

# **GeWoGe Wohnungsgesellschaft GmbH für den Kreis Kleve in Kleve**

## **Anlagen:**

1. Gesellschaftszweck (= öffentliche Zwecksetzung)
2. Bilanz zum 31.12.2018
3. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom  
01.01.2018 bis 31.12.2018
4. Organe der Gesellschaft
5. Lagebericht 2018



# GeWoGe

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

**Gesellschafts-  
zweck:**

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

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben und sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar und unmittelbar) dienlich sind.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

**Gesellschafts-  
gründung:**

10.07.1902

**Gesellschafts-  
vertrag:**

Fassung vom 12.01.2010

**Gesellschafts-  
kapital:**

990.000,00 €

## GeWoGe

### Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve

#### **Gesellschafter und Gesellschafts- anteile**

Stadt Kleve	525.600,00 €	53,09%
Gemeinde Kranenburg	6.200,00 €	0,63%
Gemeinde Bedburg-Hau	117.600,00 €	11,88%
Elvira Kohl, Kleve	25.400,00 €	2,57%
Fa. Paul Swertz, Kleve	1.000,00 €	0,10%
Norbert Hegholtz, Kleve	1.300,00 €	0,13%
Sparkasse Rhein-Maas	261.500,00 €	26,41%
Volksbank Kleverland eG, Kleve	12.800,00 €	1,29%
Walter Jansen, Kleve	5.200,00 €	0,53%
Fa. Jacobs/Nienhuys, Bedburg-Hau	5.200,00 €	0,53%
Gerhard Kersten, Kleve	20.600,00 €	2,08%
Lothar Claahsen, Kleve	1.100,00 €	0,11%
Fa. Fenstherm Handels GmbH, Bedburg-Hau	3.900,00 €	0,39%
Fa. Stefan Ebben, Kleve	2.600,00 €	0,26%

#### **Gewinn/ Verlust und finanzielle Aus- wirkungen der Beteiligung:**

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 wird auf Beschluss der Gesellschafterversammlung wie folgt verteilt:  
5 % Dividende auf das Stammkapital und Einstellung in andere Gewinnrücklagen.  
Der Anteil 2018 für die Stadt Kleve beträgt somit 26.280,00 € (Bruttodividende)

Weitere Details können den veröffentlichten Jahresabschlüssen der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve sowie dem Haushaltsplan der Stadt Kleve entnommen werden.

## **GeWoGe**

### **Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve**

#### **Organe der Gesellschaft:**

#### **Geschäftsführung:**

Michael Dorißen

#### **Aufsichtsrat:**

Willibrord Haas, Erster Beigeordneter u. Stadtkämmerer d. Stadt Kleve  
- Aufsichtsratsvorsitzender-

Karl Kreutzer, Sparkassenbetriebswirt  
-stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender-

Peter Driessen, Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau

Siegbert Garisch, Dipl. Sozialpädagoge

Josef Gietemann, Geschäftsführer

Heinz Goertz, Lehrer i. R.

Gerhard Kersten, Geschäftsführer

Heinz-Joachim Schmidt, Vorstand i. R.

Günter Steins, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg

#### **Gesellschafterversammlung:**

Der Gesellschafter Stadt Kleve wird durch die Bürgermeisterin oder durch einen aus dem Amt gewählten Vertreter in der Gesellschafterversammlung vertreten.

## Bilanz

Aktiva	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.469,00	883,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.204.125,15		30.088.265,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.599.339,53		80.060,32
Grundstücke ohne Bauten	68.408,80		68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.205,00		23.267,00
Anlagen im Bau	0,00		2.026.545,84
Bauvorbereitungskosten	97.717,31		0,00
		34.120.795,79	32.286.547,06
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		34.124.534,79	32.287.700,06
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.128.171,14		1.144.434,46
Andere Vorräte	5.842,95		5.145,95
		1.134.014,09	1.149.580,41
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	11.266,52		9.139,17
Sonstige Vermögensgegenstände	15.297,57		95.101,45
		26.564,09	104.240,62
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		595.581,18	1.809.577,95
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		1.756.159,36	3.063.398,98
<b>Bilanzsumme</b>		35.880.694,15	35.351.099,04

<b>Passiva</b>	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
<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	10.400.000,00		9.700.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.453.382,19		2.292.273,20
		13.348.382,19	12.487.273,20
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	856.765,26		1.110.608,99
Einstellung in Gewinnrücklagen	700.000,00		900.000,00
		156.765,26	210.608,99
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		14.495.147,45	13.687.882,19
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		129.096,70	137.682,95
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	19.646.818,90		19.970.796,05
Erhaltene Anzahlungen	1.298.647,00		1.265.517,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.587,87		80.672,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.396,23		208.548,11
		21.256.450,00	21.525.533,90
<b>Bilanzsumme</b>		<u>35.880.694,15</u>	<u>35.351.099,04</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2018 - 31.12.2018**

