietverträge konnten die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 184 T€ gesteigert werden. Dem gegenüber stehen größere Investitionen in den Bestand, im Wesentlichen bedingt durch vermehrte Einzelmodernisierungsmaßnahmen und die Erneuerung von Haustüranlagen in diversen Wohnanlagen. Unter Einbeziehung der Vorausleistungen auf Anliegerbeiträge erhöhten sich die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung insgesamt um 176 T€. Das neutrale Ergebnis mit -72 T€ resultiert aus der außerplanmäßigen Abschreibung sowie den vorbereitenden Abrisskosten der Wohnanlage Sackstraße/Klombeckstraße mit 44 T€. Darüber hinaus sind noch Restkosten für die EDV-Umstellung und Erweiterung der wohnungswirtschaftlichen ERP-Software Wodis Sigma mit zusammen 28 T€ angefallen. Der Jahresüberschuss beträgt hiernach 1.015 T€.

## 3.2. Vermögenslage

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

<b><u>Vermögensstruktur</u></b>	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	6	0,0	-2
Sachanlagen	34.651	95,4	34.301	95,8	350
	<b>34.655</b>	<b>95,4</b>	<b>34.307</b>	<b>95,8</b>	<b>348</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.203	3,3	1.171	3,3	32
Flüssige Mittel	431	1,2	335	0,9	96
Übriges Umlaufvermögen	19	0,1	12	0,0	7
	<b>1.653</b>	<b>4,6</b>	<b>1.518</b>	<b>4,2</b>	<b>135</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>36.308</b>	<b>100,0</b>	<b>35.825</b>	<b>100,0</b>	<b>483</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	2,7	990	2,8	0
Rücklagen	16.178	44,6	15.163	42,3	1.015
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	65	0,2	115	0,3	-50
	<b>17.233</b>	<b>47,5</b>	<b>16.268</b>	<b>45,4</b>	<b>965</b>
Kurzfristig					
vorgesehene Ausschüttung	50	0,1	49	0,1	1
	<b>17.283</b>	<b>47,6</b>	<b>16.317</b>	<b>45,5</b>	<b>966</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	59	0,2	47	0,1	12
Verbindlichkeiten	17.227	47,4	17.812	49,8	-585
	<b>17.286</b>	<b>47,6</b>	<b>17.859</b>	<b>49,9</b>	<b>-573</b>
Kurzfristig					
Rückstellungen	54	0,2	98	0,3	-44
Erhaltene Anzahlungen	1.286	3,5	1.336	3,7	-50
Übrige Verbindlichkeiten	399	1,1	215	0,6	184
	<b>1.739</b>	<b>4,8</b>	<b>1.649</b>	<b>4,6</b>	<b>90</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>36.308</b>	<b>100,0</b>	<b>35.825</b>	<b>100,0</b>	<b>483</b>

Die Bilanzsumme erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 483 T€ auf 36.308 T€.

Beim Anlagevermögen stehen den Zugängen durch Investitionen einschließlich Eigenleistungen von 993 T€ planmäßige Abschreibungen i.H.v. 608 T€ und außerplanmäßige Abschreibungen von 37 T€ gegenüber. Gegen Ende des Berichtsjahres wurde mit dem Bau der Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ begonnen. Allein diesem Projekt sind Investitionskosten i.H.v. 952 T€ zuzurechnen. Das Anlagevermögen beträgt 95,4 % der Bilanzsumme.

Bei den unfertigen Leistungen mit 1.196 T€ handelt es sich um mit den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 1.286 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 965 T€ auf 17.233 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 47,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 45,4 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringern sich im Vergleich zum Vorjahr um 585 T€. Der Valutierung eines Darlehens mit 400 T€ stehen planmäßige Tilgungen von 985 T€ gegenüber.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 399 T€ im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (323 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung (75 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:

	2021 T€	2020 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	1.015	1.064
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (davon außerplanmäßige Abschreibungen in 2021 von T€ 37)	645	613
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	12	4
<b>Cashflow</b>	1.672	1.681
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-44	1
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-39	4
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	134	-10
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	1.723	1.676
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-993	-916
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-993	-916
Valutierung von Darlehen	400	0
Auszahlung von Dividenden	-49	-49
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-985	-949
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-634	-998
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	96	-238
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	335	573
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	431	335

