Geschäftsbericht 2022

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 2022

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 8

2. Geschäftsverlauf 11

2.1. Haus- und Wohnungsbestand 11
2.2. Vermietungssituation 12
2.3. Modernisierung und Instandhaltung 13
2.4. Neubau und Sanierung 14
2.5. Jubiläen 18
2.6. Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau 20

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens 21

3.1. Ertragslage 21
3.2. Vermögenslage 22
3.3. Finanzlage 23
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 25

4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung 26
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 26

Jahresabschluss 2022

Bilanz 29
Gewinn- und Verlustrechnung 31

Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben 33
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 35
D. Sonstige Angaben 37
E. Weitere Angaben 38

Auszug des Bestätigungsvermerks 39
Bericht des Aufsichtsrates 40

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Herr Gerhard Kersten mit einem Anteilsbetrag i.H.v. 20.600,00 € ist als Gesellschafter im Jahr 2022 ausgeschieden. Die freigewordenen Anteile wurden von Frau Gabriele Kersten erworben.

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 €
Gabriele Kersten, Bedburg-Hau	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 €
	990.000,00 €

Beteiligungsverhältnis

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

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

Gesellschafterversammlung

Am 28. November 2022 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

Aufsichtsrat

Klaus Keysers, 1. Beigeordneter der Stadt Kleve
- Aufsichtsratsvorsitzender (ab 28.04.2022) -
Karl Kreutzer, Sparkassenbetriebswirt
- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -
Ferdi Böhmer, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg
Heinz-Peter Brückner, Bauingenieur i. R.
Gerd Driever, Regierungsdirektor i. R.
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
Klaus Keysers (ab 28.04.2022)
Karl Kreutzer
Stephan Reinders
Benedikt Verheyen

Rechnungsprüfungsausschuss
Ferdi Böhmer
Joachim Schmidt

Geschäftsführung

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

Team GeWoGe

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

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 befand sich im Jahr 2022 in weiten Teilen im Abschwung. Die wirtschaftliche Entwicklung war regional von unterschiedlichen Problemen geprägt. Hohe Inflationsraten haben die US-Notenbank und viele weitere Zentralbanken veranlasst, ihre Geldpolitik entschieden zu straffen. In China veranlasste die strikte Null-Covid-Strategie die Regierung immer wieder dazu, wirtschaftliche Aktivitäten durch Lockdowns zu unterbinden. Zudem schwelte eine Immobilienkrise, die Chinas Bausektor und Finanzsystem belastete. In anderen Schwellenländern hing die Konjunktur vielfach davon ab, ob die Wirtschaft, wie etwa in Brasilien, von den hohen Rohstoffpreisen insgesamt profitiert oder, wie in Indien, von ihnen belastet wird. In Russland sank die Produktion infolge der Sanktionen deutlich. Die sich abschwächende Weltkonjunktur zeigte sich auch darin, dass die Notierungen von Erdöl, Industrierohstoffen und Nahrungsmitteln nachgaben. Ein Sonderfall ist die Gasknappheit in der Europäischen Union und in Großbritannien. Mit Ausbruch des Krieges in der Ukraine stiegen die Preise in bislang ungekannte Höhen. Zudem nahm die Preisvolatilität stark zu.

In der Europäischen Union expandierte die Wirtschaft in der ersten Hälfte des Jahres 2022 kräftig, vor allem durch die starke Wertschöpfung in den Dienstleistungsbereichen. Der private Verbrauch wurde angesichts des Wegfalls von Infektionsschutzmaßnahmen und der damit verbundenen Rückkehr von Konsummöglichkeiten spürbar ausgeweitet, obwohl die Realeinkommen wegen der hohen Inflation sanken. Mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um über 9 % erreichte die Inflationsrate damit einen neuen Höchstwert seit Bestehen der Währungsunion. Die Europäische Zentralbank reagierte auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise mit der Anhebung der Leitzinsen in mehreren Schritten auf aktuell 3,50 %. In Reaktion auf den russischen Angriffskrieg wurden die Haushaltsmittel für die Verteidigung und Sicherheit aufgestockt. Stärker zu Buche schlugen jedoch die Entlastungsmaßnahmen für Unternehmen und Privathaushalte. Dazu gehörten etwa die Obergrenzen für Energiepreise und die Senkung von Steuern auf den Kraftstoffverbrauch.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine. Im Frühjahr wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Material- und Lieferengpässe sowie stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen. Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist jedoch mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %.

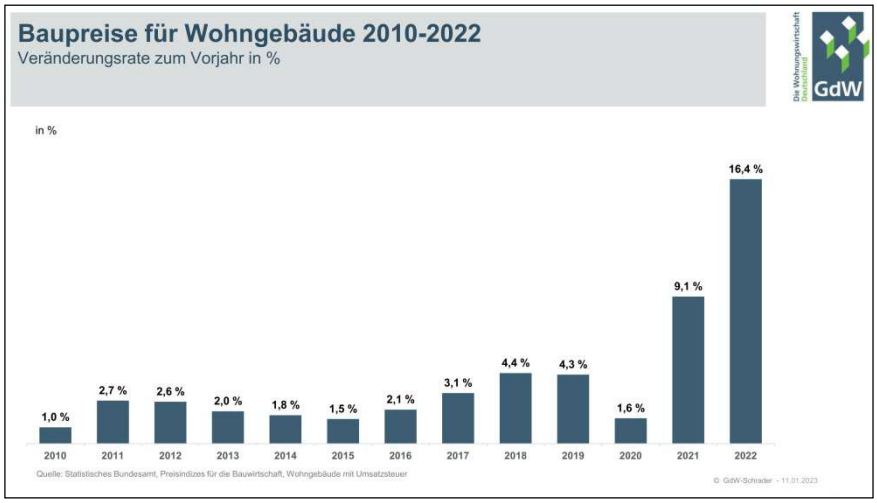
Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die 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 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