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.112.166,96		3.981.188,50
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	<u>24.150,00</u>	4.136.316,96	22.758,72
Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-16.263,32	10.746,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		27.477,32	36.314,87
Sonstige betriebliche Erträge		84.689,66	140.133,57
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.527.885,56</u>	<u>1.540.346,17</u>
<b>Rohergebnis</b>		2.704.335,06	2.650.795,88
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	440.752,29		416.966,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>108.367,34</u>	549.119,63	102.370,68
davon für Altersversorgung 26.273,82 € (Vj.: 25.168,83 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		604.509,63	543.702,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		343.937,35	136.551,70
Erträge aus anderen Finanzanlagen	5,28		5,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.001,60</u>	1.006,88	1.204,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		255.593,41	248.678,51
Steuern vom Einkommen		<u>-0,87</u>	<u>-0,17</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		952.182,79	1.203.736,39
Sonstige Steuern		<u>95.417,53</u>	<u>93.127,40</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		856.765,26	1.110.608,99
Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>700.000,00</u>	<u>900.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>156.765,26</u>	<u>210.608,99</u>



## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

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

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

### Beteiligungsverhältnis

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

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

### Gesellschafterversammlung

Am 27. November 2018 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

## Aufsichtsrat

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

## Ausschüsse des Aufsichtsrates

### Bauausschuss

Siegbert Garisch  
Josef Gietemann  
Heinz Goertz  
Willibrord Haas  
Gerhard Kersten  
Karl Kreuzer

### Rechnungsprüfungsausschuss

Peter Driessen  
Heinz-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

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 1.1. Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Organisationen

Das Unternehmen gehört folgenden wohnungswirtschaftlichen Organisationen an:

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

### 1.2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. Expandierte die Weltwirtschaft in 2018 noch um 4,3 %, so wird sich die globale konjunkturelle Dynamik nach den Erwartungen der führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland mit 3,6 % im Durchschnitt abermals leicht verlangsamen. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation der Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung im Jahr 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Die wirtschaftliche Entwicklung war mit 2,1 % dynamischer als in Deutschland, wobei Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte, das Schlusslicht der Euroländer bildet. Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern, insbesondere in Italien und Frankreich, nur wenig zurück und dämpfte die konjunkturelle Erholung, wobei Griechenland mit rund 20 % nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone aufweist.

Die deutsche Wirtschaft erzielte in 2018 einen Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,5 %. Dieser Wachstumskurs wird sich nach jüngsten Einschätzungen führender Wirtschaftsinstitute für das Jahr 2019 abschwächen und in einem Bereich von 0,7 % bis 1 % bewegen. Dabei bleibt die robuste Binnennachfrage der Motor des Wachstums. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen unterstützt durch die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates ihren Aufwärtstrend fort. Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte und der drohende harte Brexit können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist in 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Führend entwickelte sich hierbei der Bereich Information u. Kommunikation mit +3,7 % gefolgt vom Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Bereiche verzeichnen damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen und erzeugte somit rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung, was einem Betrag von nominal 325 Milliarden EUR entspricht.

Der Höhenflug auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt auch in 2018 an. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Insgesamt waren in 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor, was einem Anstieg von 1,3 % entspricht. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland jedoch auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

