

GeWoGe Wohnungsgesellschaft GmbH für den Kreis Kleve in Kleve

Anlagen:

1. Gesellschaftszweck (= öffentliche Zwecksetzung)
2. Bilanz zum 31.12.2016
3. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
01.01.2016 bis 31.12.2016
4. Organe der Gesellschaft
5. Lagebericht 2016

GeWoGe

Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve Schweinemarkt 2, 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 2015 wird auf Beschluss der Gesellschafterversammlung wie folgt verteilt:
7,5 % Dividende auf das Stammkapital und Einstellung in andere Gewinnrücklagen.
Die im Jahr 2016 ausgezahlte Brutto-Dividende für das Jahr 2015 betrug 39.420 €.
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, Geschäftsführer

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 2016		Vorjahr 2015
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.684,00	1.755,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.569.461,39		28.365.041,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.487,49		86.914,66
Grundstücke ohne Bauten	68.408,80		68.408,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.265,00		29.981,00
Anlagen im Bau	576.144,63		0,00
Bauvorbereitungskosten	160.728,44		43.552,32
		29.481.495,75	28.593.897,90
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
Anlagevermögen insgesamt		29.483.449,75	28.595.922,90
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.133.688,07		995.517,02
Andere Vorräte	4.342,70		3.406,88
		1.138.030,77	998.923,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.307,04		14.008,37
Sonstige Vermögensgegenstände	22.260,69		239.229,86
		35.567,73	253.238,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.089.285,42	946.428,36
Umlaufvermögen insgesamt		3.262.883,92	2.198.590,49
Bilanzsumme		32.746.333,67	30.794.513,39

Passiva	Geschäftsjahr 2016		Vorjahr 2015
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		990.000,00	990.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	495.000,00		495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.800.000,00		7.600.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.148.842,56		2.012.285,40
		11.443.842,56	10.107.285,40
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.392.930,64		1.310.807,16
Einstellung in Gewinnrücklagen	1.200.000,00		1.100.000,00
		192.930,64	210.807,16
Eigenkapital insgesamt		12.626.773,20	11.308.092,56
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	139.333,38		141.103,81
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	18.353.459,12		17.711.299,78
Erhaltene Anzahlungen	1.244.595,00		1.160.087,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.768,99		87.996,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	291.403,98		385.933,65
		19.980.227,09	19.345.317,02
Bilanzsumme		32.746.333,67	30.794.513,39

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2016 - 31.12.2016**

	Geschäftsjahr 2016		Vorjahr 2015
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.731.655,18		3.385.835,94
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	<u>25.704,00</u>	3.757.359,18	26.832,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		138.171,05	14.502,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		35.976,90	48.016,04
Sonstige betriebliche Erträge		552.106,19	476.727,81
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.592.490,50</u>	<u>1.372.669,77</u>
Rohergebnis		2.891.122,82	2.579.244,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	394.076,81		340.035,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>93.922,39</u>	487.999,20	85.077,85
davon für Altersversorgung 24.157,93 € (Vj.: 23.296,93 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		544.778,83	423.481,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		134.751,01	122.873,15
Erträge aus anderen Finanzanlagen	6,28		8,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>515,46</u>	521,74	1.801,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		237.432,44	226.084,66
Steuern vom Einkommen		-0,17	-1,73
Ergebnis nach Steuern		1.486.683,25	1.383.503,12
Sonstige Steuern		<u>93.752,61</u>	<u>72.695,96</u>
Jahresüberschuss		1.392.930,64	1.310.807,16
Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>1.200.000,00</u>	<u>1.100.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>192.930,64</u>	<u>210.807,16</u>

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Die Firmen Stephan Dorsemagen mit einem Anteilsbetrag i.H.v. 800,00 € und Hans Thyssen mit einem Anteilsbetrag i.H.v. 9.500,00 € sind als Gesellschafter im Jahr 2016 ausgeschieden. Die freigewordenen Anteile wurden von Herrn Gerhard 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	261.500,00 €
Elvira Kohl, Kleve	25.400,00 €
Gerhard Kersten, Kleve	20.600,00 €
Volksbank Kleverland eG, Kleve	12.800,00 €
Walter Jansen, Kleve	5.200,00 €
Firma Jacobs/Nienhuys, Bedburg-Hau	5.200,00 €
Firma Fenstherm Handels GmbH, Bedburg-Hau	3.900,00 €
Firma Stefan Ebben, Kleve	2.600,00 €
Norbert Hegholtz, Kleve	1.300,00 €
Lothar Claahsen, Kleve	1.100,00 €
Firma Paul Swertz, Kleve	1.000,00 €
	<u>990.000,00 €</u>

Beteiligungsverhältnis

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

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

Gesellschafterversammlung

Am 24. November 2016 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

Aufsichtsrat

Willibrord Haas, 1. Beigeordneter der Stadt Kleve
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Karl Kreutzer, Sparkassenbetriebswirt
- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Peter Driessen, Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau

Siegbert Garisch, Diplom-Sozialpädagoge

Josef Gietemann, Geschäftsführer

Heinz Goertz, Lehrer i. R.

Gerhard Kersten, Geschäftsführer

Heinz-Joachim Schmidt, Geschäftsführer

Günter Steins, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss

Siegbert Garisch

Josef Gietemann

Heinz Goertz

Willibrord Haas

Gerhard Kersten

Karl Kreutzer

Rechnungsprüfungsausschuss

Peter Driessen

Heinz-Joachim Schmidt

Geschäftsführung

Michael Dorißen

- alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer
seit dem 1. März 2003 -

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

Nach einem verhaltenen Produktionsanstieg in der 1. Jahreshälfte hat sich die Weltwirtschaft im Sommer 2016 wieder belebt, wobei die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum getragen wird. Es bestehen jedoch noch immer wesentliche Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur und steigern somit auf längere Sicht das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs. Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen. Darüber hinaus hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert. Die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten wirft eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Europäischen Union stellen vor allem die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Umfang der Gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maße auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen. Des Weiteren könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen.

Die deutsche Wirtschaft setzte das robuste Wachstum der vergangenen beiden Jahre mit einer Steigerung des preisbereinigten BIP's um 1,9 % weiter fort. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau. Zudem lassen die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten den privaten Konsum lebhaft expandieren und auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des BIP's i.H.v. 1,4 %, kalenderbereinigt 1,6 %, zu erwarten.

Die Erwerbstätigkeit erreichte mit im Jahresdurchschnitt 43,5 Mio. Personen mit Arbeitsort in Deutschland erneut einen historischen Höchststand und setzt damit den seit über 10 Jahren anhaltenden Aufwärtstrend fort. Insgesamt waren im Jahr 2016 rd. 429 Tsd. Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310 Tsd. Personen schrumpfen lassen. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen die negativen demografischen Effekte aus.

Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) wird auf insgesamt 750 Tsd. Personen geschätzt, gegenüber 1,14 Mio. im Jahr 2015. Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute mit einem Nettozugang von rd. 280 Tsd. Personen deutlich zurückgegangen. Mit Schließung dieser Route wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

1.3. Wohnungswirtschaftliche Lage

Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Nach letzten Schätzungen dürften im Jahr 2016 Genehmigungen für rd. 375 Tsd. neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung von 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. Der Mietwohnungsbau wuchs wie in den Vorjahren mit +34,9 % und rd. 91 Tsd. neu genehmigten Wohneinheiten am schnellsten. Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr mit +18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176 Tsd. Wohnungen auf den Weg gebracht. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind die genehmigten Wohnungen mit +1,7 % auf 118 Tsd. Einheiten leicht gestiegen.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv und die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Insofern deuten alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau darauf hin, dass der Aufwärtstrend in 2017 noch deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Dies ist jedoch auch vonnöten wenn man berücksichtigt, dass zwischen den Jahren 2015-2020 rd. 400 Tsd. Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssten, um zum einen den Wohnungsbedarf für die Nettozuwanderung abzudecken und darüber hinaus das aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Nachfragegruppen, dazu in lebenswerten und generationsgerechten Wohn- und Stadtquartieren, die Herausforderungen der Energiewende und einer älterwerdenden Gesellschaft sowohl im Neubau wie im Wohnungsbestand sind Anforderungen, denen auch wir uns als regional größter Wohnungsanbieter schon seit Jahren und auch in der Zukunft stellen. Starken Einfluss hierauf haben die politischen Rahmenbedingungen und insofern deren Entwicklung im Anschluss des Wahljahres 2017 mit der Wahl am 14. Mai in Nordrhein-Westfalen. Bereits Ende des Jahres 2016 beschlossen wurde die neue Landesbauordnung, die in Teilen im letzten Quartal 2017 zur Anwendung kommt und in unseren Planungen schon jetzt Berücksichtigung findet.

1.4. Haus- und Wohnungsbestand

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden 2 Häuser in Kleve mit zusammen 6 Wohneinheiten veräußert. Des Weiteren wurden in der „Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße“ weitere 9 Einstellplätze fertig gestellt. Einschließlich der Fremdverwaltung von 26 Häusern und 46 Wohnungen erstreckt sich unsere Verwaltungsleistung hiernach auf insgesamt

144 Häuser mit 735 Wohneinheiten.

Der eigene Bestand gliedert sich wie folgt:

	Gebäude	Wohn- einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	113	664	2	237	44.922
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
Objektbestand am 31.12.2016	118	689	2	246	46.465

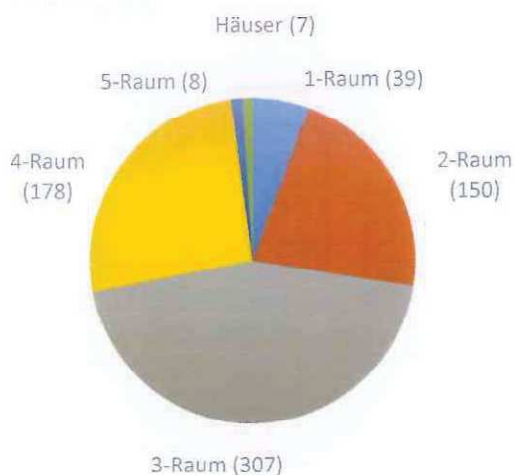
Bei den gewerblich genutzten 2 Einheiten handelt es sich im Einzelnen um 1 Büro als Verwaltungsräume der Gesellschaft und 1 Ladenlokal.

In Verbindung mit Änderungen der Straßenführung in unserer Neubaumaßnahme wurde eine Grundstücksteilfläche von 50 m² an die Stadt Kleve veräußert sowie ein Teilgrundstück neu vermessen.

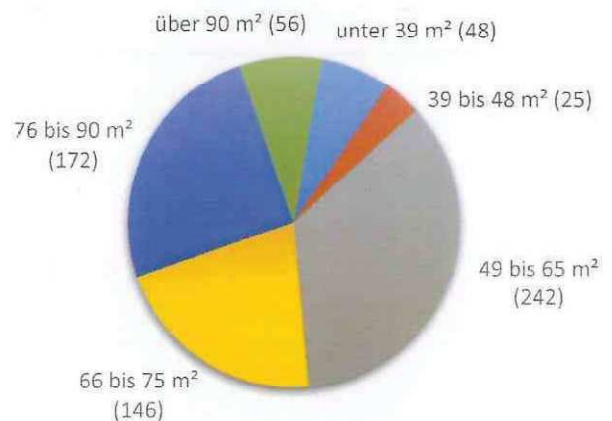
Unsere Liegenschaften weisen hiernach eine Größenordnung von 96.195 m² aus. Bis auf 1.328 m² Erbbaugrundstücke stehen 94.867 m² im Eigentum der Gesellschaft.

Der Wohnungsbestand weist nachstehende Größen und Wohnflächen auf:

Wohnungsgrößen zzgl. KDB



Wohnflächen



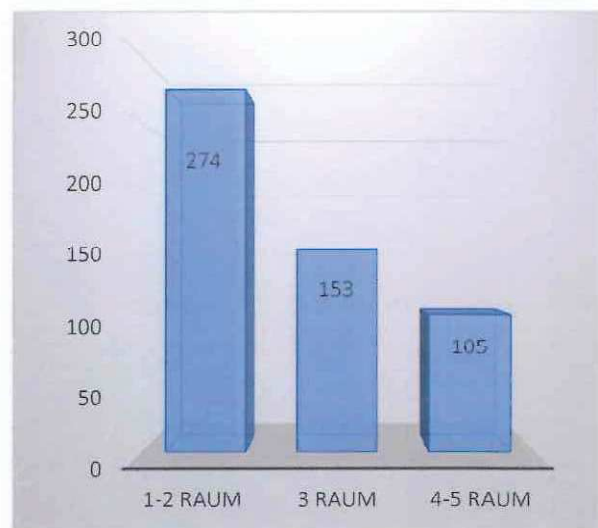
Zu Beginn des Geschäftsjahres sind aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel verbunden mit einer 10-jährigen Nachwirkungsfrist die Mietpreis- und Belegungsbindungen für 24 Wohnungen weggefallen. Im Zuge der Finanzierung unseres Neubaufvorhabens in der Klimaschutzsiedlung wurden im Rahmen des Ersatzwohnraumkonzeptes 15 Wohnungen aus dem Altbestand wieder der öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindung unterworfen. Zum Ende des Berichtsjahres verteilt sich unser Bestand auf 185 der Bindung unterliegende und 504 auflagenfrei zu vermietende Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Nettomiete hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,32 € auf 4,98 € je m² Wohnfläche erhöht. Hauptursächlich hierfür waren die ganzjährige Auswirkung der Erstvermietung unseres Neubauprojektes sowie die Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung bei diversen Objekten.