1.4. Wohnungswirtschaftliche Lage

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor. Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Die Wohnungsbaugenehmigungen sind im Jahr 2022 um 8,1 % deutlich eingebrochen. Die Baufertigstellungen mit voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten sind ebenfalls deutlich rückläufig. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben. Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe sollte die Bundesregierung schnell unterstützende Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Dies verdeutlicht eine vergleichende Analyse des GdW, wonach eine auskömmliche Nettokaltmiete beim Neubau von Mehrfamilienhäusern von 10,62 € Mitte 2021 auf 16,87 € Mitte 2022 steigen würde. Gleichzeitig bestätigt das ifo-Institut eine Absage oder Verschiebung von mehr als 2/3 aller Neubauprojekte für das Jahr 2023. Anstatt dem entgegenzuwirken wird seitens der Bundesregierung die Förderung von Wohnungsneubauten auf ein Minimum zurückgefahren und der Fokus vor dem Hintergrund der größtmöglichen Reduzierung von CO2-Emissionen auf die energieeffiziente Sanierung der Wohnungsbestände gelegt.

In unserem direkten Umfeld zeigen sich die geschilderten Umstände in gleichem Maße. Unsere Neubauprojekte lassen sich unter den aktuellen Bedingungen nicht wie geplant umsetzen. Zusätzlich steigt der nach wie vor hohe Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aber auch von Menschen aus anderen Regionen. Ein Ende der Kampfhandlungen in der Ukraine ist derzeit nicht absehbar und die Möglichkeit, dass viele geflüchtete Familien in Deutschland ihre neue Heimat gefunden haben, verstärkt sich zusehends. Um diesen Menschen, die vor Krieg und Gewalt fliehen ein erstes Zuhause zu beschaffen, haben wir bereits 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.

Besondere Brisanz birgt der soeben im Koalitionsausschuss gefasste Beschluss gesetzlich festzuschreiben, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Dieses de-facto-Gasheizungsverbot sorgte bereits mit erstem „geleakten“ Bekanntwerden für enormen Sprengstoff. Der Umsetzung stehen eine Vielzahl von Hemmnissen, seien es zeitliche, wirtschaftliche, Fachfirmen bezogene, bautechnisch realisierbare oder auch in der persönlichen Entscheidung eines jeden liegende Gründe entgegen. Die unkonkreten Aussagen zur Abmilderung von Härtefällen lassen zudem auf eine Vielzahl von Ausnahmen verbunden mit kleinteiligen Vorgaben schließen mit einem erheblichen bürokratischen Aufwand in vielen Bereichen.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Haus- und Wohnungsbestand

Für unsere geplante Neubaumaßnahme an der Klombeck-/ Sackstraße wurden im Berichtsjahr 3 Häuser mit 12 Wohneinheiten abgerissen. Gleichzeitig konnte als Ergänzung zum bestehenden Grundstück der Kauf einer Randparzelle mit 141 m² realisiert werden.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde darüber hinaus das Gebäude Karlstraße 7/9 in Kleve mit 6 Wohneinheiten veräußert.

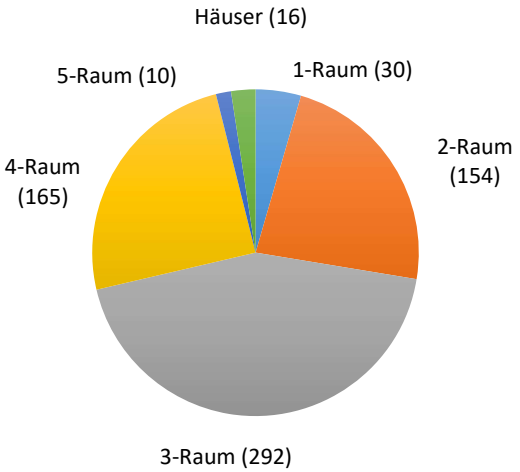
Unsere Liegenschaften weisen hiernach eine Größenordnung von 99.980 m² aus. Bis auf 1.412 m² Erbbaugrundstücke stehen 98.568 m² im Eigentum der Gesellschaft.

Zum Ende des Berichtsjahres gliedert sich der Bestand wie folgt:

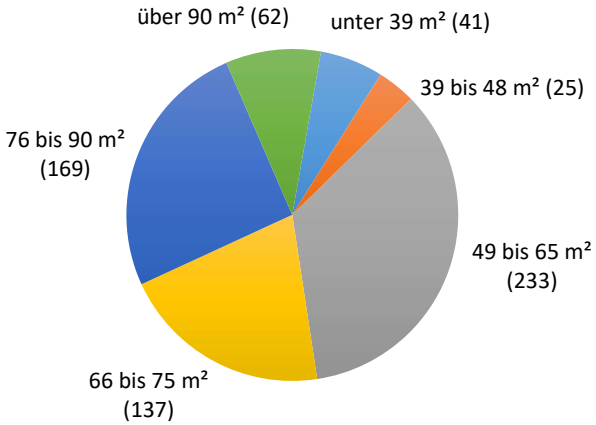
	Gebäude	Wohn-einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	114	642	3	294	44.736
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
Objektbestand am 31.12.2022	119	667	3	303	46.279

Der Wohnungsbestand weist nachstehende Größen und Wohnflächen auf:

Wohnungsgrößen zzgl. KDB



Wohnflächen



Hiervon unterliegen noch 163 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung, 504 Wohnungen entfallen auf den freifinanzierten Bereich.