### **1.3. Wohnungswirtschaftliche Lage**

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen leicht die Wachstumsrate des Vorjahres. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %. So flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände rund 215 Milliarden EUR. Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Ende 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %, im Ausbaugewerbe bei 82 %. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung in der Spitze mit 70 % deutlich geringer. Diese Kapazitätsengpässe haben bereits zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Im November 2018 lagen die Preise um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Darüber hinaus wirken jedoch noch zahlreiche weitere preistreibende Faktoren. Eine Kommission zur Baukostensenkung hat der Politik die erarbeiteten Ergebnisse vorgelegt, die es dringend umzusetzen gilt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand zu stellen. Überhaupt muss die Politik auf den Weg einer wirtschaftlich vertretbaren Wohnungspolitik zurück finden. Die populistisch geführten Debatten über die Deckelung von Mieten, totaler Mietkontrolle bis hin zur Enteignung von Unternehmen sind vermeintlich einfache Antworten auf komplexe wohnungspolitische Probleme. Bezahlbaren Wohnraum schaffen, die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen, den Wohnungsbestand altersgerecht umbauen und für die Zukunft ausrichten, dies sind wesentliche Aufgaben von Wohnungsunternehmen, dessen Umsetzung sich jedoch zunehmend schwieriger gestaltet. Ein Beispiel hierfür sind gesetzlich festgeschriebene Anforderungen an umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen, die gerade Vermieter mit günstigen Mieten stark beschränken. Die Verschärfung des geplanten Mietrechtsänderungsgesetzes in letzter Minute führt zu einer flächendeckenden und unbefristeten Senkung bei Mietanpassungen bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere die Deckelung der maximalen Erhöhung für eine Wohnung mit einem Mietzins unter 7,00 €/qm auf 2,00 € statt 3,00 €/qm ist völlig kontraproduktiv und trifft vor allem Unternehmen, die Wohnungen zu günstigen Mietpreisen anbieten.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Kleve ist nach wie vor angespannt, gerade was die Nachfrage hinsichtlich kleinen und niedrigpreisigen Wohnungen betrifft. Um die Entwicklung und den Bedarf der Wohnsituation bewerten zu können hat die Stadt Kleve ein Unternehmen mit der Erstellung einer Studie beauftragt, die soeben vorgestellt wurde und aus der sich ein Maßnahmen- und Handlungskonzept ableiten lässt. Nahezu zeitgleich wurde eine Studie für den Kreis Kleve veröffentlicht, deren Ergebnisse die für die Stadt Kleve ermittelten Prognosen untermauern. So sind für die Stadt Kleve bis zum Jahr 2040 gerechnet auf rund 55.000 Einwohner Wohnungsbedarfe in Höhe von 2.430 Wohneinheiten ermittelt worden, 2.130 hiervon allein im Mehrfamilienhausbau. Dies entspricht im Schnitt einem jährlichen Bauvolumen von gut 100 Wohneinheiten, wobei zahlreiche und hiervon allein 363 geförderte Wohnungen sich derzeit im Bau befinden. Die Ergebnisse dieser Studien bestätigen uns in dem Bestreben, neben der Modernisierung, der Instandhaltung und Pflege unserer Wohnanlagen, die Erhöhung unseres Bestandes auch weiterhin voran zu treiben. Eine große Herausforderung hierbei bleibt, dies in hoher Qualität für alle Nutzergruppen zukunftssicher umzusetzen und zugleich bezahlbar zu gestalten.

#### 1.4. Haus- und Wohnungsbestand

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden mit dem 3. Bauabschnitt unserer „Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße“ der neue Firmensitz unseres Unternehmens mit 1 Großraumgarage für den Regiebetrieb sowie ein Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und weitere 17 PKW-Einstellplätze fertig gestellt. Darüber hinaus wurden nach Kernsanierung unserer Wohnanlage Klombeckstraße 39-43 mit insgesamt 18 Einheiten 6 neue Wohnungen in den Dachgeschossen geschaffen und zusätzlich 7 Einstellplätze. Auf der gegenüberliegenden Fläche unserer zugehörigen Wohnanlage Klombeckstraße 42-42c wurden 22 vermietbare Einstellplätze gebildet und mit einer Schrankenanlage versehen. Einschließlich der Fremdverwaltung von 24 Häusern mit 37 Wohnungen erstreckt sich unsere Verwaltungsleistung hiernach auf insgesamt

#### 152 Häuser mit 747 Wohneinheiten.

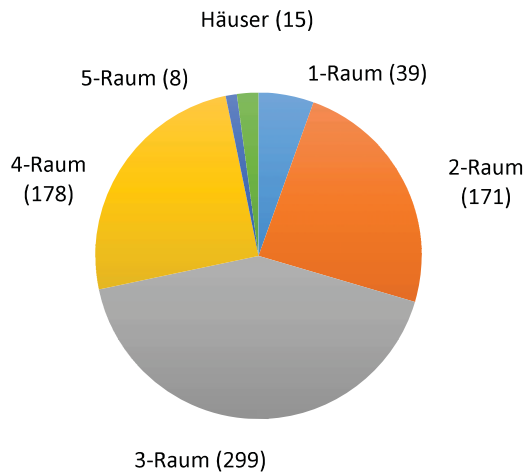
Der eigene Bestand gliedert sich wie folgt:

	Gebäude	Wohn- einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	123	685	3	294	47.215
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
<b>Objektbestand am 31.12.2018</b>	<b>128</b>	<b>710</b>	<b>3</b>	<b>303</b>	<b>48.758</b>