1.5. Vermietungssituation

Die Nachfrage nach Wohnraum ist mit 532 Eintragungen zum Ende des Jahres 2016 gegenüber dem Vorjahr wieder auf das durchschnittliche Niveau gesunken. Ursächlich für den starken Anstieg im Jahr 2015 war die Vermarktung unserer Neubauwohnungen in der Klimaschutzsiedlung, die eine enorme Resonanz erzeugte.

Die Fluktuation ist mit 78 Kündigungen gegenüber 84 in 2015 wieder rückläufig. Hierfür gab es, wie aus untenstehender Grafik ersichtlich, verschiedene Gründe, vorrangig die Wohnungsgröße und örtliche Veränderung.



Gründe für Kündigungen im Jahr 2016



Zum Ende des Berichtsjahres standen zur Durchführung umfangreicher Kernsanierungs- bzw. Abrissmaßnahmen insgesamt 44 Wohnungen frei. Die hieraus resultierende Leerstandsquote für den gesamten Bestand beträgt 6,4 % (Vj. 6,2 %). Vermietungsbedingt war kein Leerstand zu verzeichnen und somit eine Vollvermietung gegeben.

1.6. Modernisierung und Instandhaltung

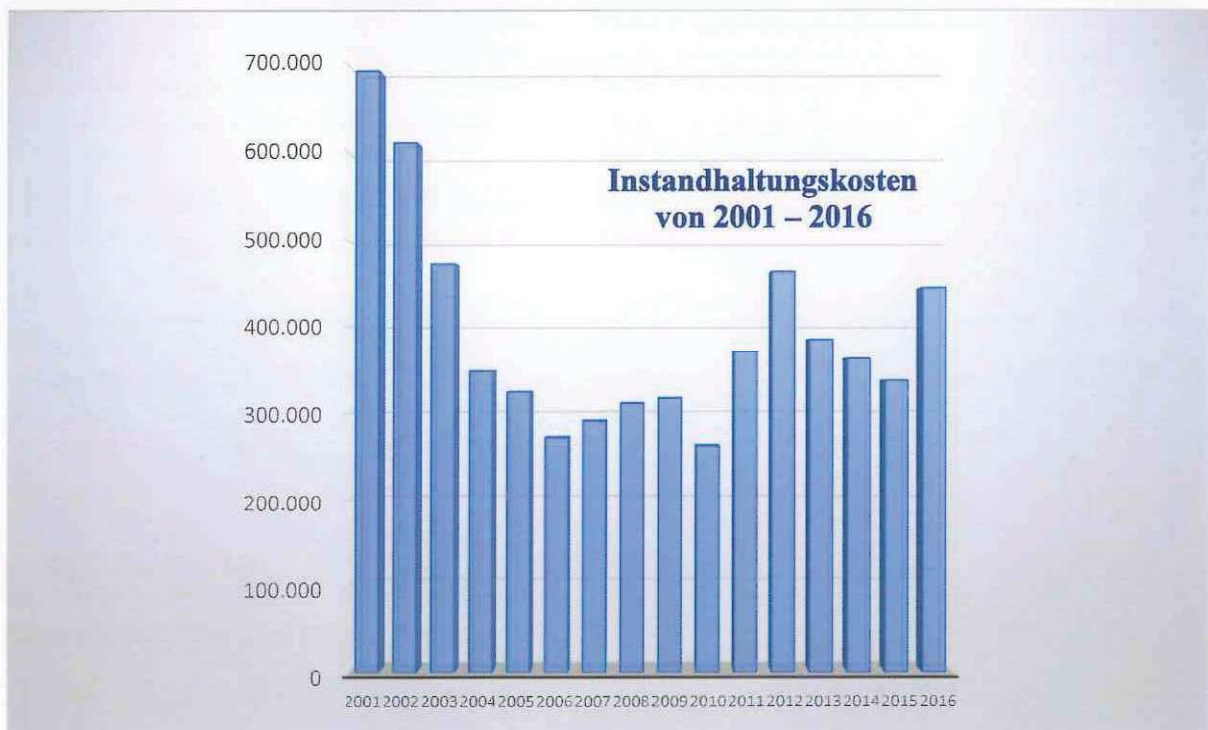
Ohne Berücksichtigung der Schäden, die uns seitens des Versicherers mit 53 T€ erstattet wurden, haben wir für den Erhalt und die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes im Berichtsjahr 445 T€ (Vj. 338 T€) aufgewandt. Mit der für rd. 105 T€ größten Investition



wurden in mehreren Wohnanlagen Fenster- und Haustüranlagen einschließlich der Fensterstürze erneuert. Für den Anstrich diverser Treppenhäuser wurden 32 T€, für Badsanierungen 18 T€ verausgabt.



Zusätzlich sind in den Instandhaltungskosten noch 56 T€ als Rückstellung für Anfang 2017 ausgeführte Maßnahmen, hauptsächlich für die Sanierung zahlreicher Schornsteine, enthalten.



1.7. Neubaumaßnahmen

Zu Beginn des Jahres 2016 wurden die Arbeiten im 1. Bauabschnitt unserer Klimaschutzsiedlung Richard-van-de-Loo-Straße in Kleve mit der Gestaltung der Außenanlage fortgesetzt. Parallel hierzu wurde im Frühjahr bis zum Sommer die gesamte Straße von der Einmündung Mittelweg bis zum Kreuzungsbereich Brahmsstraße durch die Stadt Kleve erneuert und mit ausgewählten Belägen, im mittleren Bereich auch zur Verkehrsberuhigung farblich unseren Wegeflächen angepasst, versehen. Hieran anschließend wurden die noch ausstehenden und an die Straße angrenzenden Stellplätze durch uns angelegt.



Im 2. Bauabschnitt entstehen 8 Einfamilien-Reihenhäuser im Passivhaus-Standard mit hochwertiger Ausstattung. Mit gut 120 qm Wohnfläche und 3 Schlafräumen wird hier ausreichend Platz für Familien mit bis zu 5 Personen geboten. Carports mit Dachbegrünung im Bereich der Hauszugänge und separat zugängliche hauseigene Gärten mit Gerätehäusern runden das Gesamtbild ab. Im Oktober 2016 wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen und entsprechend dem Baufortschritt wird die Erstvermietung planmäßig ab September/Oktober 2017 erfolgen.

Beginn der
Rohbauarbeiten im
Oktober 2016



November 2016



Frühjahr 2017





Zum Ende des Berichtsjahres wurden darüber hinaus unsere beiden Besucherwohnungen „Home“ und „Relax“ im Haus Nr. 6 fertiggestellt.

Den Mietern in der Wohnanlage Richard-van-de-Loo-Straße bieten wir die Möglichkeit, eine oder auch beide Wohnungen zur Unterbringung ihrer Familie, Freunde oder Bekannten tageweise anzumieten. Dieses Angebot stößt bereits jetzt auf reges Interesse.