2.2. Vermietungssituation

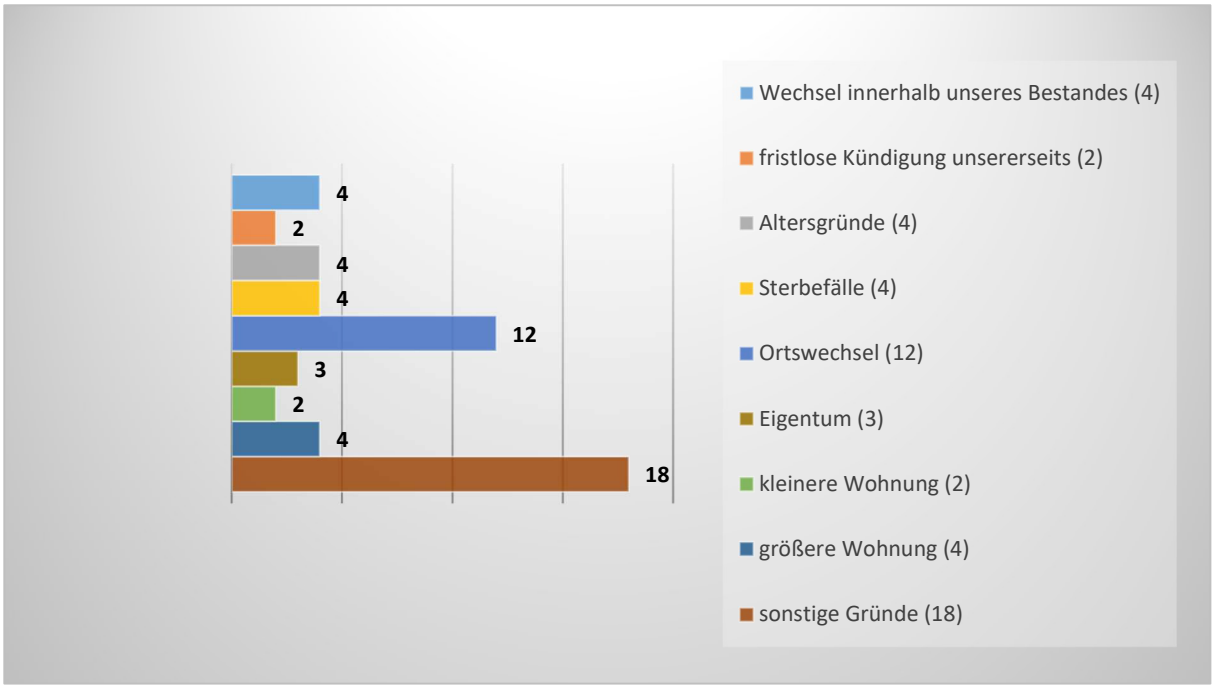
Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m² Wohnfläche hat sich ggü. dem Vorjahr um 2,2 % und somit 0,13 € erhöht. Durch moderate Anpassungen bei Neuvermietungen sowie den jährlichen Erhöhungen der Staffelmieten liegt die Durchschnittsmiete bei 6,09 €/m² und entspricht somit exakt dem Durchschnittswert aller GdW-Unternehmen, hier jedoch bereits ein Jahr zuvor. Der Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland lag im Jahr 2021 bei 7,18 €/m².

Die Betriebskosten sind trotz hoher Inflation gegenüber dem Vorjahr (2,35 €) lediglich um 0,02 € auf 2,37 € gestiegen. Hierbei sind jedoch Einmalfaktoren wie die Übernahme der Heizkostenvorauszahlung des Monats Dezember durch den Bund, die Mehrwertsteuersenkung auf den Gaspreis sowie die Abschaffung der EEG-Umlage bei den Stromkosten zu berücksichtigen. Unsere Mieter hatten somit im Jahr 2022 im Durchschnitt eine Bruttowarmmiete i.H.v. 8,46 € aufzuwenden.

Aufgrund einer weiterhin guten Wohnraumnachfrage waren nahtlose Anschlussvermietungen fast ausnahmslos zu realisieren und die Erlösschmälerungen mit 5 T€ marginal. Zum Stichtag 31.12.2022 befanden sich lediglich 2 Wohnungen sanierungsbedingt sowie 14 Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind, nicht in der Vermietung.

Mit nur 53 Wohnungswechseln und einer Fluktuationsquote von 7,9 % konnten wir im Jahr 2022 einen historischen Tiefststand verzeichnen. Wegzüge aus Kleve aus privaten oder beruflichen Gründen waren im vergangenen Jahr hauptsächlich für eine Wohnungskündigung.