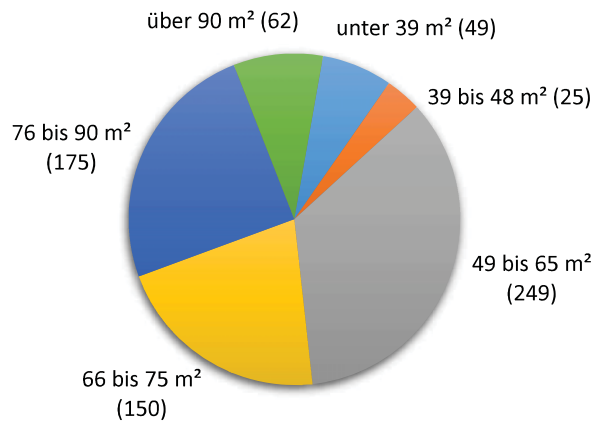
Unsere Liegenschaften weisen hiernach eine Größenordnung von 96.195 m<sup>2</sup> aus. Bis auf 1.328 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke stehen 94.867 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gesellschaft.

Der Wohnungsbestand weist nachstehende Größen und Wohnflächen auf:

### Wohnungsgrößen zzgl. KDB



### Wohnflächen



Hiervon unterliegen noch 163 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung, 547 Wohnungen entfallen auf den freifinanzierten Bereich.

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettomiete gegenüber dem Vorjahr um 0,14 € auf 5,32 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche resultiert überwiegend aus dem Zugang unserer Neubau- und Kernsanierungsobjekte mit entsprechend höheren Neubaumieten.

## 1.5. Vermietungssituation

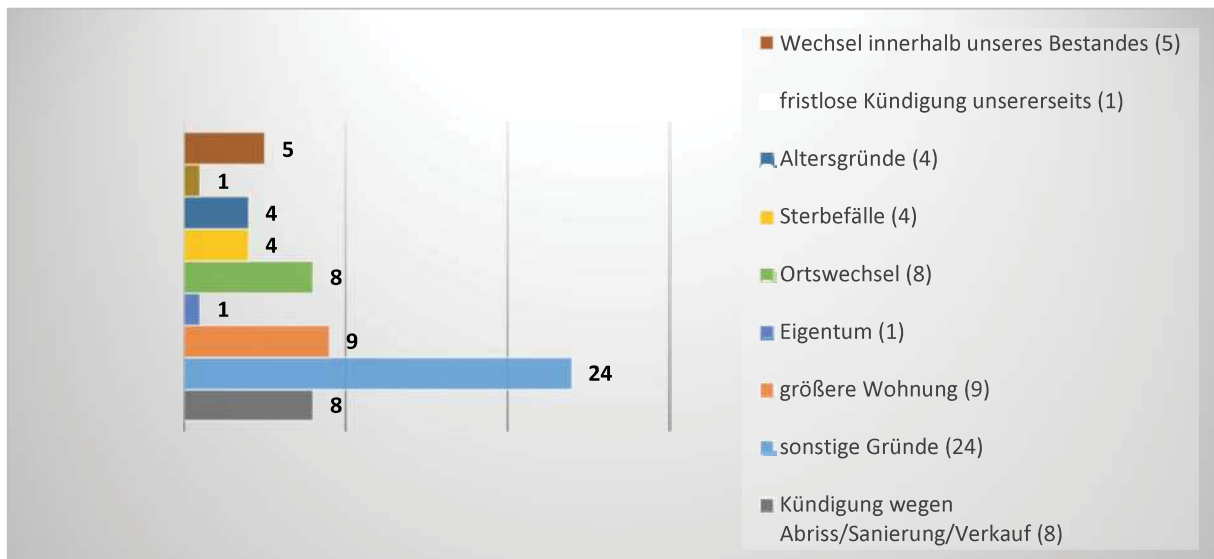
Aufgrund einer weiterhin guten Wohnraumnachfrage war eine nahtlose Anschlussvermietung fast ausnahmslos zu realisieren. Die durch vermietungsbedingte Leerstände verursachten Erlösschmälerungen sind in Folge dessen mit knapp 7 T€ marginal.

Die Fluktuation ist mit 64 Kündigungen gegenüber den Vorjahren stark rückläufig. Aus den vermietungsbedingten 56 Wohnungswechseln errechnet sich eine Fluktuationsquote in Höhe von 8,0 %, der niedrigste Wert seit Jahrzehnten. Wie in den zurückliegenden Jahren waren die Wohnungsgröße und eine örtliche Veränderung vorrangige Gründe, das Vertragsverhältnis zu beenden.

Zum Ende des Berichtsjahres standen zur Durchführung umfangreicher Kernsanierungs- bzw. Abrissmaßnahmen insgesamt 58 Wohnungen frei. Die hieraus resultierende Leerstandsquote für den gesamten Bestand beträgt 8,2 % (Vj. 8,8 %). Vermietungsbedingt war kein Leerstand zu verzeichnen und somit eine Vollvermietung gegeben.