Mit dem Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.723 T€) konnte über die planmäßige Tilgung unserer Darlehen hinaus der größte Teil der Investitionskosten unserer Neubaumaßnahme finanziert werden. Der Restbetrag wurde durch das valutierte Darlehen i.H.v. 400 T€, welches bereits im Jahr 2019 für Zukäufe abgeschlossen und zinsfrei bereitgestellt wurde, gedeckt. Die zum Ende des Berichtsjahres vorhandenen flüssigen Mittel i.H.v. 431 T€ dienen als Eigenmittel für geplante Investitionsmaßnahmen. Für ausreichend Liquidität sorgen die bereits vereinbarten Darlehen für den „Wohnpark Spyck“ i.H.v. 12,65 Mio. €, welche jederzeit entsprechend dem Baufortschritt abgerufen werden können. 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	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Bilanzsumme	T€	36.308	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
Eigenkapital	T€	17.283	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
Eigenkapitalquote	%	47,6	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
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	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
Jahresüberschuss	T€	1.015	1.064	857	857	1.111	1.393	1.311	712	437	834	769	595	611	606	669
Cashflow	T€	1.672	1.681	1.530	1.463	1.574	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933	891	791	842	831
durchschnittl. Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,96	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
durchschnittl. Betriebskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	2,35	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
durchschnittl. Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	1,06	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
gewichteter eigener Wohnungsbestand	WE	788	788	775	800	777	777	696	665	664	696	703	670	674	672	670
Fluktuationsquote	%	10,8	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
davon maßnahmebedingt	%	0,0	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
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	6,7	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
davon vermietungsbedingt	%	0,1	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

#### **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. Die kontinuierliche Auswertung der Kündigungsgründe bestätigt, dass hauptsächlich persönliche Gründe ursächlich für eine Wohnungsaufgabe sind. Um auch die Fluktuationsquote weiter zu senken, werden für die Anmietung unserer Neubauten seit kurzem Mindestmietzeiten vorgegeben.

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 entgegenwirken. Aufgrund der im Berichtsjahr über unseren Gesamtbestand durchgeführten Anpassungen der Sollmieten sind in den nächsten Jahren keine wesentlichen Erhöhungen geplant. Steigende Betriebskosten, insbesondere bedingt durch unkalkulierbare Erhöhungen der Energiekosten in Folge der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, können die Gesamtbelastung für unsere Mieter jedoch stark erhöhen. Denkbar wären in diesem Fall auch Kompensationsmaßnahmen seitens der Bundesregierung. Da diese Umstände vermietetseitig nur bedingt zu beeinflussen sind, könnte das die Zahlungsmoral beeinträchtigen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit 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. Von dem Anfang 2022 unvermittelt ergangenen Förderstopp der KfW-Programme ist unser Unternehmen nicht betroffen. Ohne klare und beständige Förderbedingungen sind jedoch keine abschließenden Planungen für unsere weiteren Maßnahmen möglich.

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 des Jahres 2020 vorherrschende Corona-Virus mutiert in immer neuen Varianten mit den bekannten Auswirkungen in allen Bereichen. Der Bereich der Wohnungswirtschaft ist nach wie vor nur in geringem Maße betroffen. In unserem Unternehmen erfolgt keine gewerbliche Vermietung, was das Risikopotential nochmals erheblich reduziert, so dass uns Mietausfälle in Verbindung mit der Corona-Pandemie nicht belasten. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass sich die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auch auf unser Unternehmen auswirken wird. Gerade durch die z. Zt. grassierende hochinfektiöse Virusvariante können Verzögerungen in allen Bereichen unseres Geschäftsfeldes entstehen und somit auch zu Einnahmeausfällen und erhöhten Kosten führen.