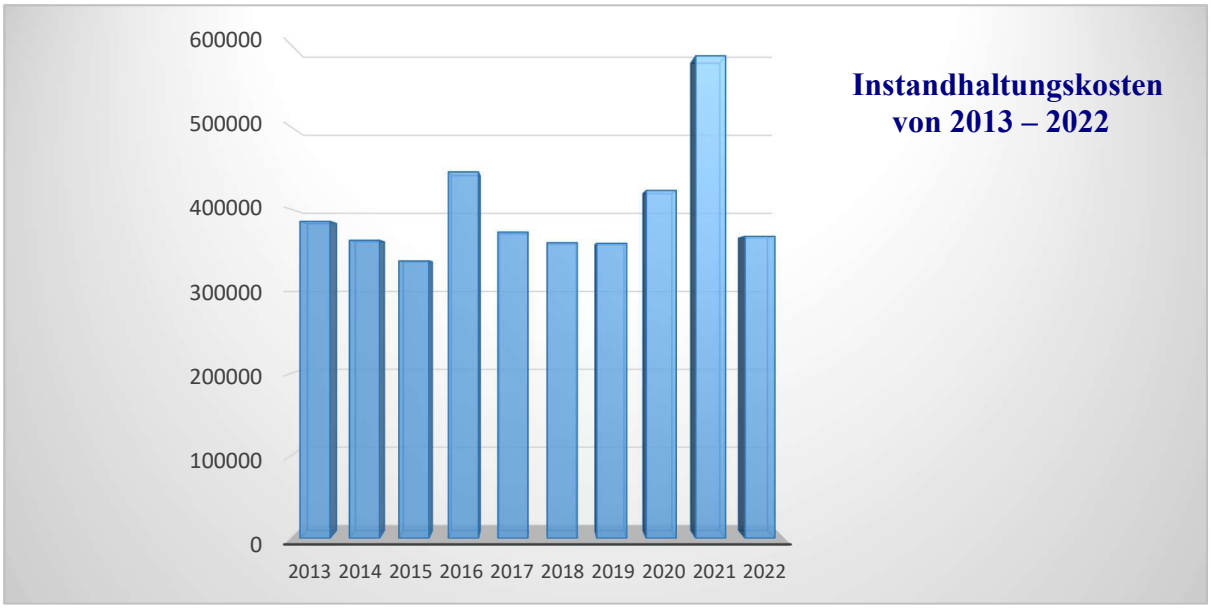
Gründe für Kündigungen im Jahr 2022



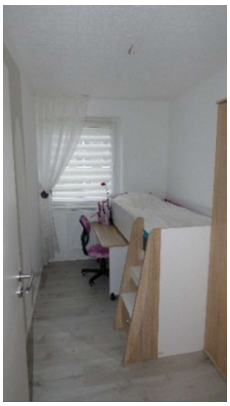
2.3. Modernisierung und Instandhaltung

Der Aufwand für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen war im Jahr 2022 mit insgesamt 367 T€ (Vj. 586 T€) stark rückläufig. Größere Maßnahmen neben der laufenden Instandhaltung und -setzung betrafen die Erneuerung und Umgestaltung von Bädern hin zu einer barrierearmen Nutzung, die Sanierung älterer Elektroverteilungen sowie der Anstrich von Außenfassaden. Bei 2 Wohneinheiten erfolgte eine komplette Kernsanierung. Rückstellungen i.H.v. 29 T€ für zu Beginn dieses Jahres durchgeführte Restarbeiten sind in dem vorgenannten Gesamtaufwand enthalten.

Die erstatteten Versicherungsschäden mit 88 T€ und Zuschüsse in Höhe von 4 T€ wurden von diesem Gesamtergebnis vorab in Abzug gebracht.



Modernisierungsbeispiel: Kernsanierung einer 60er Jahre Wohnung



2.4. Neubau und Sanierung

Wohnpark Spyck

Die Baumaßnahmen zur Erstellung unserer 2. Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ in der Unterstadt und somit in zentraler Lage von Kleve schreiten gut voran. Das gesamte Wohnquartier wird im Passivhausstandard und auf KFW-Effizienzhaus 40 Niveau mit EE-Standard errichtet. Im ersten Bauabschnitt werden 63 Wohneinheiten verteilt auf 4 Häuser und eine Tiefgarage entstehen. Durch eine zeitige Materialbeschaffung und einem verhältnismäßig milden Winter ist keine Verzögerung der Bauzeiten zu erwarten, so dass bereits im 4. Quartal dieses Jahres von der Fertigstellung und Erstvermietung von 2 Häusern ausgegangen werden kann.

Die aufgrund der enorm gestiegenen Materialpreise sowie den weiteren kriegs- und coronabedingten Auswirkungen entstandenen Baukostensteigerungen belasten unser Unternehmen mit einem knapp zweistelligen Prozentsatz. Nichtsdestotrotz halten wir an unserer Zusage fest und werden für 20 % unserer neu errichteten Wohnungen einen stark reduzierten Mietzins in Ansatz bringen.

Baufortschritt

Frühjahr 2022: Einschalung Wände Tiefgarage; im vorderen Bereich Stützfundamente Laubengang Haus 1; hinten mittig Rohbauarbeiten Erdgeschoss Haus 3

Juni 2022: Ausmaß der 42 Stellplätze umfassenden Tiefgarage mit angrenzenden Kellerräumen ist sichtbar, hinten rechts bereits überbaut mit Rohbauarbeiten Erdgeschoss Haus 4

Oktober 2022: Die Baugrube rund um die Kellergeschosse sowie Tiefgarage wurde verdichtet; hinten mittig Fertigstellung Staffelgeschoss Haus 3; vorne ist der kurze L-Schenkel Haus 1 gemauert und der Grundriss wird sichtbar

Oktober 2022: hofseitiger Blick Richtung Brücke auf Haus 4 mit beginnenden Arbeiten im Staffelgeschoss

Frühjahr 2023: Straßenansicht Haus 4 vollständig verklinkert, verfugt und verglast.