## Gründe für Kündigungen im Jahr 2018



## 1.6. Modernisierung und Instandhaltung

Für die Instandhaltung wie auch wohnwertverbessernde Maßnahmen haben wir im Berichtsjahr insgesamt 359 T€ (Vj. 372 T€) investiert. Die erstatteten Versicherungsschäden mit 76 T€ und Zuschüsse in Höhe von 4 T€ sind hiervon bereits in Abzug gebracht.

Größere Maßnahmen betrafen die Renovierung von Wohnungen mit 46 T€ und die Erneuerung einer Heizungsanlage mit 10 T€. Des Weiteren sind in den Instandhaltungskosten noch 44 T€ für die Erneuerung von Fenstern und Haustüren als Rückstellung für Anfang 2019 ausgeführte Maßnahmen enthalten.



## 1.7. Neubau und Sanierung

Die Kernsanierung unserer Wohnanlage Klombeckstraße 39-43 in Kleve wurde nach gut einem Jahr Bauzeit mit der Vollvermietung zum 01.06.2018 abgeschlossen.



Die drei 4-Familienhäuser aus den 50er Jahren wurden bis auf den Rohbau entkernt und die Grundrisse den heutigen Bedürfnissen entsprechend neu gestaltet. Zudem wurden die Dachgeschosse zu jeweils zwei neuen Wohnungen ausgebaut.

Abschließend wurde die gesamte Außenanlage mit Wegen und Hauseingängen neu angelegt, sehr großzügige Balkone und Terrassen erstellt und mit einer aufwendigen Bepflanzung ein gänzlich neues Wohnambiente geschaffen.



Nach Fertigstellung der Sanierung mit Neuausbau konnten wir mit dieser Wohnanlage als Gesamtmaßnahme den KfW-Effizienzhausstandard 85 erreichen. Hierzu wurde uns ein Tilgungszuschuss i.H.v. 210 T€ gewährt, der die Finanzierung unserer Baukosten i.H.v. 2,0 Mio. € entsprechend mindert.





Mit einer Bauzeit von 15 Monaten wurde der 3. und damit letzte Bauabschnitt unserer Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße fertig gestellt.

Zum 01.07.2018 wurde das 6-Familienhaus bezugsfertig und an die Mieter übergeben.



Im gleichen Zeitrahmen wurde auch unser neues Bürogebäude fertig gestellt.



Nach über 65 Jahren haben wir unsere alte Wirkungsstätte am Schweinemarkt 2 in Kleve geräumt und den neuen Firmensitz der GeWoGe termingerecht zum 01.07.2018 bezogen.



Das Gebäude wurde auf zwei Ebenen und in der Höhe 1,5-geschossig errichtet. Somit fügt es sich angrenzend an das gleichzeitig gebaute 6-Familienhaus und mit den wiederkehrenden Gestaltungselementen nahtlos in die Wohnsiedlung ein, behält jedoch aufgrund der Gebäudelinien und Details seinen eigenen Charakter.



Das Bürogebäude wurde, wie auch die anderen Mehr- und Einfamilienhäuser der Klimaschutzsiedlung, in Passivhausbauweise und mit den gleichen energetischen Standards errichtet. Zusätzlich wurde auf dem Dach des Büros eine Photovoltaikanlage installiert, die die Stromversorgung des Gebäudes deckt, wobei die überschüssige Energie in Batteriespeichern geladen wird. Künftig besteht somit auch die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge auf den Stellplätzen mit Sonnenenergie zu betanken.



Technik und Ausstattung befinden sich auf dem neuesten Stand. In lichtdurchfluteten Räumen befindet sich nun ausreichend Platz für Kunden und Mitarbeiter.





## Impressionen von der Einweihung unseres Bürogebäudes





Auf der Richard-van-de-Loo-Straße ist auf einer Fläche von rd. 11.000 m<sup>2</sup> eine komplett neue Wohnsiedlung entstanden, die im Juli 2018 mit der Fertigstellung des 3. Bauabschnittes und dem Bezug unseres neuen Firmensitzes ihren Abschluss gefunden hat.

Das Ziel war, mit einer energieeffizienten Bauweise und in hoher Qualität Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Darüber hinaus galt es, einen gemeinschaftlichen, solidarischen Grundgedanken zu verfolgen um eine Identifikation mit dem neuen Wohnquartier als Ganzes zu erreichen. Um dies zu unterstützen wurden größere Gemeinschaftsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität innerhalb und außerhalb der Gebäude geschaffen, wobei die unterschiedlichen Wohnbedarfe nicht in jedem Haus, sondern aufgrund der verschiedenartigen Baukörper innerhalb des Quartiers abgebildet wurden, ergänzt durch Wohnungen speziell für Rollstuhlfahrer und für die Besucher unserer Mieter.