Nach Vorlage der Voraussetzungen wird noch im Laufe des Monats April mit den Arbeiten im 3. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung begonnen. Die Fertigstellung des 6-Familienhauses mit angrenzendem Bürogebäude ist im Sommer des kommenden Jahres vorgesehen.

1.8. Jubiläum

Im Februar 2016 konnten wir unserer Mitarbeiterin, Frau Erika Jerkel-Peters, in einer Feierstunde zu ihrem 30-jährigen Betriebsjubiläum gratulieren.

Frau Jerkel-Peters trat 1986 als Chefsekretärin in den Dienst der GeWoGe Kleve und trägt nach der Geburt ihrer Tochter als Teilzeitkraft für den Bereich Mietinkasso die Verantwortung.



2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	2	0,0	0
Sachanlagen	29.482	90,0	28.594	92,9	888
	29.484	90,0	28.596	92,9	888
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.138	3,5	999	3,2	139
Flüssige Mittel	2.089	6,4	946	3,1	1.143
Übriges Umlaufvermögen	35	0,1	253	0,8	-218
	3.262	10,0	2.198	7,1	1.064
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	32.746	100,0	30.794	100,0	1.952
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	3,0	990	3,2	0
Rücklagen	11.444	35,0	10.107	32,8	1.337
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	143	0,4	137	0,5	6
	12.577	38,4	11.234	36,5	1.343
Kurzfristig					
Vorgesehene Ausschüttung	50	0,2	74	0,2	-24
	12.627	38,6	11.308	36,7	1.319
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	42	0,1	43	0,1	-1
Verbindlichkeiten	18.353	56,0	17.491	56,8	862
	18.395	56,1	17.534	56,9	861
Kurzfristig					
Rückstellungen	97	0,3	98	0,3	-1
Teilschulderlass	0	0,0	220	0,7	-220
Erhaltende Anzahlungen	1.245	3,8	1.160	3,8	85
Übrige Verbindlichkeiten	382	1,2	474	1,6	-92
	1.724	5,3	1.952	6,4	-228
Gesamtkapital/Bilanzsumme	32.746	100,0	30.794	100,0	1.952

Das Anlagevermögen beträgt 90 % 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 1.343 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:

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	1.393	1.311
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	545	423
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Teilschulderlass)	0	-400
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-1	8
Cashflow	1.937	1.342
Gewinn aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	-311	-3
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1	57
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	79	-14
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-227	161
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.477	1.543
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	334	3
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.456	-6.629
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.122	-6.626
Valutierung von Darlehen	1.600	5.965
Auszahlung von Dividenden	-74	-50
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-656	-420
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-82	-805
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	788	4.690
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.143	-393
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	946	1.339
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.089	946

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzmittel i.H.v. 1.122 T€ konnten vollständig aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.477 T€) zur Verfügung gestellt werden. Mit den überschüssigen Finanzmitteln, dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 788 T€ sowie dem Vortrag zu Beginn des Jahres 2016 mit 946 T€ ergibt sich zum Ende des Berichtsjahres ein Finanzmittelbestand i.H.v. 2.089 T€, der die Eigenmittel unserer umfangreichen Neubaumaßnahmen deckt und darüber hinaus Spielraum lässt für weitere außerplanmäßige Tilgungen. Des Weiteren verfügt unser Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien i.H.v. 150 T€.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016		2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	3.896	97,6	3.427	96,6	469
Andere aktivierte Eigenleistungen	36	0,9	48	1,3	-12
Gesamtleistung	3.932	98,5	3.475	97,9	457
Andere betriebliche Erträge	60	1,5	74	2,1	-14
Betriebsleistung	3.992	100,0	3.549	100,0	443
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.592	39,9	1.373	38,7	219
Personalaufwand	488	12,2	425	12,0	63
Abschreibungen	545	13,6	423	11,9	122
Andere betriebliche Aufwendungen	134	3,4	120	3,4	14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	238	6,0	226	6,4	12
Gewinnunabhängige Steuern	94	2,3	73	2,0	21
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.091	77,4	2.640	74,4	451
Betriebsergebnis	901	22,6	909	25,6	-8
Finanzergebnis	1		2		-1
Neutrales Ergebnis	491		400		91
Jahresüberschuss	1.393		1.311		82

Der Jahresüberschuss ergibt sich fast ausschließlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sowie dem neutralen Ergebnis. Bedingt durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes unserer Klimaschutzsiedlung mit 80 Wohneinheiten sind die Umsatzerlöse enorm gestiegen. Dem gegenüber stehen die erhöhten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und die entsprechend gestiegene Abschreibung. Wie bereits im Vorjahr wurde ein hervorragendes Betriebsergebnis in nahezu gleicher Höhe erzielt. Die im Berichtsjahr mit über 180 T€ vollständig zur Auszahlung gekommene Zuwendung des Landes NRW als Projektförderung für unsere Klimaschutzsiedlung sowie die Buchgewinne aus dem Verkauf des Anlagevermögens mit rd. 311 T€ ergeben mit 491 T€ das neutrale Ergebnis.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Bilanzsumme	TE	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	13.262	13.943
Eigenkapital	TE	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	3.871	3.485
Eigenkapitalquote	%	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	29,2	25,0
Eigenkapitalrentabilität	%	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	10,2	33,3
Jahresüberschuss	TE	1.393	1.311	712	437	834	769	595	611	606	669	506	396	531	386	1.160
Cashflow	TE	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933	891	791	842	831	751	636	782	456	1.491
durchschnittl. Sollmiete	€/m ² /mtl.	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	3,13	3,07
durchschnittl. Betriebskosten	€/m ² /mtl.	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	1,59	1,83
durchschnittl. Instandhaltungskosten gewichteter eigener Wohnungsbestand	€/m ² /mtl.	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	0,91	1,18
Fluktuationsquote	WE	777	696	665	664	696	703	670	674	672	670	651	652	662	689	692
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	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	15,7	15,1
davon vermietungsbedingt	%	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	4,7	4,3
	%	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	0,5	2,5

3. Nachtragsbericht

Entgegen dem Vorjahr befinden sich die Angaben zum Nachtragsbericht entsprechend den neuen gesetzlichen Vorgaben im Anhang.

4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

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

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

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert im Wesentlichen auf der kontinuierlichen Überprüfung und Abgleichung aller Unternehmensplanzahlen (Wirtschaftsplan als Rentabilitäts- und Liquiditätsplan, Investitionspläne etc.). Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden. Größere oder gar bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Wir erwarten, auch aufgrund unserer umfangreichen Investitionen in den Bestand, eine weiterhin gute Vermietungssituation.

Die kürzlich erfolgte Neustrukturierung der Darlehensverbindlichkeiten eröffnet vielfältige Möglichkeiten das historisch niedrige Zinsniveau zu nutzen. Neudarlehen und Umschichtungen im Bestand werden in der Regel als Volltilger oder zu besten Konditionen mit erhöhten Tilgungsanteilen abgeschlossen.