Wohnen am Belvedere

Ein weiteres Bauvorhaben am Schweinemarkt/Regenbogen in Kleve, innerstädtisch zentral und an besonderer Stelle gelegen, wird 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

Die im Kreuzungsbereich Sack-/Klombeckstraße gelegenen 3 Wohnbauten aus den 50er Jahren waren nach heutigen Anforderungen nicht mehr sanierungsfähig. Sie wurden entmietet und im Januar 2022 abgerissen. Sobald die Voraussetzungen gegeben sind wird hier eine neue Wohnanlage auf höchstem energetischen Level entstehen.

2.5. Jubiläen

Nach der Rückkehr aus dem Erziehungsurlaub konnten wir unserer Mitarbeiterin Frau Kristina Kaets im April 2022 nachträglich zu ihrem 10-jährigen Betriebsjubiläum gratulieren. Frau Kaets trat am 01.01.2012 als Chefsekretärin in den Dienst der GeWoGe Kleve. Nach der Geburt ihrer Tochter verantwortet sie als Teilzeitkraft den Bereich Vermietung.

Mit einer herzlichen Feierstunde überraschte das Team der GeWoGe Herrn Michael Dorißen am 1. März 2022 zu seinem Jubiläum und 40 Jahren GeWoGe, hiervon 19 Jahre in der Funktion als Geschäftsführer. Herr Klaus Keysers, Aufsichtsratsvorsitzender und Stadtkämmerer, gratulierte herzlich und dankte für die vielen und erfolgreichen Jahre der Zusammenarbeit.

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

In Kleve konnte Frau Marianne Vrede vom Kirchplatz 1 ihr 50-jähriges Mietjubiläum, coronabedingt leider erst 2 Jahre verspätet, feiern. Sie bezog die Wohnung bereits zum 1. Oktober 1970 mit ihrem leider vor langer Zeit verstorbenen Ehemann.

Frau Renate Kersjes, damals noch beheimatet in unserer Wohnanlage Regenbogen 9, mittlerweile aber auch schon 7 Jahre in der Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße zu Hause, durften wir zum 1. Juni 2022 zu ihrem 50-jährigen Jubiläum gratulieren.

2.6. Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau

Frau Adrianna Brons, die ab dem 03.08.2020 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Unternehmen begann, hat diese im Juni 2022 mit einem sehr guten Ergebnis bei der IHK, wie auch beim europäischen Bildungszentrum in Bochum mit einem institutseigenen Abschluss, bestanden.

Diese Leistung, zusätzlich erschwert durch die mit Ausfällen und Online-Unterricht belastende Corona-Situation, freute uns ganz besonders.

Wir gratulierten Frau Brons und hießen sie in ihrer neuen Rolle in unserem Team herzlich willkommen. Sie ist vorrangig in dem Bereich "Vermietung" tätig.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse (einschließlich Bestands-veränderungen)	4.526	97,0	4.441	97,6	85
Andere aktivierte Eigenleistungen	43	0,9	41	0,9	2
Gesamtleistung	4.569	97,9	4.482	98,5	87
Andere betriebliche Erträge	96	2,1	70	1,5	26
Betriebsleistung	4.665	100,0	4.552	100,0	113
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.590	34,1	1.799	39,5	-209
Personalaufwand	601	12,9	575	12,6	26
Abschreibungen (planmäßig)	595	12,7	608	13,3	-13
Andere betriebliche Aufwendungen	156	3,3	182	4,0	-26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	208	4,5	203	4,5	5
Gewinnunabhängige Steuern	98	2,1	98	2,2	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.248	69,6	3.465	76,1	-217
Betriebsergebnis	1.417	30,4	1.087	23,9	330
Neutrales Ergebnis	94		-72		166
Jahresüberschuss	1.511		1.015		496

Die Umsatzerlöse konnten trotz der zu Beginn des Jahres 2021 getätigten Anpassungen über den gesamten Wohnungsbestand im Jahr 2022 noch einmal um insgesamt 85 T€ gesteigert werden. Neben den jährlichen Erhöhungen bei den Staffelmietverträgen und Anpassungen bei Neuvermietungen kamen hier vor allem die Vermietung unserer, für zukünftige Sanierungsmaßnahmen, bereits leergezogenen Wohnungen zum Tragen. Zur Unterbringung von Flüchtlingen vorwiegend aus der Ukraine und dem darüber hinaus dringend benötigten Wohnraumbedarf erfolgte hier nach kurzer Wiederinstandbringung eine Vermietung auf Zeit. Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wirkten sich mit -192 T€ insbesondere die stark reduzierten Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen sowie der Entfall größerer Sondermaßnahmen und der Anliegergebühren sehr positiv aus. Insgesamt konnte somit im Jahr 2022 das beste Betriebsergebnis in der Geschichte der GeWoGe erzielt werden.