Sämtliche Gebäude wurden im Passivhaus-Standard errichtet. Die Außenwände, zum einen in monolithischer Bauweise mit Putz und teilweise Verblenderriemchen erstellt sowie in weiteren Bereichen auch als zweischaliges Mauerwerk, stehen neben der Optik vor allem für eine langlebige Bauweise verbunden mit einem guten Wohnklima.

Das energetische Konzept beinhaltet eine Nahwärmelösung mit Pelletkesseln, dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Passivhausfenster mit Dreifachverglasung und Anlagen zur Verschattung. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Stromversorgung des Bürogebäudes und lädt überschüssige Energie in Batteriespeicher. Darüber hinaus wurden sämtliche Zugänge, von den Allgemeinbereichen bis hin zur Wohnungstüre, mit elektronischen Schließzylindern ausgestattet.



Nach Prüfung durch die Auswahlkommission des Ministeriums in Düsseldorf wurde unserem Vorhaben unter dem 27.06.2013 der Status „Klimaschutzsiedlung NRW“ verliehen. Nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme wurde uns seitens der EnergieAgentur.NRW aufgrund der besonderen Ausführung eine Auszeichnung zu teil, die Verleihung des Klimapoints. Zur Einweihung im Beisein von Vertretern der Energieagentur und des Wirtschaftsministeriums enthüllte Herr Dr. Murschall eine Informationsstele, die, so seine Grußworte, anschaulich macht, welche vorbildliche Wohnsiedlung mit innovativen Lösungen hier entstanden ist.



v. l. Michael Dorißen, Dr. Hartmut Murschall, Christiane Behrens, Thomas Euwens

### **Zahlen und Fakten auf einen Blick:**

1 Bürogebäude

8 Einfamilienhäuser

5 Mehrfamilienhäuser mit 86 Wohneinheiten

unterteilt in: 1-Raum (12), 2-Raum (39), 3-Raum (34), Gemeinschaftsraum (1)

unterteilt in: öffentlich gefördert (17) und freifinanziert (69)

incl. Wohnungen für Rollstuhlfahrer (2) und für Besucher (2)

gesamte Wohnfläche: 6.400 m<sup>2</sup>

Gesamtinvestitionskosten: 15,1 Mio.€



## 1.8. Jubiläen

Im November 2018 konnten wir unserem Mitarbeiter, Herrn Uwe Lousée, in einer feierlichen Stunde zu seinem 25-jährigen Betriebsjubiläum gratulieren.

Herr Lousée trat 1993 als Sachbearbeiter in die Dienste der GeWoGe Kleve. Heute trägt er Verantwortung für den gesamten Bereich der Instandhaltung und ist direkter Ansprechpartner für unsere Mieter wie auch für die beauftragten Firmen bei der Begleitung und Durchführung unserer umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.



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

Zu ihren 50-jährigen Mietjubiläen konnten wir im vergangenen Jahr Frau Margarete Kokott (Foto oben) vom Backermatt 14 und Frau Emmi Dorßen (Foto rechts) aus der Breiestege 2 in Kleve gratulieren.



## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<b><u>Vermögensstruktur</u></b>	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	1	0,0	2
Sachanlagen	34.121	95,1	32.287	91,3	1.834
	34.124	95,1	32.288	91,3	1.836
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.134	3,1	1.149	3,3	-15
Flüssige Mittel	596	1,7	1.810	5,1	-1.214
Übriges Umlaufvermögen	27	0,1	104	0,3	-77
	1.757	4,9	3.063	8,7	-1.306
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>35.881</b>	<b>100,0</b>	<b>35.351</b>	<b>100,0</b>	<b>530</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	2,8	990	2,8	0
Rücklagen	13.348	37,2	12.487	35,3	861
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	107	0,3	161	0,5	-54
	14.445	40,3	13.638	38,6	807
Kurzfristig					
vorgesehene Ausschüttung	50	0,1	50	0,1	0
	14.495	40,4	13.688	38,7	807
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	42	0,1	41	0,1	1
Verbindlichkeiten	19.647	54,8	19.891	56,3	-244
	19.689	54,9	19.932	56,4	-243
Kurzfristig					
Rückstellungen	87	0,2	97	0,3	-10
Teilschulderlass	0	0,0	80	0,2	-80
Erhaltende Anzahlungen	1.299	3,6	1.265	3,6	34
Übrige Verbindlichkeiten	311	0,9	289	0,8	22
	1.697	4,7	1.731	4,9	-34
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>35.881</b>	<b>100,0</b>	<b>35.351</b>	<b>100,0</b>	<b>530</b>

Das Anlagevermögen beträgt 95,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Nach Abzug der Dividende für das Vorjahr erhöhte sich das Eigenkapital um 807 T€.