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir die Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft. Nach dem für das Geschäftsjahr 2017 aufgestellten Wirtschaftsplan kann wirtschaftlich und geldrechnungsmäßig wiederum mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden.

Dank sei an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ausgesprochen, die durch ihr freundliches und engagiertes Verhalten wesentlich zum guten Ergebnis und durch ihren unermüdlichen Einsatz zur Umsetzung unseres Großprojektes, der Klimaschutzsiedlung, beigetragen haben.

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

Kleve, den 19. April 2017

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
Die Geschäftsführung

Dorißen

Technologie-Zentrum Kleve GmbH

Anlagen:

1. Gesellschaftszweck (=öffentliche Zwecksetzung)
2. Bilanz zum 31.12.2016
3. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016
4. Lagebericht 2016

Technologie-Zentrum Kleve GmbH

Boschstraße 16, 47533 Kleve

**Gesellschafts-
zweck:**

Gegenstand des Unternehmens der Betrieb des Technologie-Zentrums Kleve, das im Eigentum der Stadt Kleve steht und das die Gesellschaft von dieser gepachtet hat.

Die Gesellschaft ist u.a. auch berechtigt, andere Gesellschaften zu gründen oder sich zusammen mit Dritten an Gesellschaften zu beteiligen deren Tätigkeit dem Gesellschaftszweck dienlich und deren Haftung beschränkt ist.

Zwecke des Technologie-Zentrums sind insbesondere

- Hilfestellung bei Existenzgründungen, vornehmlich im Bereich neuer Technologien
- Unterstützung der Wirtschaftsförderung und Beitrag zum wirtschaftlichen Bekanntheitsgrad der Region
- qualifizierte Weiterbildung von Kräften der Wirtschaft

**Gesellschafts-
gründung:**

22.12.1986

**Gesellschafts-
vertrag:**

Fassung vom 08. Dezember 2005

**Gesellschafts-
kapital:**

48.200,00 €

**Gesell-
schafter**

Stadt Kleve 22.300 € 46,27 %

Sparkasse Rhein-Maas 4.950 € 10,26 %

(vormals: Sparkasse Kleve)

Volksbank Kleverland e.G. 4.950 € 10,26 %

Sparkasse Rhein-Maas 4.900 € 10,17 %

(vormals: Stadtparkasse

Emmerich-Rees)

Stadt Emmerich 3.700 € 7,68 %

Wirtschaftsförderung

Kreis Kleve GmbH 3.700 € 7,68 %

Niederrheinische Indus-
trie- und Handelskammer

Duisburg-Wesel-Kleve 3.700 € 7,68 %

und

**Gesellschafts-
anteile:**

Technologie-Zentrum Kleve GmbH

Gewinn/ Verlust und finanzielle Aus- wirkungen der Beteiligung:

Nach § 6 Abs. 1 des Gesellschaftervertrages werden evtl. entstehende Verluste von den Gesellschaftern mit einer Stammeinlage von 3.700 € bis zu einer maximalen Höhe von 2.550 € jährlich übernommen. Von Gesellschaftern mit Stammeinlagen von insgesamt 4.900,00 € bzw. 4.950,00 € werden evtl. entstehende Verluste bis zu einer maximalen Höhe von 3.400,00 € jährlich übernommen. Dies gilt jedoch nicht für die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve, solange diese Gesellschafterin ist.

Deren anteiliger Verlust wird von den übrigen Gesellschaftern mitgetragen. Gesellschafter mit höheren Stammeinlagen haben einen entsprechenden höheren Anteil am Verlust zu übernehmen.

Darüber hinausgehende Verluste bis zu einer maximalen Höhe von 104.800 Euro werden von dem Gesellschafter Stadt Kleve im Rahmen der rechtsverbindlichen Erklärung vom 18.12.1986 übernommen.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurden Verluste in Höhe von 75.513,95 € übernommen. Für das Jahr 2016 wurde eine Vorauszahlung der Verlustübernahme für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 35.000,00 € ausgezahlt.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung:

Dr. Andreas Henseler
Dr. Joachim Rasch

Beirat:

Wilfried Röth	Beiratsvorsitzender/ Sparkasse Kleve
Hans-Josef Kuypers	Wirtschaftsförderung Kreis Kleve GmbH
Sonja Northing	Stadt Kleve
Ulrich Siebers	Stadt Emmerich
Frank Ruffing	Volksbank Kleverland e.G.
Wolf-Thomas Nußbruch	Universität Duisburg
Prof. Dr. Heinz Falk	
Dr. Wolf-Eberhart Reiff	Industrie- und Handelskammer

Beobachter / Stadtverordnete der Stadt Kleve:

Prof. Dr. Hasan Alkas
Heinz Goertz
Aloys Hermanns
Susanne Siebers
Werner Verhoeven

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2016	Passivseite
-------------------	-------------------------------------	--------------------

	€	31.12.2016	€	31.12.2015	€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software		2.916,25		2,00	
II. Sachanlagen					
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.740,77			12.148,00	
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.000,00	16.740,77		0,00	
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.593,66			15.537,68	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (Vj.: € 0,00)					
2. Forderungen an Gesellschafter	51.431,91			55.813,95	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (Vj.: € 0,00)					
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.045,40	70.070,97		802,86	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (Vj.: € 0,00)					
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					
1. Kassenbestand	392,45			495,83	
2. Guthaben bei Kreditinstituten	51.981,06	52.373,51		43.280,52	
		<u>142.101,50</u>		<u>128.080,84</u>	
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	48.200,00			48.200,00	
II. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	48.200,00		0,00	
B. Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen		55.193,87		51.949,97	
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.414,46			23.080,12	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 24.414,46 (Vj.: € 23.080,12)					
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.727,99			2.921,65	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 11.727,99 (Vj.: € 2.921,65)					
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 0,00 (Vj.: € 0,00)					
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.565,18	38.707,63		1.929,10	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 2.565,18 (Vj.: € 1.929,10)					
- davon gegenüber Gesellschaftern: € 0,00 (Vj.: € 0,00)					
- davon aus Steuern: € 820,48 (Vj.: € 1.753,46)					
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vj.: € 0,00)					
		<u>142.101,50</u>		<u>128.080,84</u>	

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

	<u>2 0 1 6</u>		<u>2 0 1 5</u>
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	194.484,47		161.215,63
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>195,17</u>	194.679,64	7.208,93
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-59.231,26		-49.340,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 0,00 (Vj: € 0,00)	<u>-25.932,11</u>	-85.163,37	-24.149,02
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-4.462,33	-3.487,06
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-190.009,73	-180.511,14
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.496,13	-1.750,38
7. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>20,01</u>	<u>0,00</u>
8. Ergebnis nach Steuern		-86.431,91	-90.813,87
9. sonstige Steuern		0,00	-0,08
10. Erträge aus Verlustübernahme		<u>86.431,91</u>	<u>90.813,95</u>
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

A. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Das Technologie-Zentrum Kleve war im gesamten Jahr 2016 sehr gut ausgelastet. Für die im Vorjahr größtenteils ungenutzte Gewerbehalle konnte ein dreijähriges Mietverhältnis begründet werden.