Das neutrale Ergebnis mit 94 T€ resultiert hauptsächlich aus dem Buchgewinn des Verkaufs der Wohnanlage Karlstraße 7/9 in Kleve mit 182 T€. Dem gegenüber stehen die Abrisskosten für die Wohnanlage Sackstraße/ Klombeckstraße mit -87 T€. Der Jahresüberschuss beträgt hiernach 1.511 T€.

3.2. Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	4	0,0	-2
Sachanlagen	38.470	83,5	34.651	95,4	3.819
	38.472	83,5	34.655	95,4	3.817
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.200	2,6	1.203	3,3	-3
Flüssige Mittel	6.327	13,8	431	1,2	5.896
Übriges Umlaufvermögen	60	0,1	19	0,1	41
	7.587	16,5	1.653	4,6	5.934
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	46.059	100,0	36.308	100,0	9.751
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	2,2	990	2,7	0
Rücklagen	17.643	38,3	16.178	44,6	1.465
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	62	0,1	65	0,2	-3
	18.695	40,6	17.233	47,5	1.462
Kurzfristig					
vorgesehene Ausschüttung	49	0,1	50	0,1	-1
	18.744	40,7	17.283	47,6	1.461
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	54	0,1	59	0,2	-5
Verbindlichkeiten	25.681	55,8	17.227	47,4	8.454
	25.735	55,9	17.286	47,6	8.449
Kurzfristig					
Rückstellungen	82	0,2	54	0,2	28
Erhaltene Anzahlungen	1.344	2,9	1.286	3,5	58
Übrige Verbindlichkeiten	154	0,3	399	1,1	-245
	1.580	3,4	1.739	4,8	-159
Gesamtkapital/Bilanzsumme	46.059	100,0	36.308	100,0	9.751

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 9.751 T€ auf 46.059 T€ gestiegen.

Beim Anlagevermögen stehen den Zugängen durch Investitionen einschließlich Eigenleistungen von zusammen 4.420 T€ planmäßige Abschreibungen i.H.v. 595 T€ sowie Abgänge durch einen Verkauf i.H.v. 8 T€ gegenüber. Die Investitionen sind im Wesentlichen der Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ mit 4.302 T€ zuzuordnen. Für die weiteren geplanten Neubauprojekte wurden 109 T€ an Bauvorbereitungskosten sowie 7 T€ für einen Grundstückszukauf aufgewandt. Das Anlagevermögen beträgt 83,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Bei den unfertigen Leistungen mit 1.193 T€ handelt es sich um mit den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 1.344 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 1.462 T€ auf 18.695 T€. Die Eigenkapitalquote verringert sich aufgrund der Fremdmittelaufnahme zur Finanzierung der Neubaumaßnahme auf 40,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 47,5 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.454 T€. Der Valutierung der KfW-Darlehen für die Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ mit 9.450 T€ stehen planmäßige Tilgungen i.H.v. 996 T€ gegenüber.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 154 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (78 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung (76 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:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	1.511	1.015
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		
(davon außerplanmäßige Abschreibungen in 2021 von T€ 37)	595	645
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-5	12
Cashflow	2.101	1.672
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	-182	0
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	28	-44
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-38	-39
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-187	134
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.722	1.723
Einzahlung aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	190	0
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.420	-993
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.230	-993
Valutierung von Darlehen	9.450	400
Auszahlung von Dividenden	-50	-49
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-996	-985
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.404	-634
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.896	96
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	431	335
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.327	431

Für die umfangreichen Investitionen in unsere Neubaumaßnahmen haben wir beizeiten Finanzierungspakete i.H.v. insgesamt 12.650 T€ geschnürt. 9.450 T€ dieser Fremdmittel wurden valutiert. Mit dem Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.722 T€) konnten über die planmäßige Tilgung unserer Darlehen hinaus der im Berichtsjahr entstandene Invenstitionsaufwand gedeckt sowie für die Finanzierung der weiteren Maßnahmen, wie der Errichtung von 7 Einfamilienreihenhäusern für den Wohnpark Spyck in einem 2. Bauabschnitt, ausreichend vorhandene flüssige Mittel (6.327 T€) vorgehalten werden. Darüber hinaus steht noch das bereits vereinbarte Darlehen i.H.v. 3.200 T€ zur Verfügung, welches jederzeit entsprechend dem Baufortschritt abgerufen werden kann. 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	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme	T€	46.059	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
Eigenkapital	T€	18.744	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
Eigenkapitalquote	%	40,7	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
Eigenkapitalrentabilität	%	8,1	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
Jahresüberschuss	T€	1.511	1.015	1.064	857	857	1.111	1.393	1.311	712	437	834	769	595	611	606
Cashflow	T€	2.101	1.672	1.681	1.530	1.463	1.574	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933	891	791	842
durchschnittl. Sollmiete	€/m²/mtl.	6,09	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
durchschnittl. Betriebskosten	€/m²/mtl.	2,37	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
durchschnittl. Instandhaltungskosten	€/m²/mtl.	0,68	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
gewichteter eigener Wohnungsbestand	WE	775	788	788	775	800	777	777	696	665	664	696	703	670	674	672
Fluktuationsquote	%	7,9	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
davon maßnahmebedingt	%	0,0	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
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,4	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
davon vermietungsbedingt	%	0,0	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

4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung 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.

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. Mit Blick auf die Mietpreisgestaltung in unserem Wohnungsbestand zeigt sich ein ausreichendes Mieterhöhungspotenzial zur Stärkung der Ertragssituation.

