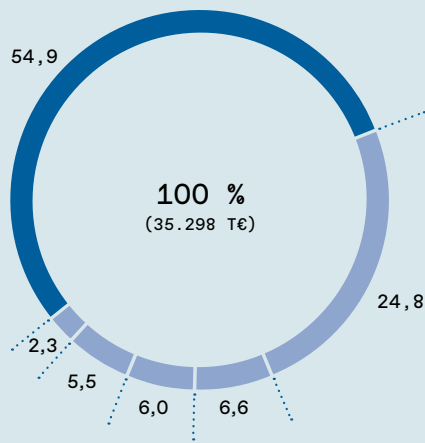


 **AUF**  
**MA**   
 **CHE**  
**N** 

→ GGW IN ZAHLEN  
1. KENNZAHLEN

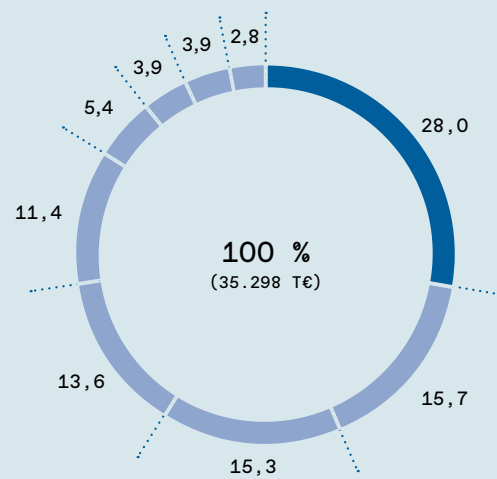
DIE GGW AUF EINEN BLICK	2016	2015
<b>Wohnungsbestand</b>		
Mietwohnungen	4.804	4.307
Gewerbeeinheiten	58	52
<b>Verkaufstätigkeit im Bestand</b>		
Wohneinheiten	5	5
Gewerbeeinheiten	0	2
<b>Ankaufstätigkeit im Bestand</b>		
Wohneinheiten	422	18
Gewerbeeinheiten	4	2
<b>Baufertigstellungen im Bestand</b>		
Wohneinheiten	82	46
Gewerbeeinheiten	2	2
<b>Bauträgere Tätigkeit</b>		
Fertiggestellte Objekte	20	25
Baubeginne	0	12
Verkäufe von Bauträgerobjekten	11	16
Im Bau befindliche Einheiten	12	32
<b>Bilanz und Jahresergebnis</b>		
Bilanzsumme	T€ 286.721	256.680
Eigenkapital	T€ 53.940	49.210
Eigenkapitalquote	% 18,81	19,17
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	T€ 1.393	970
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€ 15.175	14.654
<b>Mitarbeiter /-innen im Jahresdurchschnitt</b>		
Angestellte Mitarbeiter /-innen	49	49
Gewerbliche Mitarbeiter /-innen	4	4
Auszubildende	11	10

MITTELHERKUNFT



54,9 %	Sollmieten	19.382 T€
24,8 %	BHK-Abrechnung	8.738 T€
6,6 %	Bauträger/ld. Privatisierung	2.313 T€
6,0 %	Haus Heege	2.125 T€
5,5 %	Sonstige Dienstleistungserlöse	1.938 T€
2,3 %	Betreuungserlöse	802 T€
100,0 %	<b>Summe</b>	<b>35.298 T€</b>

MITTELVERWENDUNG



28,0 %	Betriebs- und Heizkosten	9.883 T€
15,7 %	Abschreibungen	5.542 T€
15,3 %	Zinsaufwand	5.385 T€
13,6 %	Instandhaltung	4.810 T€
11,4 %	Personal	4.007 T€
5,4 %	Aufwand für Verkaufsgrundstücke	1.917 T€
3,9 %	Sonstiger Aufwand	1.369 T€
3,9 %	Gewinn	1.393 T€
2,8 %	Sächliche Verwaltungskosten	992 T€
100,0 %	<b>Summe</b>	<b>35.298 T€</b>

---

**UNTERNEHMENS DATEN**

---

**Gründung**

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1950 gegründet.

**Sitz**

Gelsenkirchen

Darler Heide 100 - 45891 Gelsenkirchen

**Kontakt**

Telefon: 0209.706-0

Telefax: 0209.706-1050

Internet: [www.ggw-gelsenkirchen.de](http://www.ggw-gelsenkirchen.de)

E-Mail: [zentrale@g-g-w.de](mailto:zentrale@g-g-w.de)

**Gesellschaftsvertrag**

Gültige Fassung vom 14. Oktober 2011

**Handelsregister**

Amtsgericht Gelsenkirchen HR B 3644

**Stammkapital**

37.000.000 €

**Kapitalverhältnisse**

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Gelsenkirchen

**Geschäftsführer**

Herr Harald Förster

Diplom-Volkswirt

**Aufsichtsrat**

Frau Stadtverordnete Margret Schneegans

Vorsitzende

Herr Bürgermeister Werner Wöll

stellvertretender Vorsitzender

Herr Oberbürgermeister Frank Baranowski

Herr Stadtbaurat Martin Harter

Frau Stadtkämmerin Karin Welge

Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis

Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz

Herr sachkundiger Bürger Frank Winkelkötter

Herr Stadtverordneter Mehmet Cirik

**GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS**

1. Zweck der Gesellschaft ist es, zu einer sicheren und sozial bestimmten Wohnungsversorgung der breiten Schicht der Bevölkerung beizutragen.
2. Die Gesellschaft plant, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft und ihr dienenden Bereichen des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann dazu Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen, bewirtschaften und Dienstleistungen erbringen.
3. Die Gesellschaft kann die vorgenannten Leistungen auch für Dritte gegen Entgelt erbringen.
4. Die Gesellschaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, sofern dies dem Gesellschaftszweck dienlich ist.
5. Die Preisbildung, insbesondere für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten, soll eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

---

## STRATEGISCHE TÄTIGKEITSFELDER

---

### 1. Wohnen

4.804 Wohnungen mit ca. 317.987 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Davon 2.013 Wohnungen preisgebunden (42 %)  
Nachfragebedingter Leerstand bei 2,9 % (31.12.2016)  
Maßnahmenbedingter Leerstand bei 1,5 % (31.12.2016)  
Weitere 210 Wohnungen „Verwaltung für Dritte“ mit 13.200 m<sup>2</sup> Fläche  
Schwerpunkte in den Stadtgebieten Ost (insbes. Erle),  
Mitte (Schalke, Bismarck, Hessler, Feldmark) und West (Horst)  
Einige Wohnlagen in den Bezirken Mitte und West sind eher als unterdurchschnittlich hinsichtlich  
Akzeptanz und Image anzusehen

### 2. Gewerbe

53 Gewerbeeinheiten (ohne Kindertagesstätten)  
20.050 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### 3. Kindertagesstätten

Fünf Kindertagesstätten in Betrieb, weitere bereits in der Bau- bzw. Konzeptionsphase  
5.350 m<sup>2</sup> Nutzfläche → Endausbau Kita-Plätze für über 750 Kinder

### 4. Beteiligung Norsternpark GmbH

Die ggw ist Gesellschafterin des Unternehmens mit 94,9 %  
Hauptunternehmenszweck ist die weitere Entwicklung und Bewirtschaftung des in Gelsenkirchen-Horst  
liegenden, aus der ehemaligen Zeche Nordstern entwickelten Gewerbeparks Nordstern mit insgesamt  
rund 1.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen.  
Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernimmt die ggw alle unternehmerischen Aufgaben.  
Die NSP errichtet und betreibt daneben für die ggw Holzpellets-Heizungsanlagen.

### 5. Haus Heege

Wohnheim für Berufsschülerinnen und -schüler der Sekundarstufe II  
174 Doppelzimmer mit Dusche und WC, davon fünf barrierefrei  
19 weitere Apartments für Studierende und Gäste  
Ca. 5.790 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche

### 6. Beteiligung SEG KG

Die ggw ist seit Gründung Gesellschafterin der SEG KG  
Die SEG KG ist vor allem im Revitalisierungsgebiet Ückendorf, insbesondere in der Bochumer Straße, tätig.  
Der Bestand der SEG KG in der Bochumer Straße umfasst zum Jahresultimo 121 WE und 18 GE  
Weiterhin Entwicklung und Vermarktung des ehemaligen Kinderklinikgeländes in Buer als  
hochwertiges Baugebiet für ca. 250 WE (→ Buerscher Waldbogen)  
ggw erbringt umfassende Dienstleistungen für die SEG KG

---

## Vorwort des Aufsichtsrates — Margret Schneegans



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus meiner Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzende kann ich Ihnen berichten, dass das Team der ggw ein sehr erfolgreiches, aber auch anspruchsvolles Geschäftsjahr 2016 erlebt hat. Durch den Erwerb eines größeren Immobilienportfolios mit insgesamt 330 Wohnungen im Süden von Gelsenkirchen konnte die ggw ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr sinnvoll und nachhaltig ergänzen. Im Süden der Stadt war die ggw bisher nur mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an Wohnungen vertreten. Nahezu alle Häuser werden in die laufende Bewirtschaftung übernommen. Lediglich für ein nicht mehr marktgängiges Gebäude wird eine alternative Verwertung angestrebt. Der Erwerb wird auch für eine Stabilisierung der Quartiere sorgen; eine Entwicklung, die bei einem Erwerb durch einen Investor mit ausschließlich wirtschaftlicher Ausrichtung nicht hätte sichergestellt werden können. Auch aus diesem Grunde war diese Investitionsentscheidung - immerhin belief sich der Kaufpreis auf 9,6 Mio. Euro - langfristig sinnvoll.

Auch Modernisierungs- und Neubauprojekte wurden in diesem Jahr weiter planmäßig vorangetrieben. Hierdurch konnte das Angebot an seniorenrechten Wohnungen noch weiter ausgebaut werden. Im gesamten Stadtgebiet verfügt die ggw aktuell über einen Bestand von ca. 465 barrierearmen Wohnungen, ein Segment, das in Gelsenkirchen noch nennenswerte Potenziale für Neubauprojekte bietet. Insgesamt hat die ggw in diesem Jahr über 100 neue Wohnungen gebaut, hierdurch auf die starke Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum reagiert und neue Räume für verschiedene Zielgruppen geschaffen.

Nicht unerwähnt lassen möchte ich für das vergangene Geschäftsjahr allerdings auch das vielschichtige Engagement zur Unterstützung der Stadt Gelsenkirchen beim Bau von sozialen Einrichtungen.

Sei es der weiterhin aktive Ausbau von Kindertagesstätten oder die schnelle und kostengünstige Schaffung von Räumen zur Unterbringung von Flüchtlingen. Seit 2012 hat die ggw an fünf Standorten in Gelsenkirchen neue Kindertagesstätten errichtet, die zusammen Platz für die Betreuung von ca. 450 Kindern bieten. Und dieser Prozess setzt sich noch weiter fort. Angestrebt wird ein Endausbau auf über 750 Kita-Plätze. Um dieses Ziel mittelfristig zu erreichen, befindet sich die ggw aktuell bereits auch in der Realisierungsphase für eine sechste Kita an der Sandstraße in Gelsenkirchen-Horst sowie in der Konzeptionsphase für mindestens zwei weitere Kindertagesstätten in den Stadtteilen Gelsenkirchen-Bulmke Hüllen und Gelsenkirchen-Hessler.

In diesem Kontext gilt es aber auch, den Blick nach innen zu richten. Derart ambitionierte Projekte, vor allem aber auch die kundenfreundliche Beratung von Problemen kann nur mit einem funktionierenden und gut ausgebildeten Team bewerkstelligt werden. Gerade in Phasen hoher Arbeitsbelastung zahlen sich die Investitionen in die Gesundheitsvorsorge und in die Aus- und Weiterbildung aus, die bei der ggw strategisch fest eingeplant sind. Unter anderem hierdurch war es möglich, im abgelaufenen Geschäftsjahr ein gegenüber dem Vorjahr nochmals um rd. 12,0 Mio. € erhöhtes Projektvolumen nahezu ohne zusätzliche Mitarbeiter abzuarbeiten.

Für diese Tatkraft gilt allen Beteiligten mein ausdrücklicher Dank. Zudem lässt mich diese Entwicklung sehr positiv auf die kommenden Jahre blicken, welche ebenfalls im Bereich des Neubaus und der energetischen Modernisierung neue ambitionierte Projekte für die ggw bereithalten.