Bei der Auswahl unserer Mieter gehen wir nach wie vor strikt nach dem von der Gesellschafterversammlung genehmigten Drei-Säulen-Modell aus. So unterliegen unsere Mieter mindestens einem der drei folgenden Kriterien:

- a. Existenzgründer
- b. Aus- und Fortbildung
- c. Wirtschaftsförderung

Als nicht spezialisiertes Technologie-Zentrum im ländlichen Raum ist die Struktur unserer Mieter heterogen. Der Charakter des TZK ist insofern eher an die Ausrichtung eines klassischen Gründer- und Dienstleistungszentrum angelehnt. Nach wie vor ist dabei erkennbar, dass der Dienstleistungssektor eine dominierende Rolle einnimmt. Im Technologiezentrum sind Firmen tätig, die industrie- (B2B) als auch verbrauchernahe (B2C) Dienstleistungen anbieten. Im Bereich Aus- und Fortbildung bieten die ansässigen Unternehmen und Institutionen ein breites Fortbildungsangebot, das unsere Unterrichtsräume teilweise auch an den Wochenenden auslastet.

Die Eigenveranstaltungen des Technologiezentrums spielen nach wie vor eine wirtschaftsfördernde Rolle und haben daher nur einen geringen ökonomischen Effekt, da Veranstaltungen wie Existenzgründungsseminare kostenlos angeboten und durchgeführt werden.

Im Jahr 2016 wurden 355 Existenzgründungsberatungen im TZK ansässigen Starter-Center Niederrhein der IHK durchgeführt. Die Zahl der Beratungen war jedoch insgesamt rückläufig, da frei gesetzte Arbeitnehmer aufgrund der guten Konjunktur eher eine neue Stelle fanden und insofern die Neigung sich selbstständig zu machen, weniger ausgeprägt war. Die Veranstaltungsreihen der Wirtschaftsförderung der Stadt Kleve, z.B. das sog. Business-Frühstück für Unternehmer in Kleve, wurden erneut planmäßig und mit insgesamt hoher Resonanz veranstaltet.

Marketing des Zentrums

Nach Insolvenz des Providers wurde der Internet-Auftritt des Zentrums in die Präsenz der Stadt Kleve integriert. Hier werden die Ansprechpartner sowie grundlegende Informationen über das Zentrum vorgestellt.

Im Social-Media-Bereich wurde eine eigene Facebook-Präsenz aufgebaut, die regelmäßig mit Informationen zu gründungsrelevanten Themen, Veranstaltungshinweisen des Zentrums und News rund um das TZK und seine Mieter gespeist wird. Zudem wurde mittels Google+-Eintrag der auch über Google-Maps angezeigte Eintrag aktualisiert.

Anlässlich des durch den Gesellschafter Wirtschaftsförderung Kreis Kleve initiierten Tags der offenen Tür in den drei Gründerzentren des Kreises Kleve (14. November 2016 im TZK) wurde ein Rahmenprogramm mit Vorträgen und Mieterpräsentationen geboten, dass sowohl Besucher in das Zentrum lockte als auch über die begleitende Berichterstattung in Radio und Printmedien zu einer erhöhten Außenwahrnehmung des TZK führte. Dies lässt sich in seit dem gestiegenen Mietanfragen ablesen.

Das Dienstleistungsspektrum und die Räumlichkeiten des Zentrums wurden darüber hinaus im Laufe des Jahres 2016 den Lehrenden der Hochschule Rhein-Waal (in Kleve und Kamp-Lintfort) angeboten. Über die durch die Niederrheinische IHK in der Hochschule Rhein-Waal angebotene Gründungsberatung für Studierende erfolgt regelmäßig ein Hinweis auf die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten im Zentrum.

Für das Jubiläumsjahr 2017 wurden bereits zum Jahresende 2016 erste Weichenstellungen für eine zeitgemäße Überarbeitung des TZK-Logos, neue Unterlagen zur Außendarstellung sowie eine neue Internetpräsenz getroffen. Die Realisierung der Vorhaben soll mit verschiedenen Mietern des Zentrums in den Bereichen Marketing, Webdesign und Fotografie erfolgen.

Mietersituation

Im Laufe des Jahres 2016 sind 2 Mieter ausgezogen. Es konnten insgesamt 7 Firmen als Mieter neu für das Zentrum gewonnen werden. Damit lagen 37 Mietverträge zum Geschäftsjahresschluss 2016 vor. Zwischenzeitlich standen im TZK keine Räume mehr für eine weitere Vermietung zur Verfügung. Durch die Zusammenführung von Räumlichkeiten des Mieters Stadtwerke Kleve sowie in Folge der Modernisierung der Netzwerktechnik konnten bislang nicht nutzbare Raumkapazitäten erschlossen werden. Angesichts der hohen Raumnachfrage ist eine stärkere Fokussierung auf die Unterstützungsfunktion des TZK bei Existenzgründungen anzuvisieren und die Stimulation der Verlagerung etablierter Geschäftstätigkeiten auf den freien Markt anzustreben.

Ertragslage

a) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der TZK GmbH bestehen im Wesentlichen aus Erlösen aus der Vermietung von Büroflächen mit Festlaufzeiten von maximal einem Jahr sowie aus kurzfristiger Vermietung von Veranstaltungsräumen für Seminare, Tagungen und Präsentationen sowohl an Mieter als auch an externe Interessenten. Hinzu kommen Erlöse aus Infrastrukturleistungen wie Frankier- und Kopierdienste.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 von 161 T€ auf 195 T€ in 2016 gestiegen. Mit einer Auslastung von ca. 85% der vermietbaren Flächen kann von einer guten Auslastung gesprochen werden.

b) Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis hat sich von -89 T€ im Jahr 2015 auf -85 T€ im Jahr 2016 verbessert. Ursache hierfür ist die Erhöhung der Umsatzerlöse, die die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Personalaufwendungen überkompensiert.

c) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund von gesunkenen Zinsaufwendungen im Jahr 2016 auf 1,5 T€ verbessert.

d) Ergebnis vor Verlustübernahme

Insgesamt wurde ein Ergebnis vor Verlustübernahme in Höhe von -86 T€ erzielt, welches gegenüber dem Vorjahr um 4 T€ gestiegen ist.

e) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Aufgrund der Verlustübernahmen konnte ein ausgeglichenes Jahresergebnis erzielt werden.

Finanzlage

Das Eigenkapital beträgt unverändert zum Vorjahr 48,2 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,9% und ist als angemessen anzusehen. Die Liquidität ist im Wesentlichen durch die jährlichen Zuschüsse der Stadt Kleve gewährleistet.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 128 T€ auf 142 T€.

Wesentliche Vermögenspositionen sind die Forderungen an Gesellschafter mit einem Anteil von 36,2 % und die liquiden Mittel mit einem Anteil von 36,8 % an der Bilanzsumme.