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. Die Betriebskosten bewegen sich im Verhältnis auf einem niedrigen Level, werden jedoch inflationsbedingt ansteigen. Der hierin enthaltene große Posten der Energiekosten konnte aufgrund der langjährigen Festverträge mit unserem örtlichen Versorger ebenfalls auf einem günstigen Bestandsniveau gehalten werden. Ab dem kommenden Jahr muss jedoch mit Erhöhungen gerechnet werden, deren Ausmaß, auch in Verbindung mit den aktuellen politischen Vorgaben, nicht kalkuliert werden kann. Die Gesamtbelastung für unsere Mieter würde sich hierdurch erhöhen und die Zahlungsfähigkeit 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 neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist unter den aktuellen Bedingungen nahezu unmöglich. Die Baukosten haben sich bedingt durch unverhältnismäßig stark gestiegene Materialkosten, dem immer größer werdenden Fachkräftemangel aber auch durch die kontinuierlich steigenden Anforderungen bei Baumaßnahmen enorm erhöht. Gleichzeitig wurden seitens der KfW das Fördervolumen stark eingekürzt und Tilgungsnachlässe gänzlich gestrichen. Der größte negative Faktor fußt jedoch auf der Entwicklung der Zinsen, die sich innerhalb eines Jahres vervierfacht haben.

Die Rückzahlung unserer Darlehensverbindlichkeiten haben wir im Wesentlichen mit langfristigen Festzinssatzkrediten zu günstigen Konditionen und mit unterschiedlichen Ablaufterminen vereinbart und hiermit das Risiko durch die aktuelle Zinsentwicklung stark verringert. Bei der Prolongation unserer Darlehen, insbesondere KfW-Darlehen mit maximal 10-jähriger Zinsfestschreibung, wird sich ein höherer Zinsaufwand nicht vermeiden lassen.

Die hohen Unsicherheiten, die sich im Laufe des Jahres 2022 infolge des Krieges in der Ukraine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eingestellt haben, zeigen sich heute erheblich reduziert. Dies gilt umso mehr für die Entwicklung der Corona-Pandemie, deren Schutzmaßnahmen im April dieses Jahres auslaufen werden.

Angesichts des unverändert bestehenden hohen Bedarfs an Wohnraum in Kleve, der guten Ertragslage, der laufenden Bautätigkeit sowie der kontinuierlichen Bestandsoptimierung steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Nach dem für das Geschäftsjahr 2023 unter vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss i.H.v. 1.070 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 27. März 2023

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
Die Geschäftsführung

Dorißen

Jahresabschluss
vom 1. Januar - 31. Dezember 2022
der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
47533 Kleve

Bilanz

Aktiva	Geschäftsjahr 2022 €	Geschäftsjahr 2022 €	Vorjahr 2021 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.408,23	3.721,82
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.396.832,78		30.964.273,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.571.294,21		1.596.608,04
Grundstücke ohne Bauten	82.663,82		68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.025,09		99.496,00
Anlagen im Bau	6.109.385,26		1.807.401,79
Bauvorbereitungskosten	223.455,37		114.337,01
		38.469.656,53	34.650.524,91
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
Anlagevermögen insgesamt		38.472.334,76	34.654.516,73
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.192.538,54		1.195.573,26
Andere Vorräte	7.323,94		7.442,17
		1.199.862,48	1.203.015,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.359,13		8.825,22
Sonstige Vermögensgegenstände	52.180,00		10.655,28
		59.539,13	19.480,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.327.221,27	430.779,99
Umlaufvermögen insgesamt		7.586.622,88	1.653.275,92
Bilanzsumme		46.058.957,64	36.307.792,65

Passiva	Geschäftsjahr 2022 €	€	Vorjahr 2021 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		990.000,00	990.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	495.000,00		495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.300.000,00		12.900.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.848.423,20		2.783.153,71
		17.643.423,20	16.178.153,71
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.511.458,20		1.014.769,49
Einstellung in Gewinnrücklagen	1.400.000,00		900.000,00
		111.458,20	114.769,49
Eigenkapital insgesamt		18.744.881,40	17.282.923,20
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		136.021,47	113.275,41
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.680.846,75		17.226.873,25
Erhaltene Anzahlungen	1.343.656,10		1.285.737,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.740,48		75.421,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.811,44		322.941,86
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		620,35
davon aus Steuern 0,00 € (Vj.: 620,35 €)			
		27.178.054,77	18.911.594,04
Bilanzsumme		46.058.957,64	36.307.792,65

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.529.394,67	4.411.866,12
Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-3.034,72	28.922,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		43.411,81	41.460,00
Sonstige betriebliche Erträge		278.166,48	71.947,90
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.590.791,17	1.799.455,66
Rohergebnis		3.257.147,07	2.754.740,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	482.969,04		460.498,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	118.053,54	601.022,58	114.160,28
davon für Altersversorgung 28.458,05 € (Vj.: 28.330,89 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		594.276,33	645.467,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		244.205,91	218.493,99
Erträge aus anderen Finanzanlagen	5,83		3,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,44	13,27	182,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		207.730,75	203.200,32
Steuern vom Einkommen		-0,15	-0,37
Ergebnis nach Steuern		1.609.924,92	1.113.105,62
Sonstige Steuern		98.466,72	98.336,13
Jahresüberschuss		1.511.458,20	1.014.769,49
Einstellung in Gewinnrücklagen		1.400.000,00	900.000,00
Bilanzgewinn		111.458,20	114.769,49