Mit freundlichen Grüßen

Margret Schneegans  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

# GGW

## — Unternehmensbericht 2016

### **AUFMACHEN**

#### **MÖGLICHMACHEN**

Für die Bürger Gelsenkirchens	S—10
Für unsere Stadt	S—12
Für unsere Mitarbeiter	S—14

#### **LEICHTERMACHEN**

Für Senioren	S—16
Für Familien	S—18

#### **WAHRMACHEN**

Für Mieter der Schievenfeldsiedlung	S—20
Für jeden Geldbeutel	S—22
Für Neustarter	S—24

### **BEWUSSTMACHEN**

#### **AUSZUG AUS DEM LAGEBERICHT**

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	S—26
2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2016	S—27
3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	S—38
4. Ertragslage	S—39
5. Vermögens- und Finanzlage	S—41
6. Prognosebericht	S—44

<b>LEISTUNGSBERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	S—47
--	------

#### **JAHRESABSCHLUSS**

Bilanz	S—50
Gewinn- und Verlustrechnung	S—52

#### **ANHANG**

A. Allgemeine Angaben	S—53
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	S—55
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	S—60
D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	S—70
E. Sonstige Angaben	S—71

#### **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	S—74
-------------------------------------	------

#### **VERZEICHNIS**

Verzeichnis Tabellen	S—76
Verzeichnis Informationen	S—77

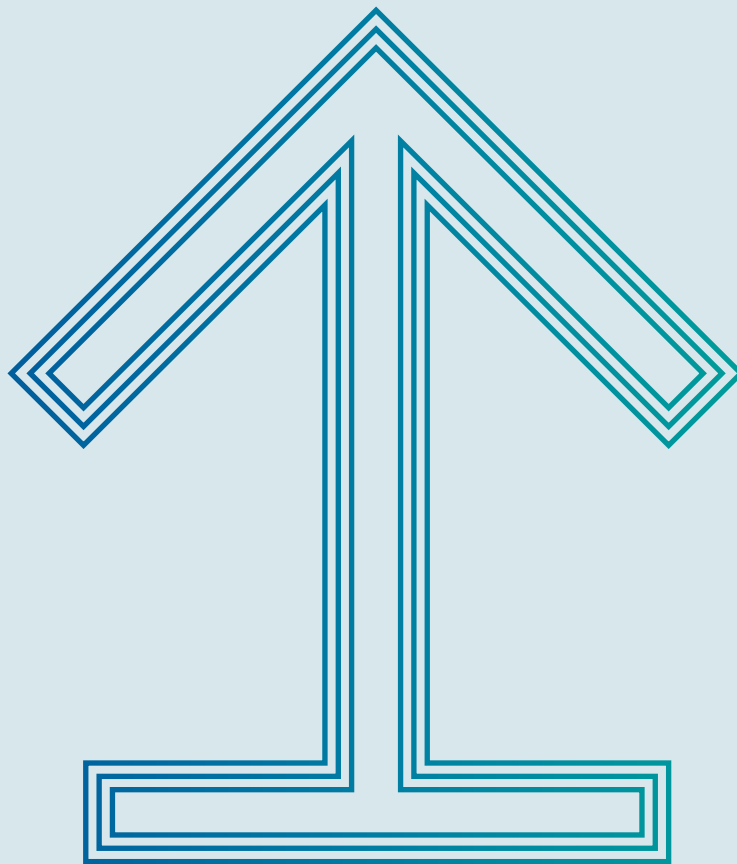
<b>IMPRESSUM</b>	S—78
------------------	------



# AUF MA → ← CHE N ↗

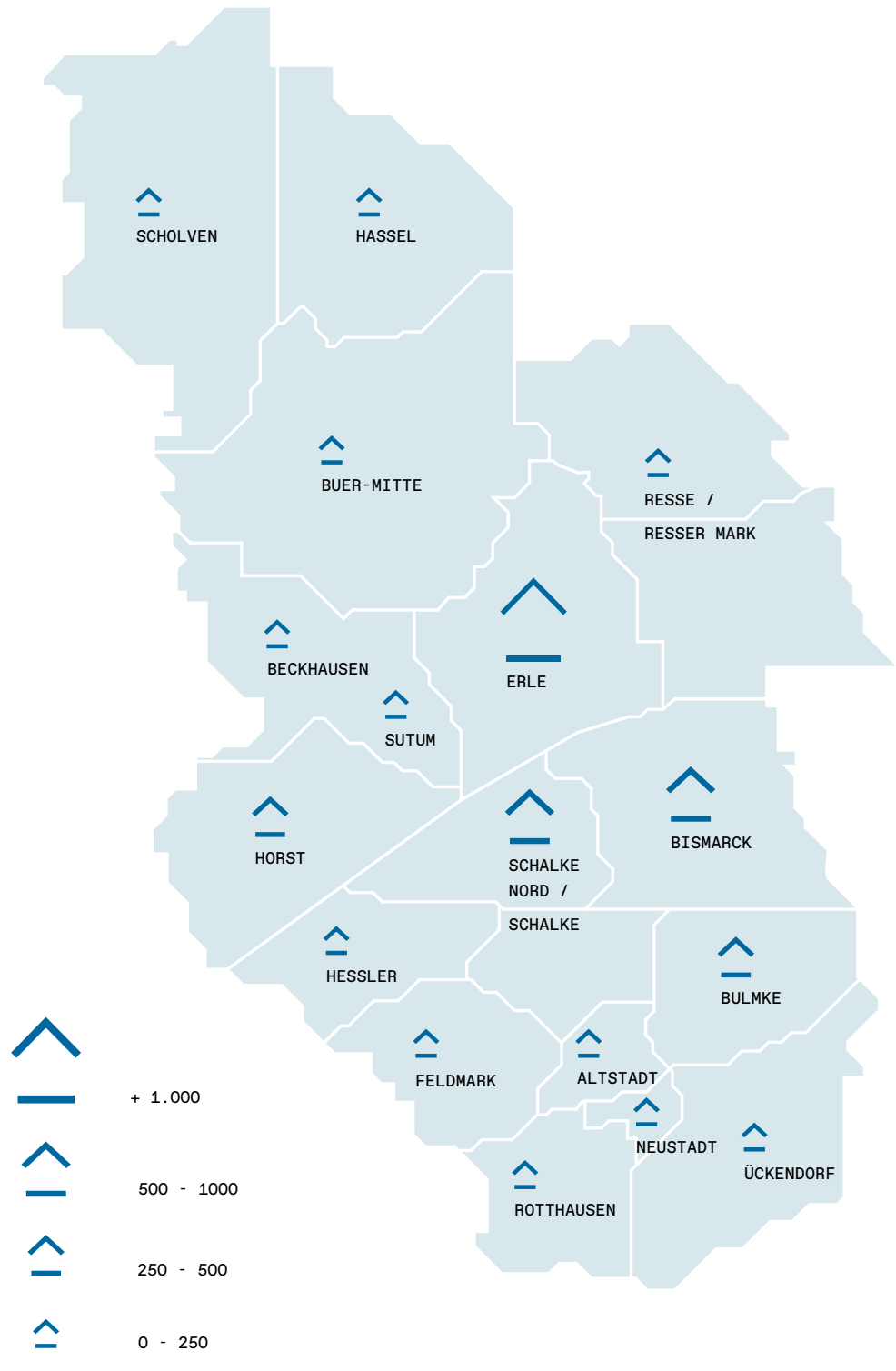
↗ Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Gelsenkirchen investieren wir in ein ausgewogenes Wohnungsangebot und schaffen Räume für alle Bürgerinnen und Bürger Gelsenkirchens. Zudem unterstützen wir die Stadt beim Bau von sozialen Einrichtungen. So machen wir bezahlbares Wohnen überall in Gelsenkirchen möglich, erleichtern durch barrierearme Wohnungen das Leben für Senioren und schaffen Betreuungsmöglichkeiten für die jüngsten Bürger unserer Stadt. Dabei denken wir vor allem an eine schnelle und wirtschaftliche Realisierung aktueller Projekte, um die Herausforderungen der Zukunft mit voller Kraft und freiem Kopf anpacken zu können. →

# In Wachstum investieren — bezahlbaren Wohnraum schaffen!

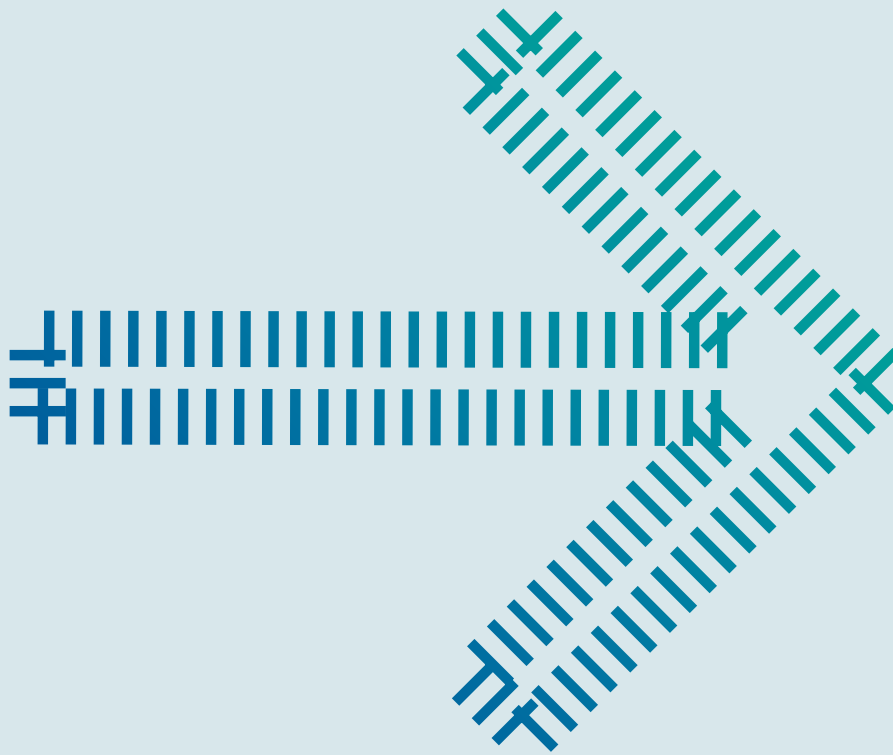


↑ Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in der ganzen Stadt investieren wir kontinuierlich nicht nur in Neubauprojekte, sondern erwerben auch bestehende Immobilien zur sinnvollen Ergänzung unseres eigenen Wohnungsbestandes. Am 29. Juli 2016 haben wir ein größeres Portfolio bestehend aus 330 Wohnungen in 41 Gebäuden im Süden von Gelsenkirchen erworben. Mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 9,6 Mio. € konnten wir nicht nur unseren Wohnungsbestand um 8% erhöhen, sondern erwarten durch den Ankauf auch eine Steigerung der Mieteinnahmen um rund 1 Mio. € pro Jahr.

WOHNUNGSBESTAND DER GGW NACH STADTTETLEN (STAND 31.12.2016)



# In Standorte investieren — Zukunft ermöglichen!



→ Fehlende Investitionen der bisherigen Eigentümer in Instandhaltungsmaßnahmen und weitere Einflussfaktoren haben dazu geführt, dass eine Vielzahl von Immobilien in Gelsenkirchen mittlerweile baufällig und unbewohnbar sind. Bevor diese dann allerdings mit ungewisser Zukunft an Spekulanten zwangsversteigert werden, erwerben wir einige dieser sogenannten Schrottimmobilien. So ermöglichen wir einerseits eine nachhaltige Stadtentwicklung und ergänzen andererseits langfristig unser Immobilienportfolio. Denn auch wenn der Erwerb solcher Liegenschaften aufgrund des beabsichtigten Abrisses mitunter Ergebnisbelastungen mit sich bringt, werden auch hier perspektivisch neue, bedarfsgerechte Wohnungen in Gelsenkirchen entstehen und langfristig wirtschaftlich sein.

→ Die Nachfrage nach Kinderbetreuung und altersgerechten Wohnungen ist konstant hoch. Im Stadtteil Gelsenkirchen-Rotthausen kombinieren wir derzeit beide Anforderungen und reagieren auf den demografischen Wandel vor Ort. An der Ecke Steeler Straße/ Schemannstraße errichtet die ggw eine seniorengerechte Wohnanlage mit integrierter Kindertagesstätte im Erdgeschoss.

Die 2-gruppige Kindertagesstätte verfügt über eine Nutzfläche von fast 400m<sup>2</sup> und sieht zudem eine U3-Betreuung vor. Auf den darüber liegenden vier Etagen entstehen 30 barrierefreie Wohnungen, vorwiegend für Seniorenhaushalte. Vier dieser Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgeführt.

Um den 5-geschossigen Neubau in Angriff zu nehmen, wurden vorab zwei Schrottimmobilien niedergelegt. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wurde im November 2016 begonnen, für die Fertigstellung werden knapp 15 Monate kalkuliert.