B. Nachtragsbericht

Der Lagebericht enthält alle Vorgänge, die das Geschäftsjahr 2016 betreffen. Vorgänge nach Schluss des Geschäftsjahres, die eine wesentliche Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben, haben sich nicht ergeben.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Gesellschafter der TZK GmbH mit einer Stammeinlage von 3.700 € haben sich, mit Ausnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve, verpflichtet, eventuell entstehende Verluste bis zu einer maximalen Höhe von je 2.550 € jährlich zu übernehmen. Darüber hinaus gehende Verluste werden von der Stadt Kleve bis zu maximal 104.814,84 € jährlich gedeckt.

Für 2017 ist, wie in den Vorjahren, aufgrund der vorgenannten Regelung, mit einem ausgeglichenen Ergebnis zu rechnen.

Risikobericht

a) Mietausfallrisiko

Das größte Risiko einer Ergebnisverschlechterung liegt in der Auslastung des angemieteten Gebäudes. Die aktuellen Mietverträge haben überwiegend eine Laufzeit von einem Jahr. Potenzielle Mieter werden hinsichtlich ihrer Bonität vor Abschluss der Verträge durch einschlägige Maßnahmen überprüft.

b) Mietausfallrisiko aufgrund schadenbedingter Unvermietbarkeit

Nach wie vor sind alle wesentlichen Risiken des TZK durch den Gemeindeversicherungsverband abgesichert. Für alle wesentlichen denkbaren Schadensfälle, die zu unerwarteten Kostenbelastungen führen könnten, bestehen Versicherungen.

c) Forderungsausfälle

Für alle Forderungen, bei denen berechtigte Zweifel an der Einbringbarkeit bestehen, wurden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

d) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen für die TZK GmbH grundsätzlich durch folgende Umstände:

1. Die Gesellschafter reduzieren oder streichen die Verlustübernahme
2. Die Miet-Auslastung der TZK GmbH reduziert sich signifikant
3. Durch Unfälle oder Katastrophen kommt es zu schadenbedingten Unvermietbarkeiten

Die vorgenannten Risiken sind jedoch als wenig wahrscheinlich einzustufen.

Grenzland Draisine GmbH

Anlagen:

1. Gesellschaftszweck (= öffentliche Zwecksetzung)
2. Bilanz zum 31.12.2016
3. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
01.01.2016 bis 31.12.2016
4. Lagebericht 2016

Grenzland-Draisinen GmbH

Bahnhofstraße 15, 47533 Kleve

**Gesellschafts-
zweck:**

Die Gesellschaft verfolgt den Zweck, weitere touristische Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere der stillgelegten Bahnstrecke zwischen Kleve- Kranenburg-Groesbeek, im Sinne der Fremdenkehrsförderung zu schaffen z.b. durch die Anlegung eines Radweges.
Hierzu zählt der technische Betrieb (Handbetrieb), die kaufmännische Verwaltung des Geschäftsbetriebes und die touristische Vermarktung der Draisinenbahn.

**Gesellschafts-
gründung:**

21.08.2008

**Gesellschafts-
vertrag:**

08.04.2008

**Gesellschafts-
kapital:**

30.000 €

**Gesell-
schafter
und
Gesellschafts-
anteile**

Stadt Kleve	10.000,00 €* 10.000,00 €* 10.000,00 €* 10.000,00 €*	33,30% 33,30% 33,30%
-------------	--	----------------------------

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

Die Gesellschafterversammlung hat am 08.12.2016 den Jahresabschluss zum 31.12.2015 festgestellt und beschließt nach vorheriger Prüfung durch den Aufsichtsrat die Verwendung des Ergebnisses.
Der Jahresabschluss der Grenzland-Draisinen GmbH wird mit einer Bilanzsumme von 142.012,30 € sowie die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresfehlbetrag von 30.616,85 € festgestellt.

Grenzland-Draisinen GmbH

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung: Gerd Scholten

Aufsichtsrat:

Günter Steins (Vorsitzender)	Bürgermeister Gemeinde Kranenburg
Sonja Northing	Bürgermeisterin Stadt Kleve
Sylvia Fleuren	Wethouder Gemeinde Groesbeek
Wolfgang Gebing	
Joachim Jansen	
J.H. Peters	

Gesellschafterversammlung:

Sonja Northing	Bürgermeisterin Stadt Kleve
Josef Ingenbleek	Ratsmitglied Gemeinde Kranenburg
J.H. Peters	Ratsmitglied Gemeinde Groesbeek

Anlage J

PASSIVA

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Übertrag	4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern Euro 1.792,55 (Euro 680,71) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 2.434,61 (Euro 1.728,00)	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		83.123,59	100.958,15			55.067,59	32.596,18	140.284,30
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.548,85	40.451,40			<u>2.434,61</u>	57.502,20	1.728,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		425,94	602,75					
		90.098,38	142.012,30				90.098,38	142.012,30

Anlage II

	Euro	%	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro	%
1. Umsatzerlöse			283.060,96	100,00	279.375,21	100,00
2. Sonstige betriebliche Erträge						
a) Übrige sonstige betriebliche Erträge			1.336,71	0,47	3.555,41	1,27
3. Materialaufwand						
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.383,10	0,49			-489,17	0,18
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-10.860,30</u>	3,84	-12.243,40	4,33	<u>-10.723,83</u> -11.213,00	3,84 4,01
4. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	-102.514,40	36,22			-115.226,28	41,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-22.908,14</u>	8,09	-125.422,54	44,31	<u>-27.612,96</u> -142.839,24	9,88 51,13
5. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-15.338,00	5,42	-16.704,29	5,98
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen						
a) Raumkosten	-49.532,27	17,50			-47.990,20	17,18
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-2.685,64	0,95			-2.487,54	0,89
c) Reparaturen und Instandhaltungen	-35.393,02	12,50			-36.989,72	13,24
d) Fahrzeugkosten	-2.271,65	0,80			-1.207,86	0,43
e) Werbe- und Reisekosten	-16.120,83	5,70			-19.457,37	6,96
f) Kosten der Warenabgabe	-681,01	0,24			-839,85	0,30
g) Verschiedene betriebliche Kosten	-26.903,12	9,50			-29.077,97	10,41
h) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-907,29</u>	0,32	-134.494,83	47,51	<u>-153,50</u> -138.204,01	0,05 49,47
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			<u>-737,70</u>	0,26	<u>-4.474,93</u>	1,60
8. Ergebnis nach Steuern			-3.838,80	1,36	-30.504,85	10,92
Übertrag			-3.838,80		-30.504,85	

Anlage II

	Euro	%	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro	%
Übertrag			-3.838,80		-30.504,85	
9. Sonstige Steuern			-112,00	0,04	-112,00	0,04
10. Jahresfehlbetrag			<u>-3.950,80</u>	1,40	<u>-30.616,85</u>	10,96

Anlage IV

Lagebericht

Grenzland-Draisine GmbH
Bahnhofstraße 15
47559 Kranenburg

Bericht über das Geschäftsjahr 2016



Gründung 8. April 2008
Handelsregister HRB 9270 beim Amtsgericht Kleve

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Der Draisinenbetrieb startete Ende April 2008 auf der seit 1992 stillgelegten Bahntrasse zwischen Kleve, Kranenburg und Groesbeek.