## 2.2. Finanzlage

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

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

	2018 T€	2017 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	857	1.111
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	605	544
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Teilschulderlass)	0	-80
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	1	-1
<b>Cashflow</b>	1.463	1.574
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	184	0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-10	0
Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	12	0
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	56	-73
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	1.705	1.501
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.925	-3.348
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-2.925	-3.348
Valutierung von Darlehen	1.200	2.910
Auszahlung von Dividenden	-50	-50
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.019	-869
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-125	-423
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	6	1.568
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	-1.214	-279
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.810	2.089
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	596	1.810



Für die umfangreichen Investitionen (2.925 T€) in unser Anlagevermögen wurden Fremdmittel i.H.v. 1.200 T€ valutiert. Mit dem Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.705 T€) konnten über die planmäßige Tilgung unserer Darlehen hinaus weitere Verbindlichkeiten vorzeitig zurückgeführt werden. Die verbleibenden Überschüsse sowie die ausreichend vorhandenen flüssigen Mittel dienten als Eigenmittel für unsere Investitionsmaßnahmen. Zum Ende des Berichtsjahres verbleibt ein Finanzmittelbestand i.H.v. 596 T€, der die Anlaufkosten unserer Neubaumaßnahmen deckt. Des Weiteren verfügt unser Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien i.H.v. 150 T€.

## 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018		2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4.120	97,4	4.015	97,6	105
Andere aktivierte Eigenleistungen	27	0,6	36	0,9	-9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.147</b>	<b>98,0</b>	<b>4.051</b>	<b>98,5</b>	<b>96</b>
Andere betriebliche Erträge	84	2,0	60	1,5	24
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.231</b>	<b>100,0</b>	<b>4.111</b>	<b>100,0</b>	<b>120</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.528	36,1	1.540	37,4	-12
Personalaufwand	549	13,0	519	12,6	30
Abschreibungen	605	14,3	544	13,2	61
Andere betriebliche Aufwendungen	156	3,7	136	3,3	20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	255	6,0	249	6,1	6
Gewinnunabhängige Steuern	95	2,2	93	2,3	2
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>3.188</b>	<b>75,3</b>	<b>3.081</b>	<b>74,9</b>	<b>107</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.043</b>	<b>24,7</b>	<b>1.030</b>	<b>25,1</b>	<b>13</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-187</b>		<b>80</b>		<b>-267</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>857</b>		<b>1.111</b>		<b>-254</b>

Mit der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, unserem Kerngeschäft, konnten wir das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr nochmal um 13 T€ steigern. Die gestiegenen Umsatzerlöse, überwiegend bedingt durch die Erstvermietung des 6-Familienhauses in der Richard-van-de-Loo-Straße sowie die fertiggestellte Modernisierungsmaßnahme Klombeckstraße 39-43, bestimmen das Betriebsergebnis mit 1.043 T€. Das neutrale Ergebnis ergibt sich fast ausschließlich aus dem Buchwertverlust der Häuser in der Spycyckstraße. Die Gewährung von Teilschuldenerlässen i.H.v. insgesamt 300 T€ für das Erreichen der geforderten energetischen Standards beim Naubau des 6-Familienhauses in unserer Klimaschutzsiedlung und der Modernisierung der Wohnanlage Klombeckstraße 39-43 zeigt sich gegenüber den Vorjahren nicht mehr im neutralen Ergebnis. Aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben findet eine Verrechnung direkt mit den Anschaffungskosten statt. Unter Einbeziehung des Finanzergebnisses mit 1 T€ ergibt sich hiernach ein Jahresüberschuss i.H.v. 857 T€.