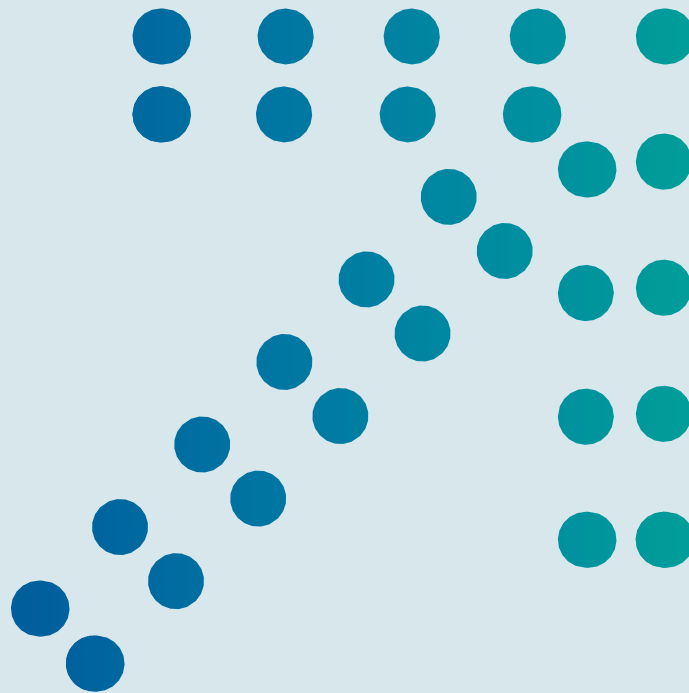


F-1 UMBAU DER SENIORENGERECHTEN WOHNANLAGE



F-2 FERTIGSTELLUNG DER SENIORENGERECHTEN WOHNANLAGE IM FRÜHJAHR 2018

# In Menschen investieren — Mitarbeiter fördern.



➤ Gerade in Zeiten der Veränderung mit ständig neuen Aufgaben, die es zu meistern gilt, wird der Wert eines leistungsfähigen Teams besonders deutlich. Denn zur Erreichung unserer Ziele sind wir auf das Know-How und die Tatkraft unserer Mitarbeiter angewiesen. Neben Programmen zur Gesundheitsförderung und einer zusätzlichen Altersversorgung investieren wir jährlich erheblich in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Hierdurch verfügen wir über ein gesundes und eingespieltes Team.



F-3 DIE AUSZUBILDENDEN DER GGW ALLER DREI LEHRJAHRE

ERREICHTE  
AUSBILDUNGSQUOTE

17

PROZENT

➤ In Gelsenkirchen ist die Nachfrage nach attraktiven Ausbildungsplätzen höher als das derzeitige Angebot. Aus diesem Grund bilden wir seit mehreren Jahren weit über Bedarf aus und bieten jungen Menschen jährlich mindestens drei Ausbildungsplätze für einen ersten berufsqualifizierenden Abschluss an.

Hierdurch erreichen wir aktuell eine Ausbildungsquote von fast 17% und übertreffen damit die in der öffentlichen Diskussion als wünschenswert erachtete Ausbildungsquote deutlich. Neben der Ausbildung von jährlich drei Immobilienkaufleuten bieten wir alle zwei bis drei Jahre auch einen Ausbildungsplatz für Kaufleute im Büromanagement an.

Nach Abschluss der Ausbildung fördern wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch regelmäßige Weiterbildungsmaßnahmen oder unterstützen sie bei berufs begleitenden Studiengängen. Hierbei greifen wir auch auf spezielle Weiterbildungsangebote des Verbandes WIR Wohnen im Revier e.V. zurück, dem wir als kommunales Wohnungsunternehmen angehören.

# Länger Zuhause bleiben können.

↑ Mit zunehmenden Alter rückt die eigene Wohnung immer mehr in den Mittelpunkt des alltäglichen Lebens.

Umso wichtiger ist es, dass die Wohnung auch die Bedürfnisse des Alters berücksichtigt und auf geänderte Anforderungen vorbereitet ist. Es ist unser Ziel, möglichst vielen Gelsenkirchenern den Weg für ein möglichst langes Leben in ihrem Zuhause zu ebnen. Mit Verbesserungen beim Zugang zum Gebäude und zur Wohnung sowie mit verschiedenen Maßnahmen innerhalb der Wohnung erleichtern wir das Leben im gewohnten Umfeld. So vermeiden wir den unfreiwilligen Umzug in ein Seniorenheim.



F-4 MIETERINNEN GENIEßEN IHREN KAFFEE

Mit der Stadt Gelsenkirchen haben wir in diesem Zusammenhang vereinbart, bis 2020 rund 15% unseres Wohnungsbestandes seniorengerecht und barrierearm anbieten zu können. Bereits jetzt haben wir unser Angebot an seniorengerechten, barrierearmen Wohnungen im ganzen Stadtgebiet seit 2008 um 280 Wohnungen auf mittlerweile rund 465 Wohnungen mehr als verdoppelt. Im Bereich des Neubaus konnten im Mai 2016 mit der Fertigstellung des IV. Bauabschnittes des Baugebietes Schloss Horst zusätzlich 31 barrierefreie Wohnungen bezogen werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug hierfür rund 4,8 Mio. €. Und auch an der Steeler Straße/Schemannstraße konnte mit dem Bau einer weiteren seniorengerechten Wohnanlage begonnen werden. Hier entstehen mit einem Investitionsvolumen von ca. 5,9 Mio. € unter anderem 30 weitere, barrierefreie Wohnungen in Gelsenkirchen. Auch beim umfangreichen Modernisierungsprojekt Schievenfeldsiedlung mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 24 Mio. € werden Wohnungen bedarfsgerecht modernisiert oder auch neu gebaut. Insgesamt werden in den nächsten Jahren mehr als 300 Wohnungen in der Schievenfeldsiedlung an heutige Wohnbedürfnisse angepasst.



"Wir sind sehr glücklich, dass wir uns durch den neuen Aufzug keine Gedanken mehr über einen Umzug machen müssen."



F-5 MIETERINNEN AUS UNSERER BEDARFSGERECHT SANIERTEN WOHNANLAGE AN DER BRAUKÄMPERSTRASSE

# Mehr Platz zur Entfaltung.

↳ Ein Platz in der KiTa ist für viele Familien ein Segen – vor allem für Eltern, die sich aufgrund von Berufstätigkeit nicht ausschließlich auf die Erziehung jedes einzelnen Kindes konzentrieren können.



F-6 KINDER SINGEN BEI DER ERÖFFNUNG



F-7 KINDER PACKEN GESCHENKE AUS

Kindertagesstätten fördern die individuelle Identität der Heranwachsenden und vermitteln wichtige soziale Kompetenzen, die für die Schule sowie den weiteren Lebensweg immer wichtiger werden. Gleichzeitig erhöht sich die Flexibilität ihrer Eltern, die diese für ihre individuelle Lebensgestaltung oder für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie nutzen können.

Gerade im Rahmen des demografischen Wandels beweist qualifizierte Kinderbetreuung ihren gesamtgesellschaftlichen Nutzen. Deshalb arbeiten wir hierzu eng mit der Stadt zusammen.

Wir unterstützen den Ausbau der sozialen Infrastruktur mit groß angelegten Investitionen in den Neubau von Kindertagesstätten und haben seit 2012 bereits an fünf Standorten in Gelsenkirchen Platz für die Betreuung von ca. 450 Kindern geschaffen. Eine KiTa mit Raum für die Betreuung von zusätzlich 75 Kindern befindet sich momentan noch im Bau. Zudem sind 2016 zwei weitere KiTa-Projekte nach allen Vorarbeiten in die konkrete Konzeptionsphase übergegangen.



F-8 ANGELIKA KIRSTEIN

« INTERVIEW  
MIT ANGELIKA KIRSTEIN,  
GESCHÄFTSFÜHRERIN  
KINDERHAUS RASSELBANDE GMBH

? **Frau Kirstein, Sie nutzen den Neubau der KiTa am ArenaPark mit dem Kinderhaus Rasselbande. Wie nähert man sich so einem Projekt?**

↳ Kinderbetreuung ist in erster Linie eine komplexe Dienstleistung, die auf den individuellen Bedürfnissen vor Ort basieren sollte. Deshalb ist aus unserer Sicht ein partnerschaftliches Arbeiten mit allen Beteiligten der wesentliche Schlüssel für ein erfolgreiches Projekt. In diesem Fall hat sich sogar ein Unternehmensnetzwerk gebildet, das den Bau und den Betrieb der KiTa neben der Stadt und der ggw aktiv gefördert hat.

? **Sie sprechen von individuellen Bedürfnissen...**

↳ Ja, genau. Ein pauschaler Ansatz zur Kinderbetreuung wird dem heutigen Anspruch an die individuelle Lebensgestaltung nicht mehr gerecht. Schließlich geht es in erster Linie darum, ein Familienprofil zu erkennen, auf Basis dessen die Familie mit einem passenden Betreuungsangebot zu unterstützen, damit Stress zu reduzieren und das Leben zu vereinfachen. Heutzutage betreuen wir Eltern im Alter zwischen 20 und über 40 Jahren. Sie können sich vorstellen, dass Alltag und Bedürfnisse dieser Familien deutlich auseinandergehen. Wir müssen dann für ein Kind da sein, wenn es die Eltern nicht können. Flexibel eben.

Zum Beispiel mit einer kürzeren Betreuung, wenn die Eltern in Teilzeit in ihren Job zurückkehren möchten oder bei einer Überstunde ihr Kind versorgt wissen müssen. Und schließlich gilt es auch, auf jedes Kind speziell einzugehen und es individuell bei der Persönlichkeitsentfaltung zu unterstützen. Andersherum soll das Kind auch bei den Eltern sein, wenn diese Zeit haben. Unsere Aufgabe ist es, die Tagesplanung der Familien zu erleichtern, sie dabei zu beraten und zu begleiten.

? **Welche Rolle übernimmt dann in so einer Konstellation ein Unternehmensnetzwerk?**

→ Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist ja keine Thematik, die alleine zwischen Eltern und KiTa geregelt wird. Auch hier gilt: je offener der Austausch und je individueller die Beratung, desto leichter lässt sich auch für einzelne Unternehmen der Prozess hin zu einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf meistern. Mit Hilfe des Netzwerks konnten wir von Anfang an die einzelnen Bedürfnisse besser planen und sie bereits beim Bau berücksichtigen; schließlich gibt es unterschiedliche Voraussetzungen für Räume zur U3-Betreuung oder zur Betreuung von älteren Kindern. Der frühe Austausch mit allen Beteiligten hat sicherlich auch maßgeblich dazu beigetragen, dass das individuelle Betreuungsangebot nicht nur so schnell angenommen wurde, sondern auch jetzt noch optimal den aktuellen Bedarf abdeckt.

"Wir müssen dann für ein Kind da sein, wenn es die Eltern nicht können."

ANGELIKA KIRSTEIN,  
GESCHÄFTSFÜHRERIN KINDERHAUS  
RASSELBANDE GMBH

# Schöner Wohnen und die Umwelt schonen.

→ Die Schievenfeldsiedlung entstand 1914 als Gartenstadt nach dem Entwurf des Zechenbaumeisters Ernst Hachmann.

„Wir werden  
Einsparungen  
erzielen und  
darüber hinaus  
wird die  
Heizungsanlage  
klima-  
freundlicher.“

HARALD FÖRSTER  
GESCHÄFTSFÜHRER GGW

Eine besondere Aufgabe wartet in der Schievenfeldsiedlung auf uns. Diese über 100 Jahre alte und teilweise unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft mit insgesamt 320 Wohnungen in 97 Gebäuden wird seit dem letzten Jahr umfassend saniert.

Hierzu nehmen wir an dem Pilotprojekt „Besser Wohnen – Energetische Sanierung plus“ der Landesregierung teil und nutzen durch die finanzielle Unterstützung des Landes NRW die Möglichkeit, die notwendigen Maßnahmen zu realisieren, ohne im Anschluss die Mieten stark anheben zu müssen. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Miete pro Quadratmeter von aktuell 4,40 € in den kommenden fünf Jahren lediglich um ca. 15-20 Prozent steigen.

In einem Mix aus Neubau und Bestandsmodernisierung investieren wir in den nächsten Jahren rund 24 Mio. € in die Zukunftsfähigkeit und Aufwertung der historischen Bergarbeitersiedlung.



F-10 GEPLANTER NEUBAU MIT BLOCKHEIZKRAFTWERK  
FÜR DIE GANZE SIEDLUNG

### ↳ Energetische Modernisierung

Durch die Trockenlegung und Dämmung von Keller und oberster Geschosdecke, neuen Fenstern und Türen sowie dem Aufbau einer Wärmeversorgung mit einem zentralen Blockheizkraftwerk auf Holzpelletbasis werden wir zukünftig dreimal weniger fossile Brennstoffe zur Versorgung der Siedlung benötigen. Damit erzielen wir nicht nur einen spürbaren Effekt auf die momentanen Nebenkosten, sondern verringern aufgrund unserer Heizungsanlage auch signifikant den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

### ↑ Erhöhung der Wohnqualität

Im Rahmen der Modernisierungsarbeiten binden wir das ganze Viertel an eine moderne, digitale Infrastruktur an und sorgen dafür, dass die Barrierefreiheit innerhalb der Anlage und an den Gebäudeeingängen verbessert wird. Hinzu kommen zusätzliche Stellplätze, die an anderer Stelle eine Verkehrsberuhigung ermöglichen. Zusätzlich werden alle Wege flächendeckend ausgeleuchtet. Zudem können durch den Rückbau von alten Stallbauten an einigen Gebäuden Balkonanlagen oder Terrassen entstehen, ohne großartige Mieterhöhungen nach sich zu ziehen.