Die Ukraine-Krise begann am 24.02.2022 mit dem Einmarsch der russischen Armee in die Ukraine, welcher in der globalen Wirtschaft deutliche Spuren hinterlassen wird. Im Wesentlichen zu nennen sind hierbei die dramatisch gestiegenen Energiekosten sowie bedrohte Lieferketten und dementsprechend auch Produktionsstätten, die wegen fehlender Teile stillstehen. Die Auswirkungen auf die Gesellschaft können noch nicht konkret bemessen werden. Mögliche Folgen wären auch hier Preisanstiege und Verzögerungen im Bereich der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnungen in Kleve, der guten Ertragslage, der laufenden und darüber hinaus geplanten Bautätigkeit sowie der kontinuierlichen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der Aktualisierung unserer Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Nach dem für das Geschäftsjahr 2022 unter vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss i.H.v. 925 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, die durch ihr kompetentes und engagiertes Verhalten wesentlich zum guten Ergebnis beigetragen haben.

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

Kleve, den 23. März 2022

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
Die Geschäftsführung

Dorißen

**Jahresabschluss**  
**vom 1. Januar - 31. Dezember 2021**  
der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
47533 Kleve

## Bilanz

Aktiva	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.721,82	6.026,77
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	30.964.273,27		31.554.250,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.596.608,04		1.618.871,40
Grundstücke ohne Bauten	68.408,80		279.795,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.496,00		117.856,72
Anlagen im Bau	1.807.401,79		0,00
Bauvorbereitungskosten	114.337,01		730.098,06
		34.650.524,91	34.300.872,19
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		34.654.516,73	34.307.168,96
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.195.573,26		1.166.651,25
Andere Vorräte	7.442,17		4.545,30
		1.203.015,43	1.171.196,55
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	8.825,22		7.486,70
Sonstige Vermögensgegenstände	10.655,28		4.916,36
		19.480,50	12.403,06
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben			
bei Kreditinstituten		430.779,99	334.613,78
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		1.653.275,92	1.518.213,39
<b>Bilanzsumme</b>		36.307.792,65	35.825.382,35

<b>Passiva</b>	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
<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	12.900.000,00		12.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.783.153,71		2.668.244,48
		16.178.153,71	15.163.244,48
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.014.769,49		1.064.409,23
Einstellung in Gewinnrücklagen	900.000,00		900.000,00
		114.769,49	164.409,23
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		17.282.923,20	16.317.653,71
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		113.275,41	145.170,61
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	17.226.873,25		17.811.712,74
Erhaltene Anzahlungen	1.285.737,00		1.335.781,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.421,58		78.397,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
und Leistungen	322.941,86		136.667,16
Sonstige Verbindlichkeiten	620,35		0,00
davon aus Steuern 620,35 € (Vj.: 0,00 €)			
		18.911.594,04	19.362.558,03
<b>Bilanzsumme</b>		<u>36.307.792,65</u>	<u>35.825.382,35</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2021 - 31.12.2021**

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.411.866,12	4.250.856,56
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		28.922,01	5.735,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.460,00	40.395,16
Sonstige betriebliche Erträge		71.947,90	98.197,68
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.799.455,66</u>	<u>1.623.184,32</u>
<b>Rohergebnis</b>		2.754.740,37	2.772.000,38
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	460.498,78		478.866,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>114.160,28</u>	574.659,06	115.570,50
davon für Altersversorgung 28.330,89 € (Vj.: 27.850,69 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		645.467,59	613.671,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		218.493,99	190.897,38
Erträge aus anderen Finanzanlagen	3,38		2,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>182,46</u>	185,84	59,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		203.200,32	210.586,82
Steuern vom Einkommen		-0,37	-0,21
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.113.105,62	1.162.469,00
Sonstige Steuern		<u>98.336,13</u>	<u>98.059,77</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		1.014.769,49	1.064.409,23
Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>900.000,00</u>	<u>900.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>114.769,49</u></u>	<u><u>164.409,23</u></u>