Anhang
zum Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2022

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

mit Auszug des Bestätigungsvermerks
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 2022 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 2022 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. 2022	Buchwert 31.12. 2021
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu-chungen €	31.12.2022 €	01.01.2022 €	Zugänge Geschäfts-Jahr €	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen €	31.12.2022 €	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**12.493,65**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12.493,65**	**8.771,83**	**1.313,59**	**0,00**	**10.085,42**	**2.408,23**	**3.721,82**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	43.158.270,68	0,00	201.041,70	-7.381,27	42.949.847,71	12.193.997,41	552.425,51	193.407,99	12.553.014,93	30.396.832,78	30.964.273,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.716.897,48	0,00	0,00	0,00	1.716.897,48	120.289,44	25.313,83	0,00	145.603,27	1.571.294,21	1.596.608,04
Grundstücke ohne Bauten	68.408,80	6.873,75	0,00	7.381,27	82.663,82	0,00	0,00	0,00	0,00	82.663,82	68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.831,01	1.752,49	11.492,12	0,00	203.091,38	113.335,01	15.223,40	11.492,12	117.066,29	86.025,09	99.496,00
Anlagen im Bau	1.807.401,79	4.301.983,47	0,00	0,00	6.109.385,26	0,00	0,00	0,00	0,00	6.109.385,26	1.807.401,79
Bauvorbereitungskosten	114.337,01	109.118,36	0,00	0,00	223.455,37	0,00	0,00	0,00	0,00	223.455,37	114.337,01
	47.078.146,77	**4.419.728,07**	**212.533,82**	**0,00**	**51.285.341,02**	**12.427.621,86**	**592.962,74**	**204.900,11**	**12.815.684,49**	**38.469.656,53**	**34.650.524,91**
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	**270,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**270,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**270,00**	**270,00**
Anlagevermögen insgesamt	**47.090.910,42**	**4.419.728,07**	**212.533,82**	**0,00**	**51.298.104,67**	**12.436.393,69**	**594.276,33**	**204.900,11**	**12.825.769,91**	**38.472.334,76**	**34.654.516,73**

Im Posten „Unfertige Leistungen“ werden die mit den Wohnungsnehmern 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:	
Sonstige Vermögensgegenstände	11.408,21 €
Guthaben bei Kreditinstituten	6.067.845,27 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.200.693,38 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.774,20 €

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 Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	495.000,00	0,00	0,00	495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.900.000,00	0,00	1.400.000,00	14.300.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.783.153,71	65.269,49	0,00	2.848.423,20
Summe	16.178.153,71	65.269,49	1.400.000,00	17.643.423,20

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

für interne und externe Jahresabschlusskosten 47.000,00 €

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

Verbindlichkeiten - Vorjahr in Klammern -

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung *
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.680.846,75 (17.226.873,25)	1.007.373,30 (996.026,50)	5.117.996,55 (4.080.292,14)	19.555.476,90 (12.150.554,61)	25.680.846,75 (17.226.873,25)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.343.656,10 (1.285.737,00)	1.343.656,10 (1.285.737,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.740,48 (75.421,58)	75.740,48 (75.421,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.811,44 (322.941,86)	77.811,44 (322.941,86)				
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (620,35)	0,00 (620,35)				
Gesamtbetrag	27.178.054,77 (18.911.594,04)	2.504.581,32 (2.680.747,29)	5.117.996,55 (4.080.292,14)	19.555.476,90 (12.150.554,61)	25.680.846,75 (17.226.873,25)	

* GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge erfasst:

Verkaufserlös der Wohnanlage Karlstraße 7/9 in Kleve 182.366,29 €

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 577.010,32 € (Vj: 565.109,58 €).

3. Für Folgeinvestitionen eines bereits begonnenen Bauvorhabens bestehen wesentliche nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen i.H.v. 7.062 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	2,75
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	1	1
	4,75	3,75

   Ferner wurde bis zum 13.06.2022 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:

Klaus Keysers	1. Beigeordneter der Stadt Kleve Aufsichtsratsvorsitzender (ab 28.04.2022)
Karl Kreutzer	Sparkassenbetriebswirt, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Ferdi Böhmer	Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg
Heinz-Peter Brückner	Bauingenieur i. R.
Gerd Driever	Regierungsdirektor i. R.
Stephan Reinders	Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau
Joachim Schmidt	Vorstand i. R.
Benedikt Verheyen	Architekt
Thorsten Welmans	Sparkassenbetriebswirt

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 111.458,20 € wie folgt zu verteilen:

a)	5 % Dividende auf das Stammkapital i.H.v. 990.000,00 €	49.500,00 €
b)	Einstellung in andere Gewinnrücklagen	61.958,20 €
	zusammen:	111.458,20 €

Kleve, den 27. März 2023

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
Die Geschäftsführung

Dorißen

Auszug des Bestätigungsvermerks

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve, Kleve, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Bestandstandteile 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.

Düsseldorf, 27. April 2023

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

Meier	Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer	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 2022 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf geprüft und unter dem 27. April 2023 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht über das Geschäftsjahr 2022 und mit dem Jahresabschluss 2022 einverstanden. Er billigt das Ergebnis der Abschlussprüfung des Verbandes und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 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 13. Juni 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Keysers