BESTANDSMODERNISIERUNG  
SCHIEVENFELDSIEDLUNG

97

GEBÄUDE

320

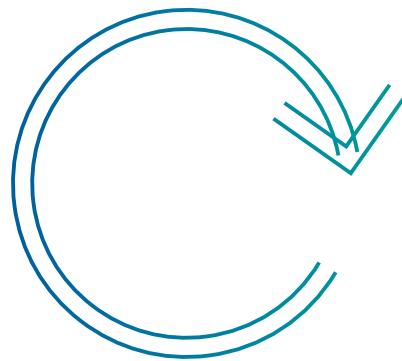
WOHNUNGEN

# Neue Wohnungen — bezahlbare Mieten!

→ Neubauwohnungen werden stark nachgefragt. Aus diesem Grund investieren wir in Zukunft noch stärker in den Neubau von modernen und vor allem bezahlbaren Wohnungen. Denn auch Neubau-Wohnungen sollten für alle erschwinglich sein. Aktuell liegen uns für sieben Standorte im Stadtgebiet bewilligte Bauanträge vor. Zum Teil wurde hier auch schon mit dem Bau begonnen. Allein diese Projekte werden den Bestand der ggw um ca. 160 Wohnungen erweitern. Weitere werden folgen.



# Zurück in die Zukunft.



## ➔ Schnelle und kostengünstige Hilfe

Der Flüchtlingsstrom hat in dieser Größenordnung vor allem 2016 nahezu jede Kommune vor immense Herausforderungen gestellt. Als kommunales Wohnungsunternehmen haben wir die Stadt Gelsenkirchen dabei unterstützt, möglichst schnell akzeptable Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge bereitzustellen, in denen diese nach ihrer Ankunft in Deutschland für den Anfang wohnen konnten.

Neben einigen bestehenden Wohnungen aus unserem Bestand, die wir als Flüchtlingsunterkunft für die Stadt hergerichtet haben, schaffte vor allem das neu gebaute Flüchtlingszentrum an der Katernberger Straße für Abhilfe.

Durch eine modulartige Fertigbauweise konnten so in nur knapp 13 Monaten insgesamt 51 Wohnungen entstehen, die Platz für über 250 Personen bieten.

## ➤ Wohnen mit Vertrauensvorschuss

Nicht immer verläuft das Leben nach Plan. Genau dann geht es darum, mit verschiedenen Hilfestellungen wieder Kontrolle über sein eigenes Leben zu gelangen. Eine geordnete Wohnungssituation ist hierbei besonders wichtig. Eine Wohnung ist Rückzugsort, um durchzuatmen und Ausgangspunkt für den Start in eine bessere Zukunft.

Mit unserer Maßnahme „Probewohnen“ bieten wir Menschen, die in eine soziale Schieflage geraten sind oder aus einer kommen und deswegen nur schwer eigenständig an einen Mietvertrag gelangen, eine Möglichkeit zum Neustart.

Im engen Austausch mit der Stadt Gelsenkirchen, Betreuern und der Caritas schaffen wir mit unserem Projekt "Probewohnen" Raum zur Rückgewinnung von Selbständigkeit und Eigenverantwortung. In den meisten Fällen funktioniert diese Maßnahme so gut, dass die vormals hilfebedürftigen Personen auch nach Beendigung der Maßnahme unsere Mieter bleiben.



# BEW USST ← MACH EN →

↗ Das günstige Zinsumfeld, die anhaltend guten Leistungen im Vermietungsgeschäft sowie die gesunkenen Leerstandsquoten haben verglichen mit unserem Wirtschaftsplan zu einem deutlich besseren Jahresergebnis geführt.

Mit Blick auf die verschiedenen Kennzahlen können wir insgesamt sehr zufrieden auf das vergangene Jahr zurückschauen und mit Zuversicht die strategischen als auch operativen Ziele im Wirtschaftsplanungszeitraum 2017 – 2021 angehen. →

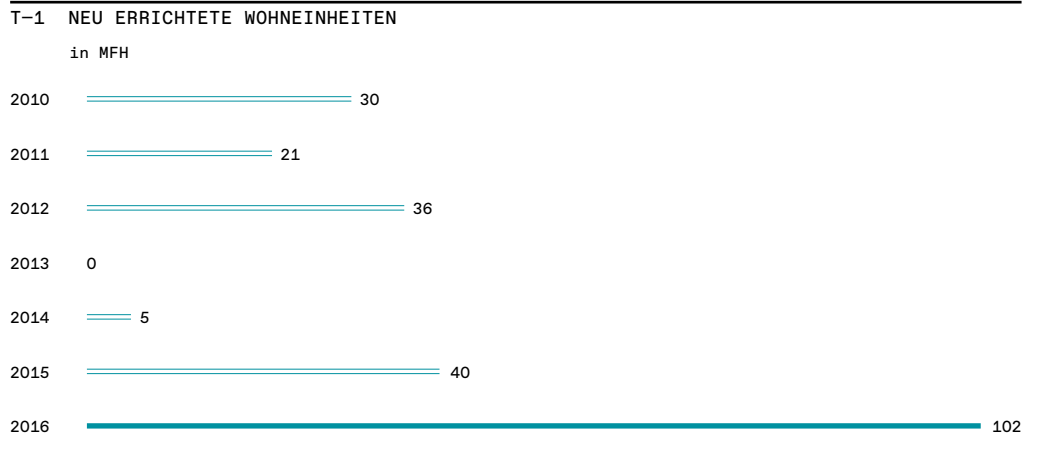
# Auszug aus dem Lagebericht

## 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Situation des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist weiterhin durch einen Angebotsüberhang an Mietwohnungen gekennzeichnet. Trotzdem ist gerade durch die demografische Entwicklung eine stark steigende Nachfrage nach barrierefreien und seniorenrechtlichen Wohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte erkennbar. Ein Segment, welches in Gelsenkirchen noch nennenswerten Bedarf für Wohnungsneubau bietet. Zudem ist Gelsenkirchen durch den seit drei Jahren anhaltenden Zuzug aus Südosteuropa vor enorme zusätzliche Herausforderungen gestellt.

Den aktuellen Anforderungen des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes stellt sich die ggw auf verschiedenen Ebenen. Im Vergleich zum gesamtstädtischen Wohnungsbestand realisiert die ggw sowohl im Bereich der Mehrfamilienhäuser als auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zur Zeit ein überproportional hohes Neubauvolumen. Bei einem Anteil von unter 4 % am gesamtstädtischen Wohnungsbestand hat die ggw im Geschäftsjahr 2015 rd. 35 % aller in Gelsenkirchen neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie fast 40 % aller in Mehrfamilienhäusern neu errichteten Wohnungen gebaut. Im Berichtsjahr 2016 konnte im Bereich der Mehrfamilienhäuser sogar eine noch höhere Intensität an Baufertigstellungen (102 neue ggw Wohnungen)  $\uparrow$ -1  $\downarrow$  erreicht werden.

Darüber hinaus zählen auch die Unterstützung wichtiger gesamtgesellschaftlicher Anliegen durch das Schaffen von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur genauso wie die Bereitschaft zur Beteiligung an Maßnahmen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung zu den Aufgaben der ggw. Vor allem auf dem Gebiet der Flüchtlingsunterbringung hat die ggw die Stadt Gelsenkirchen im abgelaufenen Geschäftsjahr wie bereits im Vorjahr mit der Schaffung von weiteren Unterbringungsmöglichkeiten für rd. 500 Personen außerordentlich unterstützt.



## 2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2016

### 2.1 Beteiligung an der Nordsternpark GmbH

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von 26,4 T€ erwirtschaftet, der vollständig mit dem Verlustvortrag der Nordsternpark GmbH aus vorhergehenden Jahresabschlüssen zu verrechnen war. Somit hatte der EAV im Berichtsjahr keinen wirtschaftlichen Einfluss auf die ggw. Die Geschäftsentwicklung der Nordsternpark GmbH ist insgesamt sehr zufriedenstellend.

Die förderrechtliche Prüfung der im Vorjahr von der Nordsternpark GmbH bei der NRW.Bank eingereichten Unterlagen zu den Vermarktungsergebnissen aus den seinerzeit gewährten Fördermitteln für die Erschließung und den Hochbau im Gewerbepark (rd. 9,5 Mio. €) ist mittlerweile abgeschlossen. Der Vorgang konnte ohne Rückforderungsansprüche zum Abschluss gebracht werden.

### 2.2 Analyse des Jahresergebnisses 2016

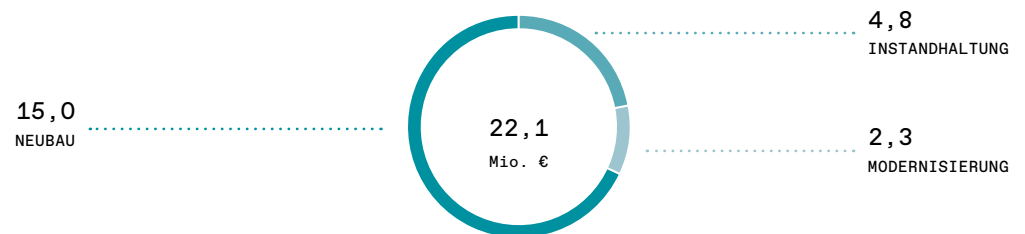
Die ggw konnte das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 1.392,7 T€ abschließen. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz wurde somit ein um 665,3 T€ verbessertes Jahresergebnis erzielt. Operativ hat ein weiteres Mal die anhaltend gute Leistung im Vermietungsgeschäft das Jahresergebnis positiv beeinflusst. Hier konnten sowohl Mietausfälle vermieden, als auch zusätzliche Sollmieten erwirtschaftet werden. Bei den Mieterhöhungsverlangen im frei finanzierten Bestand orientiert sich die ggw an der erreichbaren Marktmiete gemäß Mietenspiegel, berücksichtigt aber auch soziale Aspekte.

Wesentlich zur Ergebnisverbesserung beigetragen hat jedoch vor allem, dass es der ggw durch das anhaltend freundliche Zinsumfeld auch im Geschäftsjahr 2016 gelungen ist, die Finanzierungskonditionen bei Prolongationen und Neubaumaßnahmen günstiger abzuschließen, als in der Wirtschaftsplanung angenommen. Für Neubau- und Anschlussfinanzierungen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Zinssätze zwischen 1,74 % und 2,00 % vereinbart werden. Neue Förderkredite der NRW.Bank sind hierin nicht berücksichtigt. Verglichen mit dem Wert des Wirtschaftsplans konnte der Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2016 hierdurch um rd. 56 T€ gesenkt werden, obwohl im Laufe des Jahres auch zusätzliche Finanzierungskredite für bisher nicht geplante Bestandsmaßnahmen (u. a. Erwerb eines größeren Immobilienportfolios mit 330 Wohnungen im Süden von Gelsenkirchen, Beteiligung an der Schaffung von Kapazitäten zur Flüchtlingsunterbringung) aufgenommen worden sind.

Durch die im abgelaufenen Geschäftsjahr erreichten Ergebnisverbesserungen war es der ggw möglich, erneut rd. 550 T€ zusätzliche Mittel für die Instandhaltung bereitzustellen, ohne die Ergebnisziele der Gesellschaft zu gefährden. Der Aufwand für die laufende Instandhaltung konnte hierdurch bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von 12,39 €/m<sup>2</sup> auf 14,01 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche erhöht und damit dem Wert vergleichbarer, kommunaler Wohnungsunternehmen zumindest angenähert werden. Ein Vergleich von Kennzahlen der Unternehmen des WIR-Verbundes ergab, dass hier in den Jahren 2014/2015 durchschnittlich 16,44 €/m<sup>2</sup> aufgewendet wurden, ein Wert, den die ggw immer noch um knapp 15 % unterschreitet.

---

T-2 GESAMTINVESTITIONEN 2016



### 2.3 Entwicklungen in der Hausbewirtschaftung

Ausgehend von eigenen Marktbeobachtungen sowie auf Basis vorhandener statistischer Prognosen ist erkennbar, dass im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt in vielen Segmenten ein Wohnungsüberhang im Geschosswohnungsbau besteht, der sich in Zukunft - abgesehen vom Sondereffekt Flüchtlingszuzug - tendenziell noch verstärken wird. Allerdings hat die ggw im Segment des seniorengerechten und barrierearmen Wohnens in vielen Stadtbezirken einen erhöhten Bedarf festgestellt. Zudem zeigen die während des gesamten Geschäftsjahres 2016 nahezu erzielten Vollvermietungen von neu errichteten und modernisierten Gebäuden, dass weiterhin eine große Nachfrage nach bedarfsorientiert neu geschaffenen und modernisierten Wohnungen besteht.