**Anhang  
zum Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2021**

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 2021 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 2021 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
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	31.12.2021	01.01.2021	Zugänge Geschäfts- Jahr	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	31.12.2021	31.12. 2021	31.12. 2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	12.493,65	0,00	0,00	0,00	12.493,65	6.466,88	2.304,95	0,00	8.771,83	3.721,82	6.026,77
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	43.150.698,16	7.572,52	0,00	0,00	43.158.270,68	11.596.447,86	597.549,55	0,00	12.193.997,41	30.964.273,27	31.554.250,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.713.847,01	3.050,47	0,00	0,00	1.716.897,48	94.975,61	25.313,83	0,00	120.289,44	1.596.608,04	1.618.871,40
Grundstücke ohne Bauten	279.795,71	369,26	0,00	-211.756,17	68.408,80	0,00	0,00	0,00	0,00	68.408,80	279.795,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.831,01	1.938,54	1.938,54	0,00	212.831,01	94.974,29	20.299,26	1.938,54	113.335,01	99.496,00	117.856,72
Anlagen im Bau	0,00	623.538,39	0,00	1.183.863,40	1.807.401,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.807.401,79	0,00
Bauvorbereitungskosten	730.098,06	356.346,18	0,00	-972.107,23	114.337,01	0,00	0,00	0,00	0,00	114.337,01	730.098,06
	46.087.269,95	992.815,36	1.938,54	0,00	47.078.146,77	11.786.397,76	643.162,64	1.938,54	12.427.621,86	34.650.524,91	34.300.872,19
<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>46.100.033,60</b>	<b>992.815,36</b>	<b>1.938,54</b>	<b>0,00</b>	<b>47.090.910,42</b>	<b>11.792.864,64</b>	<b>645.467,59</b>	<b>1.938,54</b>	<b>12.436.393,69</b>	<b>34.654.516,73</b>	<b>34.307.168,96</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	338.899,05 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.627.208,30 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.035,52 €

## 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	12.000.000,00	0,00	900.000,00	12.900.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.668.244,48	114.909,23	0,00	2.783.153,71
Summe	<u>15.163.244,48</u>	<u>114.909,23</u>	<u>900.000,00</u>	<u>16.178.153,71</u>

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

für interne und externe Jahresabschlusskosten	45.000,00 €
für Urlaubsansprüche	22.591,10 €

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	17.226.873,25 (17.811.712,74)	996.026,50 (960.051,56)	4.080.292,14 (3.951.565,61)	12.150.554,61 (12.900.095,57)	17.226.873,25 (17.811.712,74)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.285.737,00 (1.335.781,00)	1.285.737,00 (1.335.781,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.421,58 (78.397,13)	75.421,58 (78.397,13)				
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	322.941,86 (136.667,16)	322.941,86 (136.667,16)				
Sonstige Verbindlichkeiten	620,35 (0,00)	620,35 (0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>18.911.594,04 (19.362.558,03)</b>	<b>2.680.747,29 (2.510.896,85)</b>	<b>4.080.292,14 (3.951.565,61)</b>	<b>12.150.554,61 (12.900.095,57)</b>	<b>17.226.873,25 (17.811.712,74)</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 Klombeckstraße/Sackstraße außerplanmäßig enthalten	37.264,95 €
---	-------------

## 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 565.109,58 € (Vj: 535.060,59 €).

3. Für Folgeinvestitionen eines bereits begonnenen Bauvorhabens bestehen wesentliche nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen i.H.v. 5.379 T€, die durch Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen aus Eigenmitteln finanziert werden.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,75	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	1	1
	4,75	3

Ferner wurde im Geschäftsjahr 2021 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 (bis 31.12.2021) Aufsichtsratsvorsitzender
Karl Kreutzer	Sparkassenbetriebswirt, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Ferdinand Böhmer	Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg
Heinz-Peter Brückner	Bauingenieur i. R.
Gerd Driever	Regierungsdirektor i. R.
Klaus Keyzers	1. Beigeordneter der Stadt Kleve (ab 01.01.2022)
Stephan Reinders	Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau
Joachim Schmidt	Vorstand i. R.
Benedikt Verheyen	Architekt
Thorsten Welmans	Sparkassenbetriebswirt

## E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

### Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 114.769,49 € 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>65.269,49 €</u>
zusammen:	<u>114.769,49 €</u>

Kleve, den 23. März 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. 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, 13. April 2022

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, 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 2021 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf geprüft und unter dem 13. April 2022 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht über das Geschäftsjahr 2021 und mit dem Jahresabschluss 2021 einverstanden. Er billigt das Ergebnis der Abschlussprüfung des Verbandes und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 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 14. Juni 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Keysers