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Bilanzsumme	T€	35.881	35.351	32.746	30.794	24.747	21.709	22.238	21.085	18.939	17.946	18.187	18.633	15.079	14.158	13.728
Eigenkapital	T€	14.495	13.688	12.627	11.308	10.047	9.385	8.997	8.213	7.494	6.948	6.386	5.829	5.210	4.748	4.382
Eigenkapitalquote	%	40,4	38,7	38,6	36,7	40,6	43,2	40,5	38,9	39,6	38,7	35,1	31,3	34,6	33,5	31,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	8,1	11,0	11,6	7,1	4,7	9,3	9,4	8,2	9,1	9,8	11,9	10,1	8,8	12,4
Jahresüberschuss	T€	857	1.111	1.393	1.311	712	437	834	769	595	611	606	669	506	396	531
Cashflow	T€	1.463	1.574	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933	891	791	842	831	751	636	782
durchschnittl. Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,32	5,18	4,98	4,66	4,49	4,26	4,08	3,83	3,65	3,53	3,50	3,35	3,30	3,23	3,21
durchschnittl. Betriebskosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	2,12	2,21	2,18	2,02	2,05	2,15	2,12	2,03	2,03	2,03	2,09	1,91	1,87	1,72	1,62
durchschnittl. Instandhaltungskosten gewichteter eigener Wohnungsbestand	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,63	0,66	0,79	0,64	0,71	0,76	0,88	0,70	0,51	0,62	0,61	0,57	0,54	0,64	0,69
Fluktuationsquote	WE	800	777	777	696	665	664	696	703	670	674	672	670	661	662	662
davon sanierungsbedingt	%	9,1	13,7	11,2	13,1	10,9	9,6	12,3	11,1	12,3	12,6	12,6	11,2	10,2	14,2	15,3
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,1	2,0	0,3	2,5	0,8	0,0	3,7	0,2	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	1,1
davon vermietungsbedingt	%	8,2	8,8	6,4	6,2	4,5	2,9	7,4	6,4	4,6	4,6	3,9	3,0	3,0	3,0	2,4
davon vermietungsbedingt	%	0,0	0,4	0,0	0,6	0,0	0,3	0,2	1,1	0,5	0,5	0,8	0,3	0,3	0,8	0,6

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

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

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

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

Unser Risikomanagementsystem basiert im Wesentlichen auf der kontinuierlichen Überprüfung und Abgleichung aller Unternehmensplanzahlen (Wirtschaftsplan als Rentabilitäts- und Liquiditätsplan, Investitionspläne etc.). Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden. Größere oder gar bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand zu rechnen. Zur Zeit findet in Kleve eine verstärkte Neubautätigkeit statt, insbesondere im Mietwohnungsbau und auch in Verbindung mit der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln. Eine seitens der Stadt Kleve in Auftrag gegebene Studie hat ergeben, dass der Bedarf in dem Segment Mietwohnungsbau bis zum errechneten Jahr 2040 weiterhin in hohem Maße gegeben ist. In Folge dessen sehen wir, auch aufgrund unserer umfangreichen Investitionen in den Bestand, eine weiterhin gute Vermietungssituation.

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.

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.

Sollte eine nachhaltige Zinswende erfolgen, wovon wir derzeit nicht ausgehen, könnte das allgemein hohe Mietzinsniveau die zu erwartende Steigerung der Zinsaufwendungen gegebenenfalls nicht kompensieren. Wir haben die Rückzahlung unserer Darlehensverbindlichkeiten dieserhalb schon seit längerem zu großen Teilen auf mehrere Jahrzehnte bis hin zum Volltilger ausgelegt und so das Risiko minimiert. Als Ergänzung nutzen wir variable Darlehen mit einer sehr hohen Tilgungsrate und erhalten uns hierdurch die nötige Flexibilität.

Die Zahlungsbereitschaft unserer Mieterschaft befindet sich auf einem guten Level und die Forderungsausfälle befinden sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Die derzeit gute wirtschaftliche Lage bildet mit den Konjunktur- und Arbeitsmarktdaten einen positiven Rahmen. Weiter steigende Mieten, auch bedingt durch die Erhöhung von Betriebskosten, die vermierterseitig nur bedingt zu beeinflussen sind, könnten die Zahlungsmoral beeinträchtigen. Aufgrund unserer eingehenden Bonitätsprüfung bei Mietvertragsabschlüssen und unserem aktiven Forderungsmanagement sehen wir hier jedoch auch in der Zukunft keine größeren Risiken.

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir die Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft. Nach dem für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss i.H.v. 660 T€, der im Wesentlichen durch unseren Kernbereich, der Hausbewirtschaftung, bestimmt wird. Größere Positionen bedingt durch den Abgang von Altobjekten wurden hierbei bereits berücksichtigt.

Ein besonderer Dank sei an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ausgesprochen. Die Fertigstellung mehrerer großer Maßnahmen und der zeitgleiche Umzug in unser neues Bürogebäude wären ohne die enorme Kraftanstrengung und den unermüdlichen Einsatz des gesamten Teams so nicht möglich gewesen.

Bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanke ich mich für die stets gute und sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit, immer verbunden mit einem positiven Austausch und kurzen Entscheidungswegen, hierdurch sich auch große Projekte in hoher Qualität zügig realisieren lassen.

Kleve, den 20. März 2019

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH  
für den Kreis Kleve in Kleve  
Die Geschäftsführung

Dorißen