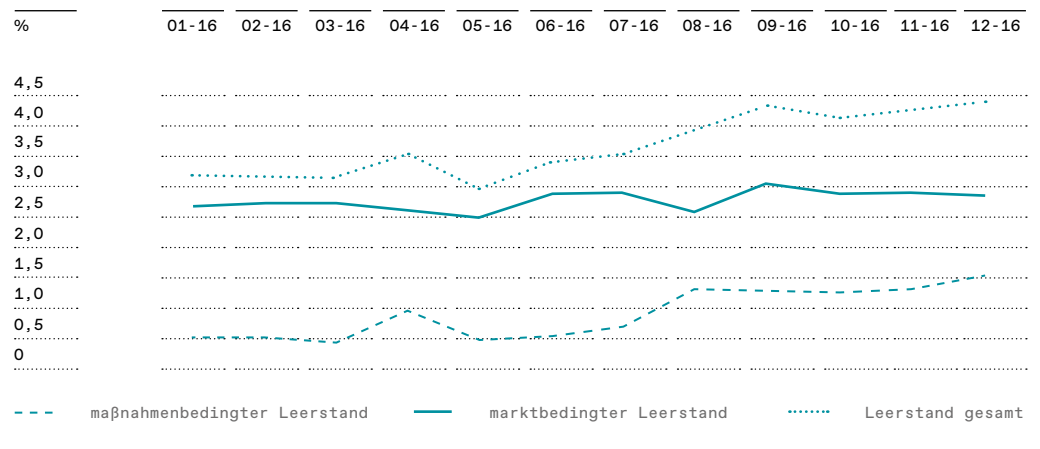
Zur Unternehmenssteuerung hat die ggw ihren Wohnungsbestand in aktuell 24 Strategieeinheiten eingeteilt. Alle wesentlichen Bewirtschaftungskennzahlen wie Leerstand, Mietausfall, Instandhaltung und Fluktuation werden auf Ebene der Strategieeinheit ausgewertet.

Die ggw verfügte am Bilanzstichtag über einen gesellschaftseigenen Bestand von 4.804 (Vorjahr: 4.307) Mietwohnungen, 58 (Vorjahr: 52) gewerblichen Einheiten und 1.480 (Vorjahr: 1.282) Garagen und Einstellplätzen. Zum Jahresultimo hat die ggw rd. 343.382 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Mit einer Quote von 2,8 % im Jahresdurchschnitt konnte der marktbedingte Leerstand im Berichtsjahr T-3 ↓ noch einmal unter das bereits erfreuliche Niveau des Vorjahres (3,1 %) gesenkt werden, so dass der im Rahmen der letztjährigen Wirtschaftsplanung für das Jahr 2016 zugrundegelegte optimistische Ansatz der Leerstandsquote von 4,0 % spürbar unterschritten werden konnte. Zum Abschlussstichtag lag die Leerstandsquote bei 2,9 % (Vorjahr: 2,5 %).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 355 Mieterwechsel (Vorjahr: 354) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer Fluktuationsrate von 7,4 % (Vorjahr: 8,2 %).

T-3 LEERSTANDESENTWICKLUNG 2016



Durch die erfreuliche Leerstandsentwicklung sind auch die Erlösschmälerungen im Mietwohnungsbereich mit einer Quote von 3,4 % deutlich geringer ausgefallen, als im Wirtschaftsplan angenommen (4,8 %) und haben das Jahresergebnis somit ebenfalls positiv beeinflusst. Die sehr gute Vermietungssituation ist hierbei für die ggw über die Vermeidung von Erlösschmälerungen hinaus von sehr großer wirtschaftlicher Bedeutung. Die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der Gesellschaft sowie der einzelnen Objekte ist bankenseitig überproportional stark an die Leerstandssituation gekoppelt.

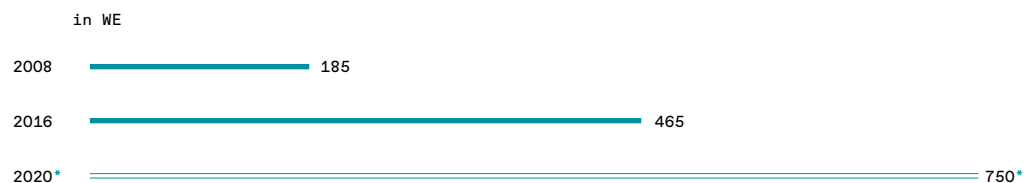
## 2.4 Bestandsinvestitionen in Neubau

Die Innenfinanzierungssituation der Gesellschaft lässt die Bereitstellung von Eigenkapitalanteilen für weitere Bestandsinvestitionen zu. Die Planungen werden dabei in der Regel auf Maßnahmen ausgerichtet, die durch öffentliche Darlehen der NRW.Bank und Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert werden können. Die Besicherung der Darlehen erfolgt bei den Bestandsneubaumaßnahmen über die entsprechenden Liegenschaften.

Mit der Fertigstellung und dem Bezug von 31 seniorengerechten Wohnungen im IV. Bauabschnitt des Baugebietes Schloss Horst ← I-1 im Mai 2016 hat die ggw ihre Position als kompetenter und verantwortungsvoller Partner im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt weiter gefestigt und erneut der Umsetzung städtebaulicher Ziele sowie der demografischen Entwicklung der Bevölkerung Rechnung getragen. Die auf zwei Baukörper verteilten, allesamt barrierefreien und indirekt öffentlich geförderten Wohnungen verfügen über eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.920 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss des Bauteils Ost wird durch eine rd. 240 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit komplettiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug rd. 4,75 Mio. € bzw. rd. 2.190 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Auch dieses Gebäude wird, wie bereits die Gebäude einiger früherer Neubauvorhaben der ggw, über eine Holzpellets-Heizungsanlage mit Wärme versorgt.

Mit dieser mittlerweile sechsten seniorengerechten Anlage seit 2009 konnte der ggw-Wohnungsbestand in den letzten sieben Jahren um fast 280 barrierearme Wohnungen erweitert werden. In Summe verfügt die Gesellschaft aktuell über einen Bestand ↘ T-4 von rd. 465 barrierearmen Wohnungen.

### T-4 BARRIEREARME WOHNUNGEN



\* Prognose

Zum 01. Januar 2016 hat die neue EnEV 2014 einen verschärften Energie-Standard für Neubauvorhaben eingeführt. Die ggw hatte daher noch im Dezember 2015 für sieben ihrer in Planung befindlichen Bauvorhaben entsprechende Bauanträge gestellt. Die ersten Bauanträge wurden jedoch erst im August 2016 positiv beschieden. Der geplante Bauablauf hat sich hierdurch spürbar verzögert. Lediglich für die Neubauvorhaben Erlenbruch und Steeler Straße / Schemannstraße konnten bis zum Bilanzstichtag die Baubeginnanzeigen eingereicht werden. Durch die sieben Bauvorhaben wird der ggw Bestand in den kommenden Jahren um weitere knapp 160 Neubauwohnungen erweitert.

I-1  
Ø BAUKOSTEN  
SCHLOSS HORST  
€/m<sup>2</sup> 1.890  
III. BA 2012  
€/m<sup>2</sup> 2.190  
IV. BA 2016

I-2  
ANKAUF  
VON IMMOBILIEN

€ 12,9  
MILLIONEN  
INVESTITION

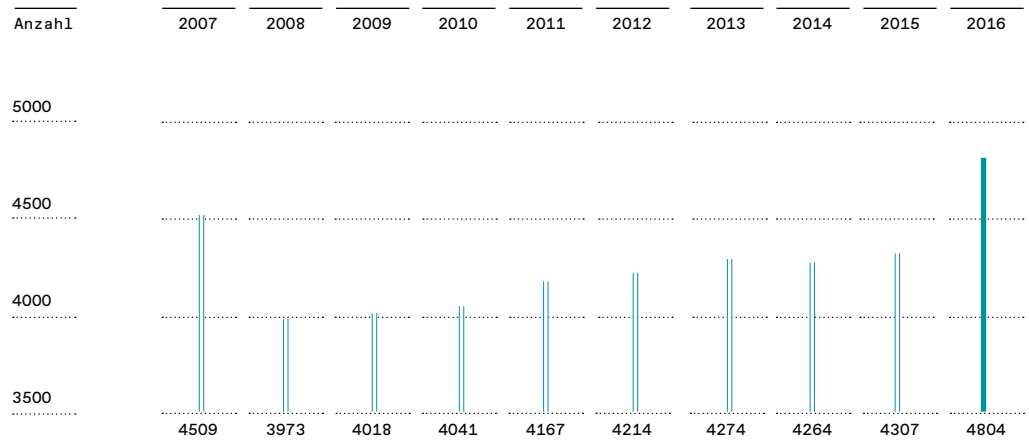
+ 422  
NEUE WOHNUNGEN

## 2.5 Bestandskäufe

Mit Kaufvertrag vom 29. Juli 2016 hat die ggw ein größeres Immobilienportfolio  $\leftarrow$  I-2 bestehend aus 41 Gebäuden mit 330 Wohnungen im Süden von Gelsenkirchen erworben. Die ggw ist im Gelsenkirchener Süden vergleichsweise schwach vertreten und wird ihre Präsenz durch den Ankauf dieser Liegenschaften spürbar erhöhen. Die Gebäude weisen einen für den Süden Gelsenkirchens typischen Wohnungsleerstand von ca. 5 % auf. Der beurkundete Kaufpreis belief sich auf 9,6 Mio. €. Die Kaufpreiszahlung und der Nutzen-/Lastenwechsel sind Ende August vollzogen worden. Die Wohnungs- und Garagensollmieten werden sich durch den Ankauf um rd. 960 T€ p.a. erhöhen.

### T-5 BESTANDSENTWICKLUNG SEIT 2007

in WE



Weitere kleinteilige Bestandskäufe wurden im Berichtsjahr unter anderem an den Standorten Bickernstraße, Florastraße, Gildenstraße, Brockskamp, Schonnebecker Straße und Bochumer Straße vorgenommen. Die Ankäufe erfolgten zur sinnvollen Ergänzung des Immobilienportfolios  $\leftarrow$  T-5 , zur Realisierung weiterer Neubauvorhaben bzw. auch zur Unterstützung der Stadt Gelsenkirchen bei der Beseitigung von Schrottimmobilen.

## 2.6 Beteiligung an der Schaffung von Kapazitäten zur Flüchtlingsunterbringung

Die Unterbringung von Flüchtlingen aus Ländern mit bürgerkriegsähnlichen Zuständen und aus einer Reihe Westbalkanstaaten stellt für die Stadt Gelsenkirchen eine große Herausforderung dar, welche die Friktionen auf dem Wohnungsmarkt durch die anhaltende Zuwanderung von Personen aus den neuen EU Mitgliedsländern in Südosteuropa noch verschärft. Die ggw unterstützt die Stadt Gelsenkirchen umfassend und mit hohem Engagement bei ihrer Unterbringungsaufgabe durch die Bereitstellung von Wohnraum, die Planung und Durchführung von Bauleistungen sowie durch die Realisierung von Sonderbaumaßnahmen.

Im Geschäftsjahr 2016 haben sich die Aktivitäten der ggw vor allem auf bauliche Maßnahmen am Standort Katernberger Straße in Gelsenkirchen-Feldmark konzentriert.

Im Rahmen der Maßnahmen zur Unterstützung der Stadt Gelsenkirchen haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ggw zwischen August 2015 und August 2016 neben dem regulären Geschäft praktisch ein zusätzliches weiteres Jahresinvestitionsprogramm in einer Größenordnung von über 12 Mio. € abgearbeitet, dies wurde im Wesentlichen ohne zusätzliches Personal bewältigt.

## 2.7 Beteiligung am Ausbau des Betreuungsangebotes im Kindertagesbereich in Gelsenkirchen

Die ggw beteiligt sich auch weiterhin umfassend am Ausbau des Angebotes <sup>I-3</sup> an Kleinkinderbetreuungsplätzen in Gelsenkirchen. Seit August 2012 hat die ggw bereits an fünf Standorten Kindertagesstätten für die Stadt Gelsenkirchen neu geschaffen. Diese verfügen zusammen über rd. 5.350 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bieten Platz für ca. 450 Kinder.

Für die Errichtung einer sechsten Kita hat die ggw mit Wirkung zum 01. Januar 2016 ein bebautes Grundstück an der Sandstraße von der Stadt Gelsenkirchen erworben. Das dortige Bebauungskonzept sieht die Errichtung einer 4-gruppigen Kita mit Platz für weitere 75 Kinder vor. Der Abbruch des alten Gebäudebestandes ist mittlerweile abgeschlossen.

Mindestens zwei Kitaprojekte an den Standorten Olgastraße in Gelsenkirchen-Bulmke Hüllen und Kanzlerstraße in Gelsenkirchen-Hessler befinden sich zum Jahresultimo in der Konzeptionsphase.

I-3  
KITA-NEUBAU  
**> € 16,0**  
MILLIONEN INVESTMENT  
SEIT 2012



I-4  
SCHIEVENFELDSIEDLUNG  
SANIERUNGSKOSTEN

€/m<sup>2</sup> ca. **1.100**

## 2.8 Beteiligung am Projekt „Besser Wohnen – Energetische Sanierung plus“

Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung wird in den nächsten Jahren das wesentliche Betätigungsfeld der ggw im Bereich der Bestandsmodernisierung darstellen. Das Gesamtprojektvolumen beläuft sich auf rd. 22,0 Mio. € für die Sanierungsmaßnahmen + I-4. Hinzu kommen noch rund 2,0 Mio. € für ergänzende Bestandsneuhheiten. Ein Großteil des Projektes wird über Kredite der NRW.Bank, für die Teilschulderlasse zwischen 20 % - 50 % gewährt werden, finanziert. Das erforderliche Eigenkapital, Stand heute rd. 2,5 Mio. €, soll durch Instandhaltungsanteile beigesteuert werden, die das Gesamtinstandhaltungsbudget in den nächsten ca. vier Jahren belasten werden. Im Berichtsjahr belief sich der Instandhaltungsanteil des Projektes auf rd. 205,7 T€. Nach Abschluss der Maßnahme werden die zusätzlichen Mieten, die geringeren Mietausfälle und die zeitweise verminderten Instandhaltungskosten die zusätzlichen Abschreibungen und Zinsen voraussichtlich nicht vollumfänglich kompensieren können. Trotz der fehlenden unmittelbaren Wirtschaftlichkeit ist diese Maßnahme dennoch langfristig wirtschaftlich sinnvoll.