Möglich wurde der Draisinenbetrieb durch eine Projektförderung der Europäischen Union im Rahmen des Interreg III Programms. Von den Gesamtkosten von rd. 1,8 Mio. € zur Errichtung des Draisinenbetriebs hat die Europäische Union rd. 1,2 Mio. € getragen. Die Gemeinde Groesbeek rd. 0,1 Mio. €, die Stadt Kleve rd. 0,3 Mio. € und die Gemeinde Kranenburg rd. 0,2 Mio. €. Die Stadt Kleve und die Gemeinde Kranenburg sind Eigentümer der Bahnstrecken geworden; die Bahnstrecke auf der niederländischen Seite wurde von Pro Rail zur Nutzung überlassen. Es werden verschiedene Touren von Groesbeek, Kranenburg und Kleve angeboten. Die Strecken sind jeweils nur in eine Fahrtrichtung geöffnet. Die Ersterfahrungen aus dem Draisinenbetrieb in 2008 als auch die Veränderungen in der Betriebsführung durch die Installation eines Betriebsleiters haben dazu geführt, dass die wesentlichen Ziele Optimierung des Personaleinsatzes, der Infrastruktur als auch die regionale Zusammenarbeit mit Dritten erreicht werden konnte.

2. Forschung und Entwicklung

Die Struktur der Grenzland-Draisine GmbH ist auf den Betrieb des Draisinenbetriebs beschränkt. Der Bereich Forschung und Entwicklung ist daher unerheblich.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das neue grenzüberschreitende touristische Angebot entwickelte sich sehr schnell zu einem rollenden Erfolgsmodell. In der Saison 2016 haben rd. 27.700 Draisinenfahrgäste das touristische Angebot genutzt (2009 = 40.058, 2010 = 37.803, 2011 39.482, 2012 35.560, 2013 = 33.700, 2014 = 29.600, 2015 = 26.800). Die stärksten Nutzungstage sind der Samstag mit 8.437 und der Sonntag mit 7.071 Buchungen. 11.929 Gäste nutzen die Tour von Kleve nach Kranenburg und umgekehrt 4.919 Gäste, 5.924 Gäste von Kranenburg nach Groesbeek und umgekehrt 4.910.

Damit wurde auch im siebten Jahr der Zweck des Unternehmens Betrieb der Draisinenbahn umgesetzt. Neben dem Betrieb, die kaufmännische Verwaltung sowie die touristische Vermarktung verfolgt die Gesellschaft den Zweck weitere touristische Infrastrukturmaßnahmen entlang der stillgelegten Bahnstrecke im Sinne der Fremdenverkehrsförderung zu schaffen.

Die gebuchten Zusatzleistungen durch Gäste betragen in 2016 insgesamt 3.100 rd. 11,5 %. Dabei wurden Bourengolf mit 685 und das Grillangebot mit 681 Arrangements am häufigsten nachgefragt.

Auf der Internetseite der Grenzland-Draisine GmbH sind alle wesentlichen Informationen zu Abfahrtszeiten, Reservierungen, touristische Angebot der Region als auch die Kooperationspartner aufgeführt – Internet: www.grenzland-draisine.eu.

2. Geschäftsverlauf und Lage

a. Ertragslage

	2016	2015
Umsatzerlöse	283.060,96 €	279.375,21 €
Sonstige Erträge	1.336,71 €	3.555,41 €
Zinsen & ähnl. Erträge	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	12.243,40 €	11.213,00 €
Personalaufwand	125.422,54 €	142.839,24 €
Abschreibungen	15.338,00 €	16.704,29 €
Sonstiger Aufwand	<u>135.232,53 €</u>	<u>142.678,94 €</u>
Ergebnis nach Steuern	- 3.838,80 €	- 30.504,85 €
Sonstige Steuern	<u>112,00 €</u>	<u>112,00 €</u>
Jahresfehlbetrag	- 3.950,80 €	- 30.616,85 €

Es wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag auf das neue Geschäftsjahr zu übertragen.

b. Finanzlage

	2016	2015
Anlagevermögen	71.930,00 €	87.268,00 €
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	18.168,38 €	54.744,30 €
Gesamt Aktiva	90.098,38 €	142.012,30 €

c. Vermögenslage

	2016	2015
Eigenkapital	25.298,68 €	29.249,48 €
Rückstellungen	7.297,50 €	19.912,50 €
Verbindlichkeiten	57.502,20 €	92.850,32 €
Gesamt Passiva	90.098,38 €	142.012,30 €

Die finanziellen Verpflichtungen konnten im Jahre 2016 erfüllt werden. Unter Einbeziehung der Finanzplanung war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gesichert.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf:

- Umsatzentwicklung und
- Betriebsergebnis

Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3 gestiegen, der Umsatz pro Mitarbeiter beträgt T€ 25.

Aufgrund der erfreulichen Entwicklung unseres Betriebsergebnisses (+ T€ 26) konnten wir gegenüber Wettbewerbern eine deutliche verbesserte Ertragslage ausweisen.

4. Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und das Warenlager gedeckt.

III. Zweigniederlassungsbericht

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

IV. Prognosebericht

Der Draisinenbetrieb läuft praktisch störungsfrei. 2016 nutzten 27.700 Fahrgäste die Draisine. Bei den Fahrgästen ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Konsolidierungsmaßnahmen greifen. Sowohl der Personal- als auch der sonstige Aufwand konnten um 25.000,00 € in 2016 verringert werden. Diese positive Entwicklung wirkt dauerhaft. Zielsetzung für die Zukunft sollte sein, die Fahrgastzahlen wieder auf 30.000 Gäste zu steigern.

V. Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement basiert im Wesentlichen auf der kontinuierlichen Überprüfung und Abgleich aller Unternehmensplanzahlen sowie die störungsfreie Durchführung des Fahrbetriebs. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und wesentliche negative Unternehmenseinflüsse abgewendet werden.

Risiken, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage dauerhaft negativ beeinflussen können, sind erkennbar. Das Ergebnis bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert negativ. Der Jahresfehlbetrag beträgt -3.950,80 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag -30.616,85 €). Es wurden Maßnahmen vorbereitet und umgesetzt, die sowohl beim Ertrag als auch beim Aufwand dauerhafte Verbesserungen ermöglicht haben. Damit ist sichergestellt, dass der Draisinenbetrieb weiterhin von vielen Besucher/innen als touristische Attraktion wahrgenommen wird.

Kleve, den 16.03.2017

Gerd Scholten
Geschäftsführer