## 2.9 Entwicklungen im Bauträgergeschäft und der sonstigen Verkaufstätigkeit

Die an der Turmstraße realisierten 20 Eigentumswohnungen konnten im Berichtsjahr alleamt an die Erwerber übergeben werden. Hieraus resultierten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von rd. 5,9 Mio. €. Auch die Privatisierung von Mieteinfamilienhäusern und Eigentumswohnungen aus dem Wohnungsbestand der ggw wurde wie in den Vorjahren in geringem Umfang erfolgreich fortgeführt.

Mit Ausnahme des II. Bauabschnittes Rosenstraße/Kleiner Kamp (12 Einfamilienhäuser) befinden sich aktuell keine weiteren Bauträgerprojekte in der Planungs- oder Umsetzungsphase. Das Bauträgergeschäft soll künftig nur noch opportunistisch gestaltet werden. Für eine sinnvolle Auslastungsplanung der Vertriebsabteilung der Gesellschaft wird der Vertrieb der Grundstücke des „Buerschen Waldbogens“ in Geschäftsbesorgung für die SEG KG sorgen.

## 2.10 Personalwirtschaft

Durch ihr Engagement und die Vielzahl von immobilienwirtschaftlichen Projekten dokumentiert die ggw ihre soziale Verantwortung gegenüber ihren Mietern und den Bürgern der Stadt Gelsenkirchen. Auch im Bereich des Personalwesens T-6 ↓ bildet das Bewusstsein für die gesamtgesellschaftliche Verantwortung die Basis des unternehmerischen Handelns. Neben tariflicher Vergütung und selbstverständlicher Beachtung der betriebsverfassungsmäßigen Rechte der Belegschaft liegt ein Hauptaugenmerk auf der Gesundheitsvorsorge der Belegschaft, ihrer regelmäßigen Fort- und Weiterbildung sowie auf der Unfallverhütung. Aufgrund der Mitgliedschaft in der kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen erhält jeder Mitarbeiter über die tarifvertraglich vereinbarten attraktiven Leistungen hinaus zusätzliche Anwartschaften in der westfälischen kommunalen Zusatzversorgungskasse, was – auch bedingt durch die zusätzliche Zahlung von Sanierungsgeldern an die Versorgungskasse – strukturell zu überdurchschnittlich hohen Personalkosten beiträgt.

Der Personalbestand der ggw hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

T-6 PERSONALBESTAND	31.12.2016	31.12.2015
Kaufmännische Angestellte inkl. Geschäftsführer; davon teilzeitbeschäftigt: 10 (Vorjahr: 12)	41	41
Technische Angestellte	9	9
Gewerbliche Angestellte	4	4
<b>Gesamtbelegschaft</b>	<b>54</b>	<b>54</b>

Auch hinsichtlich der Arbeitszeiten setzt die ggw flexible Lösungen um. So sind zum Abschlussstichtag insgesamt 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen eines Teilzeitangestelltenverhältnisses beschäftigt.

I-5  
BETREUUNGSERLÖSE  
IN 2016

> T€ 800

## 2.11 Weitere Geschäftstätigkeit

Im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Nordsternpark GmbH führt die ggw mittlerweile alle wesentlichen Managementleistungen für die Nordsternpark GmbH aus, sofern hierfür nicht noch in sehr geringem Umfang eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorhanden sind. Die Vergütung orientiert sich an den von der Nordsternpark GmbH erwirtschafteten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Die Geschäftsbesorgung zwischen der Nordsternpark GmbH und der ggw gilt aktuell unbefristet.

Im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages mit der SEG KG übernimmt die ggw die kaufmännische sowie die immobilien- und betriebswirtschaftliche Geschäftsbesorgung für die SEG KG.

### T-7 ENTWICKLUNG DER BETREUUNGSERLÖSE

in T€



I-6  
HAUS HEEGE  
2016

Ø 303

ÜBERNACHTUNGEN PRO  
SCHULTAG

≈ % 87

AUSLASTUNG

Darüber hinaus verwaltet die ggw zum 31. Dezember 2016 insgesamt noch 33 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Eigentum der Stadt Gelsenkirchen und führt umfassende Bewirtschaftungs- und Betreuungsaufgaben für die in Gelsenkirchen gelegenen Liegenschaften der Bogestra-Pensionskasse (58 Wohnungen und zwei Gewerbeobjekte) aus.

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand gehört auch das im Jahre 1985 von der ggw als Schülerwohnheim für die Berufsschüler des benachbarten Hans-Schwier-Berufskollegs eröffnete Gästehaus Heege bestehend aus drei Bauteilen und insgesamt 348 Bettenplätzen zum Portfolio der Gesellschaft. Im Berichtsjahr konnte Haus Heege + I-6 Bewirtschaftungserlöse in Höhe von 2.124,6 T€ erzielen (Vorjahr: 2.023,8 T€) und damit ebenfalls zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

## 2.12 Kreditportfolio- und Finanzierungsmanagement

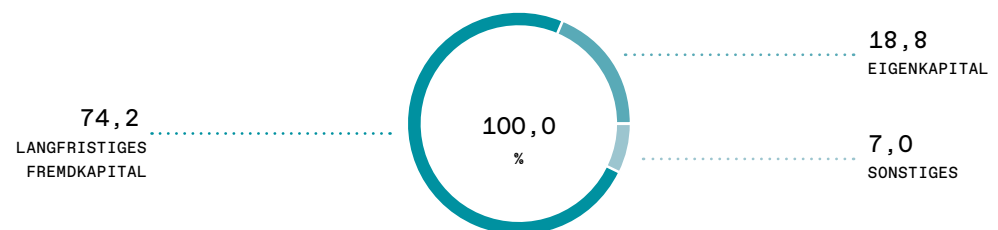
Die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens wird durch erhebliche Zinsaufwendungen bzw. Annuitätenleistungen aus Bestands- und Unternehmensfinanzierungsmitteln belastet. Das diesen Aufwendungen und Zahlungen zugrunde liegende Darlehensvolumen ist Gegenstand einer umfangreichen regelmäßigen Kreditportfolioanalyse mit anschließendem Kreditportfoliomanagement.

Das Referat Stadtkämmerei und Finanzen der Stadt Gelsenkirchen hat in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster ein Finanzierungskonzept realisiert, das den städtischen Beteiligungsgesellschaften den Zugang zu attraktiven, marktgerechten Finanzierungsbedingungen ermöglicht. Der durch die Differenz zwischen Weitergabe und Einstand entstehende Zinsvorteil kommt dem Haushalt der Stadt Gelsenkirchen zu Gute. Im Rahmen dieses Konzeptes konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 weitere Projekt-, Ankauf- und Anschlussfinanzierungen in Höhe von rd. 39,2 Mio. € vornehmen. Bis zum Abschlussstichtag hat die ggw aus dem neuen städtischen Finanzierungskonzept somit Darlehen in Höhe von nominal 101,55 Mio. € von der Stadt Gelsenkirchen in Anspruch genommen. Der Vorteil für die ggw besteht in der erheblichen Verbesserung der Bonität gegenüber dem Kapitalmarkt durch diese nachrangigen Gesellschafterdarlehen sowie in einer wesentlichen Vereinfachung der Kreditabwicklung.

Trotz der mittlerweile erreichten sehr guten Bonität der ggw muss dennoch erwartet werden, dass durch Eigenkapitalverluste der Kreditinstitute aufgrund erhöhter Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite die Rahmenbedingungen für die Kreditvergabe zukünftig weiter restriktiv gehandhabt werden.

Ein perspektivischer Anstieg des Zinsniveaus birgt nicht unerhebliche Risiken für die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft. Die konsequente Fortführung eines frühzeitigen Prolongations- und Umfinanzierungsmanagements ist daher ein weiterer wesentlicher Bestandteil für eine dauerhaft erfolgreiche Performance im operativen Geschäft.

---

**T-8 KAPITALSTRUKTUR**

Die langfristigen Darlehen der ggw weisen zum 31. Dezember 2016 einen Betrag von 212,8 Mio. € aus, dies entspricht einer Verschuldungsquote von 74,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 72,5 %). Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von rd. 343.382 m<sup>2</sup> und bereinigt um die Langfristverbindlichkeiten für Haus Heege bedeutet dies einen Schuldenstand von 616,3 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 590,2 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg des Schuldenstandes in €/m<sup>2</sup> ist neben der intensiven Neubautätigkeit unter anderem darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr bereits Investitionskredite in Höhe von rd. 9,7 Mio. € zur Auszahlung gelangt sind, denen erst im nächsten oder übernächsten Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben Wohn-/Nutzflächen gegenüberstehen werden.

Die langfristige Fremdkapitalquote der ggw liegt im Wesentlichen im Branchendurchschnitt kommunaler Wohnungsunternehmen (70,9 %), die Belastung je m<sup>2</sup>-Wohn-/Nutzfläche hingegen stellt sich als vergleichsweise überhöht dar (Branchendurchschnitt: 389,00 €/m<sup>2</sup>).

Die Gesellschaft wird auch in den nächsten Jahren weitere erhebliche Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen tätigen. Hieraus könnte womöglich ein weiterer leichter Anstieg des Verschuldensgrads resultieren, sofern die Investitionen mit Eigenkapitalanteilen erfolgen sollten, die unter der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen EK-Quote von 18,8 % liegen. Ein zugunsten der Bestandserweiterung erfolgreicher Rückgang der EK-Quote auf rd. 16,0 % ließe sich aus Sicht der Geschäftsführung jedoch ohne Nachteile auf die Vermögensstruktur der Gesellschaft darstellen, da die seit 2012 bezogenen nachrangigen Gesellschafterdarlehen die Bonität der ggw deutlich verbessert haben.

### 2.13 Fazit

Aus Sicht der Geschäftsführung kann insgesamt von einem guten Verlauf des Geschäftsjahres gesprochen werden. Dies verdeutlicht vor allem das deutlich besser als geplant ausgefallene Jahresergebnis. Zu kritisieren ist aus Sicht der Geschäftsführung allerdings die Bearbeitungsgeschwindigkeit der von der Gesellschaft im Dezember 2015 gestellten Bauanträge. Der geplante Bauablauf hat sich hierdurch spürbar verzögert. Dies könnte im nächsten Jahr zu Abweichungen bei den geplanten Mieterlösen führen, da im Zeitpunkt der Wirtschaftsplanaufstellung noch von deutlich früheren Fertigstellungsterminen ausgegangen worden ist.

### 3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die verschiedenen Leistungsindikatoren haben sich im Wesentlichen planmäßig entwickelt. Einige Veränderungen T-9 T-10 ↓ gegenüber dem Vorjahr sind auf im Berichtsjahr erfolgte Bestandserweiterungen zurückzuführen. Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

T-9 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN	2016	2015	2014	2013
Wohnungsbestand zum 31.12.				
= Anzahl WE	4.804	4.307	4.264	4.274
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12.				
= Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup>	343.382	313.248	307.835	308.042
Sollmiete alle Einheiten*				
= Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m <sup>2</sup> -Wohn- und Nutzfläche x 12 €/m <sup>2</sup>	5,10	5,02	4,90	4,69
Sollmiete Wohnen				
= Jahressollmiete Wohnen / Ø m <sup>2</sup> -Wohn- und Nutzfläche x 12 €/m <sup>2</sup>	4,66	4,59	4,50	4,39
Mietausfallquote*				
= Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten %	3,2	3,6	3,4	3,3
Zinsdeckung*				
= Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten %	27,0	29,3	29,7	30,8
Zinsaufwand*				
= Zinsen HBW / m <sup>2</sup> -Wohn- und Nutzfläche x 12 €/m <sup>2</sup>	1,31	1,46	1,46	1,42
Instandhaltung p.a.				
= Instandhaltungsaufwand / Wohn- und Nutzfläche €/m <sup>2</sup>	14,01	12,78	13,00	12,57
Mieterwechsel im Bestand				
= Auszüge Anzahl	355	354	392	365
Fluktuation				
= Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12. %	7,4	8,2	9,2	8,5
Deckungsbeitrag HBW				
= gemäß BAB T€	831	794	196	75
<b>T-10 KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSSTRUKTUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Eigenkapitalquote				
= Eigenkapital / Bilanzsumme %	18,8	19,2	19,5	19,7
Anlagendeckungsgrad				
= EK + SoPo + langf. RSt. + langf. FK / Anlagevermögen %	102,6	99,8	101,7	101,7
langfristige FK Quote				
= langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme %	74,2	72,5	73,2	72,6
Schuldenstand am 31.12.*				
= langfristiges Fremdkapital / Wohn- und Nutzfläche €/m <sup>2</sup>	616,3	590,2	584,9	566,1
BW der bebauten Grundstücke*				
= Grdst. + Gebäude Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche €/m <sup>2</sup>	686,8	675,3	651,7	657,6
Kapitaldienstdeckung*				
= Zinsen HBW + planmäßige Tilgung / Jahressollmiete alle Einheiten %	52,0	53,4	52,2	53,0

\* ohne Gästehaus Heege

## 4. Ertragslage

Als Ergebnisrechnung T-11 ↓ stellt sich die Ertragslage bei der ggw wie folgt dar:

T-11 BETRIEBSLEISTUNGEN		2016	2015	Veränderung
Hausbewirtschaftung	T€	4.970	4.611	359
Bau- und Verkaufstätigkeit	T€	391	324	67
Betreuungstätigkeit und sonstige Erlöse	T€	919	559	360
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>6.280</b>	<b>5.494</b>	<b>786</b>
Gemeinkosten	T€	-5.051	-4.629	-422
Bewirtschaftungsergebnis	T€	1.229	865	364
Finanzergebnis	T€	112	21	91
Neutrales Ergebnis	T€	52	84	-32
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>T€</b>	<b>1.393</b>	<b>970</b>	<b>423</b>

In den Gemeinkosten sind die Sach- und Personalaufwendungen sowie die sonstigen nicht einzeln auf die Leistungsbereiche T-12 ↓ zu verrechnenden Erfolgspositionen enthalten. Nach erfolgter Verrechnung über den Betriebsabrechnungsbogen stellt sich das Jahresergebnis auf Basis einer Deckungsbeitragsrechnung wie folgt dar:

T-12 BETRIEBSERGEBNIS AUF BASIS VON DECKUNGSBEITRÄGEN		2016	2015	Veränderung
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	T€	831	794	37
Deckungsbeitrag aus der Bau- u. Verkaufstätigkeit	T€	103	33	70
Deckungsbeitr. a. d. Betreuungs- u. sonstigen Erlösen	T€	295	38	257
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>1.229</b>	<b>865</b>	<b>364</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>T€</b>	<b>112</b>	<b>21</b>	<b>91</b>
Neutrale Erträge	T€	837	697	140
Neutrale Aufwendungen	T€	-785	-613	-172
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>T€</b>	<b>52</b>	<b>84</b>	<b>-32</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>T€</b>	<b>1.393</b>	<b>970</b>	<b>423</b>

In der Sparte Hausbewirtschaftung haben vor allem die weiterhin sehr positive Leerstands-entwicklung mit einer marktbedingten Leerstandsquote von 2,8 % im Jahresdurchschnitt, sowie Mietanpassungen im Bestand und geringere Zinsaufwendungen aufgrund erfolgreich abgeschlossener Neu- und Anschlussfinanzierungen dazu beigetragen, dass die im Wirtschaftsplan für diese Bereiche getätigten Wertansätze deutlich unterschritten werden konnten. Außerdem konnten sinnvolle Bestandserweiterungen realisiert werden, die zusätzliche Deckungsbeiträge liefern.

Die Vertriebsserfolge der Eigentumsmaßnahme Turmstraße sowie die Übergabe von drei Einheiten im Rahmen der Privatisierungstätigkeit sind deutlich ausreichend, um die anteiligen Sach- und Personalkosten sowie die Vertriebskosten des Berichtsjahres daraus bedienen zu können.

Die Ergebnissituation im Bereich der Verwaltungsbetreuung konnte im Berichtsjahr spürbar verbessert werden. Zusätzliche Erlöse resultierten hier vor allem aus der Übernahme unterstützender Leistungen im Zusammenhang mit der Vermarktung des Baugebietes Am Buer-schen Waldbogen sowie aus zusätzlichen Vergütungen für die Abwicklung baulicher Projekte bei der Nordsternpark GmbH und der SEG KG.

Im Finanzergebnis stehen den Beteiligungs- und Zinserträgen der Gesellschaft (142,7 T€) die Zinsaufwendungen aus der nach HGB-BilMoG erforderlichen Aufzinsung von Rückstellungen (30,6 T€) gegenüber.

Die Aufwendungen des neutralen Ergebnisses beinhalten im Wesentlichen Zuführungsbeiträge zur Wertberichtigung auf Forderungen (94,9 T€) und zur Rückstellung für Altrenten-verpflichtungen (45,6 T€) sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf einige im Berichtsjahr neu erworbene Liegenschaften (256,6 T€). Außerdem hat die ggw im abgelaufenen Geschäftsjahr rd. 229,9 T€ Planungskosten ausbuchen müssen, da mit einer Realisierung der Projekte in der geplanten Form nicht mehr zu rechnen war.

Aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen resultierten neutrale Erträge von rd. 695,4 T€. Darüber hinaus konnten in Höhe von rd. 88,8 T€ Erträge aus früheren Jahren vereinnahmt werden.



## 5. Vermögens- und Finanzlage

### 5.1 Vermögenslage

Die in der Bilanz enthaltenen Vermögenswerte T-13  $\downarrow$ , insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

T-13 VERMÖGENSLAGE	31. 12. 2016		31. 12. 2015		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>						
Anlagevermögen	260.994	91,0	236.766	92,2	24.228	10,2
Umlaufvermögen	25.667	9,0	19.873	7,8	5.794	29,2
Rechnungsabgrenzungsposten	60	0	41	0	19	46,3
<b>Summe</b>	<b>286.721</b>	<b>100,0</b>	<b>256.680</b>	<b>100,0</b>	<b>30.041</b>	<b>11,7</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	53.941	18,8	49.210	19,2	4.731	9,6
SoPo für Investitionszuschüsse	2.313	0,8	2.126	0,8	187	8,8
Rückstellungen	4.702	1,7	5.157	2,0	-455	-8,8
Verbindlichkeiten	225.681	78,7	200.187	78,0	25.494	12,7
Rechnungsabgrenzungsposten	84	0	0	0	84	0
<b>Summe</b>	<b>286.721</b>	<b>100,0</b>	<b>256.680</b>	<b>100,0</b>	<b>30.041</b>	<b>11,7</b>

Sowohl der Anstieg des Anlagevermögens als auch der Verbindlichkeiten resultieren ganz wesentlich aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr (vor allem in das neue Immobilienportfolio im Süden von Gelsenkirchen und das Aufnahmezentrum für Flüchtlinge an der Katernberger Straße).

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist vor allem auf den vergleichsweise hohen Bestand an liquiden Mitteln zurückzuführen, da im Berichtsjahr bereits Investitionskredite in nennenswerter Höhe zur Auszahlung gelangt sind, die aufgrund von Verzögerungen in einigen Baugenehmigungsverfahren bis Jahresultimo allerdings nur schleppend in Anspruch genommen werden konnten.

### 5.2 Finanzlage

Die Gesellschaft ist seit 2004 in das Cash-Pooling System der Stadt Gelsenkirchen eingebunden. Über dieses System wird der ggw von der Stadt Gelsenkirchen ein Kreditrahmen von 4,0 Mio. € bereitgestellt.

Zu den wesentlichen Investitionen des Berichtsjahres zählen der Erwerb des Immobilienportfolios im Gelsenkirchener Süden sowie die Errichtung eines neuen Aufnahmezentrums für Flüchtlinge am Standort Katernberger Str. in Gelsenkirchen-Bismarck. In diese beiden Projekte hat die Gesellschaft im Berichtsjahr insgesamt 19,6 Mio. € investiert. Die Finanzierung erfolgte über städtische Darlehen, einen Förderkredit der NRW.Bank sowie Eigenkapital. Allein durch diese beiden Investitionen konnte der Wohnungsbestand der ggw um 381 Wohnungen erweitert werden. Für ein Gebäude des Immobilienportfolios plant die Gesellschaft in 2017 die Niederlegung aufgrund des komplett unsanierten und nicht mehr marktgängigen Zustandes sowie den anschließenden Neubau einer weiteren Kindertagesstätte mit darüber liegender Wohnbebauung an selber Stelle.

Für ein Darlehensvolumen mit einer zum Abschlussstichtag valutierenden Restschuld von 5.558,2 T€ hat die ggw bestimmte Finanzkennzahlen einzuhalten, welche den entsprechenden Kreditinstituten einmal jährlich mitzuteilen sind.

Die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel fristgerecht finanziert. Die Finanzlage der Gesellschaft wird durch die folgenden Cash Flows dargestellt:

T-14 CASHFLOW	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.175	14.654	521
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-26.759	-15.589	-11.170
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	21.863	183	21.680
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	10.279	-752	11.031
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	4.460	5.212	-752
<b>Finanzmittelfonds am Jahresende</b>	<b>14.739</b>	<b>4.460</b>	<b>10.279</b>
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.745	4.522	223
davon Stadt Gelsenkirchen Cash Pooling	10.554	1.268	9.286
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-560	-1.330	770

Ihren im Berichtsjahr bestehenden Verpflichtungen aus der Objektfinanzierung hat die ggw aus der laufenden Geschäftstätigkeit deutlich nachkommen können:

T-15 CASHFLOW	2016	2015	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.175	14.654	521
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	-5.347	-5.421	74
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	-4.939	-4.562	-377
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit*</b>	<b>4.889</b>	<b>4.671</b>	<b>218</b>

\* nach Kapitaldienst

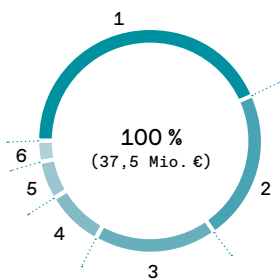
Bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung wurden weitere nennenswerte Neubau- und Modernisierungsinvestitionen eingeleitet. In der Schievenfeldsiedlung erfolgte der Baubeginn für den I. Bauabschnitt der dort vorgesehenen, umfangreichen energetischen Quartiersentwicklung. Im Baugebiet Am Mühlenteich wurde mit dem Bau der letzten beiden Mehrfamilienhäuser begonnen. Nach deren Fertigstellung wird das Baugebiet „Am Mühlenteich“ nach einer Projektlaufzeit von rd. sechs Jahren vollständig abgeschlossen worden sein.

### 5.3 Fazit

Durch die erzielten Erfolge im operativen Geschäftsbetrieb hat sich die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft insgesamt positiv entwickelt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 sowie bis zum Berichtszeitpunkt jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Auch unter Berücksichtigung der mittelfristigen Projekt- und Finanzplanung ist die Liquidität jederzeit sichergestellt.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts der ggw sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, welche die dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft für das Berichtsjahr nachträglich beeinflussen.



T-16	STRUKTUR DER UMSATZERLÖSE	%	Mio. €
1.	Miete Wohnen	43,5	16,3
2.	BHK-Abrechnung	21,9	8,2
3.	Bauträger/Verkaufstätigkeit	17,8	6,7
4.	Miete Gewerbe/Garagen/Sonstige	8,2	3,1
5.	Haus Heege	5,7	2,1
6.	Geschäftsbesorgung + sonstige Dienstleistungen	2,9	1,1
	<b>Summe</b>	<b>100,0</b>	<b>37,5</b>

## 6. Prognosebericht

Es ist weiterhin eine der wesentlichen Zielsetzungen der ggw, in möglichst vielen Stadtteilen von Gelsenkirchen moderne, seniorenrechtliche und barrierefreie Wohnungen anbieten zu können. Die Gesellschaft wird daher auch in den kommenden Jahren weitere Investitionen in den Neubau von Seniorenwohnungen tätigen.

Mit der Gesellschafterin, der Stadt Gelsenkirchen ist vereinbart, dass die ggw anstrebt, bis zum Jahr 2020 rund 15 % des Gesamtbestandes (voraussichtlich ca. 750 Wohnungen von insgesamt 5.090 Wohnungen) als barrierearme, seniorenrechtliche Wohnungen anbieten zu können. Nach vorläufiger Prognose wird die Gesellschaft diesen Beitrag zur Demografiefestigkeit des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes leisten können.

Im Bereich der Bestandsmodernisierung wird die energetische Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung in den nächsten vier Jahren das wesentliche Betätigungsfeld der ggw darstellen.

Das Bauträgergeschäft soll nach Abschluss der laufenden Bauvorhaben nur noch opportunistisch betrieben werden. Für eine sinnvolle Auslastungsplanung im Geschäftsfeld der Verkaufstätigkeit wird mittelfristig vor allem der Vertrieb der Grundstücke des „Buerschen Waldbogens“ im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die SEG KG sorgen.

Durch die Fortführung der Geschäftsbesorgung für die Nordsternpark GmbH sowie die kaufmännische und betriebswirtschaftliche Geschäftsbesorgung für die SEG KG wird die immobilienwirtschaftliche Kompetenz der Gesellschaft im Rahmen des Konzerns Stadt genutzt und eine wirtschaftlich sinnvolle zusätzliche Auslastung der Kapazitäten erreicht. Diese Kernkompetenz soll im Konzern Stadt in Zukunft noch stärker genutzt werden.

Aufgrund des noch immer hohen Bedarfs an Kleinkinderbetreuungsplätzen wird die ggw auch weiterhin den Ausbau des Kita- und U3-Betreuungsangebotes in GE mit der geplanten Errichtung von bis zu voraussichtlich drei weiteren Kindertagesstätten unterstützen.

Die Geschäftsführung wird den aufgeführten Risiken aktiv entgegenzutreten und die sich bietenden Chancen konsequent nutzen. Sie erwartet, dass – unterstützt von einer laufenden Identifizierung und Nutzung weiterer Potenziale zur Optimierung von Geschäftsprozessen – die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ohne nennenswerte Sondereffekte zu positiven Jahresergebnissen innerhalb des derzeitigen Wirtschaftsplanungszeitraums 2017 - 2021 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen-Risiko-Verhältnis.

I-7  
INVESTITION IN SENIORENGERECHTE  
NEU- UND UMBAUTEN SEIT 2008

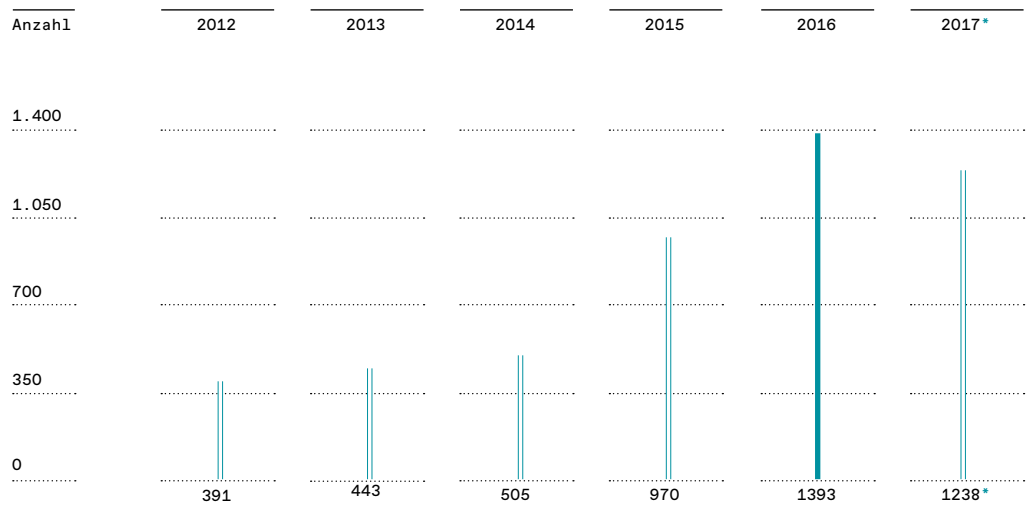
€ 48,0  
MILLIONEN

+ € 50,0  
MILLIONEN BIS  
ENDE 2020 GEPLANT

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 4,2 % Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 31,1 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 1.238 T€ vor und nach Anwendung des EAV mit der Nordsternpark GmbH.

T-17 ENTWICKLUNG DES JAHRESEERGEBNISSES

in T€



\* Prognose

Wenn eine stabile wirtschaftliche Entwicklung mit einer Verbesserung der unmittelbaren Rahmenbedingungen einhergeht, wird die nachhaltig positive Entwicklung des Unternehmens fortgeführt werden können. Neue wirtschaftliche Belastungen der ggw z. B. durch unrentierliche Ankaufs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen würden diese positive Entwicklung und damit die in den letzten Jahren erreichte wirtschaftliche Stabilisierung der Gesellschaft jedoch relativ schnell wieder gefährden.

Angesichts der demografischen Entwicklung, der erkennbaren stagnierenden Mietentwicklung in der Stadt, der noch nicht überwundenen Finanzkrise im Euro-Raum und der steigenden gesetzlichen Anforderungen an Energieeffizienz und Gebäudezustand sowie der inflationsbedingt steigenden Vorleistungskosten, ist es wichtig, dass sich die ggw weiterhin erfolgreich und kundenfreundlich im Wettbewerb positioniert. Diese erfolgreiche Positionierung wird durch die positive Begleitung der Gesellschafterin unterstützt.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass die ggw durch die Umsetzung der abgestimmten städtebaulichen Projekte, durch das Einbringen und Anwenden ihres immobilienwirtschaftlichen know-how, durch das Engagement für die Mieterinnen und Mieter der ggw, durch vielfältige Maßnahmen und Aktivitäten in den Wohnquartieren sowie nicht zuletzt auch durch die direkte und indirekte Schaffung sicherer und tariflich abgesicherter Arbeits- und Ausbildungsplätze einen nicht unerheblichen Beitrag zur positiven Zukunft der Stadt Gelsenkirchen leistet.

Ergebnisausschüttungen an die Gesellschafterin sind nach aktuellem Kenntnisstand frühestens nach Ablauf der EK-02 Besteuerungsvorschriften zu erwarten und in begrenzter Höhe ab diesem Zeitpunkt aus heutiger Sicht auch realistisch zu leisten.

Gelsenkirchen, den 31. März 2017

Harald Förster  
Geschäftsführer

# Leistungsbericht des Aufsichtsrates

## Leistungsbericht des Aufsichtsrates der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbau-gesellschaft mbh für das Geschäftsjahr 2016

Gemäß Ziffer 2.2.7 des Public Corporate Governance Kodexes der Stadt Gelsenkirchen soll der Aufsichtsrat regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit überprüfen und in Form eines Leistungsberichtes an die Gesellschafterin über die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Tätigkeit des Aufsichtsrates berichten. Vor diesem Hintergrund erklärt der Aufsichtsrat der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbau-gesellschaft mbH (ggw):

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2016 zu sechs ordentlichen Sitzungen zusammen getreten. Außerordentliche Sitzungen wurden nicht anberaumt.

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages wurden eingehalten. Die Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodexes wurden erfüllt, soweit nicht im Corporate Governance Bericht vom 31. März 2017 eine andere Aussage getroffen ist.

Sowohl von den Mitgliedern des Aufsichtsrates als auch von dem Geschäftsführer wurden keine Interessenkonflikte im Sinne der Ziffer 2.9.3 bzw. 3.4.4 des Public Corporate Governance Kodexes angezeigt.

Zu allen Sitzungen wurde mit der im § 9 (1) des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Frist von zwei Wochen eingeladen. Den Einladungen beigefügt waren Beschlussvorschläge und entsprechende Vorlagen zu den Themenbereichen, so dass die Mitglieder des Aufsichtsrates sich angemessen auf die Sitzungen vorbereiten konnten. Teilweise wurden Unterlagen aus zeitlichen Gründen nachversandt bzw. durch Tischvorlagen ergänzt. Die ausreichende Meinungsbildung war hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Berichtserstattung der Geschäftsführung war vollständig und erfüllte die qualitativen Ansprüche des Aufsichtsrates. Sämtliche aktuellen Entwicklungen, Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung wurden in den abgegebenen Berichten benannt. Insbesondere enthielten die Berichte Ausführungen zur beabsichtigten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung, wobei auf Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe von Gründen eingegangen wurde.

Auf der Grundlage der vorgelegten Berichte konnte der Aufsichtsrat frühzeitig Risiken der Geschäftsentwicklung erkennen und die Maßnahmen der Geschäftsführung bewerten und beeinflussen. Dem Aufsichtsrat war es dadurch möglich, die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig zu beraten und zu überwachen. Er war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

Die dem Aufsichtsrat von der Geschäftsführung vorgestellten Entwicklungsberichte verdeutlichen, dass die in den letzten Jahren erreichte wirtschaftliche Stabilisierung der Gesellschaft weiter gefestigt werden konnte.

Ein wesentliches Projekt, mit dem sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr beschäftigt hat, war der Ankauf eines größeren Immobilienportfolios bestehend aus 41 Gebäuden mit 330 Wohnungen im Süden von Gelsenkirchen. Nach einer ausführlichen Abwägung der Chancen und Risiken genehmigte der Aufsichtsrat den Erwerb der Gebäude zu einem Kaufpreis von 9,6 Mio. € zzgl. der üblichen Transaktionsnebenkosten.

I-8  
VOM AUFSICHTSRAT  
BEWILLIGTES  
INVESTITIONSVOLUMEN  
FÜR DEN NEUBAU

€ 13,6  
MILLIONEN

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat auf dem Gebiet der Bestandsinvestitionen vor allem mit der Fortsetzung von Investitionen in den Neubau von vornehmlich barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Das im Verlaufe des Geschäftsjahres 2016 für den Neubau von Wohnungen durch den Aufsichtsrat bewilligte Investitionsvolumen ← I-8 belief sich auf rd. 13,6 Mio. € und beinhaltete u. a. die Freigabe für die Errichtung von weiteren bedarfsgerechten Wohnungen an den Standorten Schonnebecker Straße und Insterburger Straße.

Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehören auch die Unterstützung wichtiger gesamtgesellschaftlicher Anliegen durch das Schaffen von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und die Bereitschaft zur Beteiligung an Maßnahmen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung. Der Aufsichtsrat unterstützt daher grundsätzlich auch Projekte, die für die ggw zunächst keine unmittelbare oder eine nur geringe Wirtschaftlichkeit entfalten. Im Berichtsjahr wurde der ggw daher auch die Freigabe für den Erwerb und die spätere Niederlegung eines bau-fälligen Gebäudes im Stadtteil Gelsenkirchen-Rotthausen erteilt, von dem seit Jahren eine negative Ausstrahlung auf die gesamte Nachbarschaft ausging.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig auch über die geschäftlichen Entwicklungen bei der Nordsternpark GmbH in Kenntnis gesetzt und in wesentliche Entscheidungsprozesse einbezogen, da die ggw und die Nordsternpark GmbH über einen Ergebnisabführungsvertrag wirtschaftlich eng miteinander verbunden sind und Jahresfehlbeträge der Nordsternpark GmbH zu einer Ausgleichsverpflichtung durch die ggw führen. In diesem Zusammenhang wurde der



Aufsichtsrat unter anderem in den Erwerb des ehemaligen Arbeitsgerichtsgebäudes an der Bochumer Straße in Gelsenkirchen Ückendorf durch die Nordsternpark GmbH eingebunden. Einer der Beweggründe für den Erwerb war die Ansiedlung des von der Westfälischen Hochschule gegründeten NRW-Talentzentrums in Gelsenkirchen.

Der Behandlung der einzelnen Tagesordnungspunkte wurde in angemessenem Umfang Raum gegeben, um eine intensive Diskussion zu ermöglichen. Die Dauer der Sitzungen lag im Durchschnitt bei rd. drei Stunden.

Die Diskussionsergebnisse und gefassten Beschlüsse sind ausführlich protokolliert worden. Die Protokolle wurden von der Vorsitzenden des Aufsichtsrates, vom stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates und vom Geschäftsführer unterzeichnet und sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 bestellte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss der ggW zum 31. Dezember 2016 sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Aufsichtsratssitzung zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichtete über wesentliche Ergebnisse der Abschlussprüfung. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Lagebericht geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestanden keine Einwände. Auch dem Bericht des Abschlussprüfers stimmt der Aufsichtsrat zu.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung billigen wir und empfehlen der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.253.441,66 € in die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft einzustellen sowie dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Gelsenkirchen, 19. Mai 2017

Margret Schneegans  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

T-18.1 BILANZ - AKTIVA	2016	2015
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erw. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	€ 60.587	20.591
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€ 221.803.580	197.219.844
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	€ 19.427.808	19.821.163
3. Grundstücke ohne Bauten	€ 1.168.999	697.248
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 592.020	406.120
5. Anlagen im Bau	€ 5.284.139	5.704.865
6. Bauvorbereitungskosten	€ 1.430.180	1.176.971
7. Geleistete Zahlungen	€ 4.558	351.958
<b>Summe</b>	€ 249.711.284	225.378.169
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€ 10.494.000	10.494.000
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	€ 413.275	550.829
3. Beteiligungen	€ 275.112	275.112
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	€ 15.600	15.600
5. Sonstige Ausleihungen	€ 24.532	31.559
<b>Summe</b>	€ 11.222.519	11.367.100
<b>Gesamt</b>	€ 260.994.390	236.765.860
<b>B. Umlagevermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	€ 0	0
2. Bauvorbereitungskosten	€ 0	0
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€ 1.749.866	5.699.179
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€ 91.701	660.781
5. Unfertige Leistungen	€ 7.922.999	7.406.045
6. Andere Vorräte	€ 0	129.396
<b>Summe</b>	€ 9.764.566	13.895.401
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	€ 164.410	72.881
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	€ 111.260	170.324
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€ 0	0
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€ 64.942	44.175
5. Ford. ggü. Untern., mit denen Beteiligungsverhältnis besteht	€ 116.572	37.740
6. Forderungen gegen die Gesellschafterin	€ 10.832.695	1.803.700
7. Sonstige Vermögensgegenstände	€ 427.544	657.723
<b>Summe</b>	€ 11.717.423	2.786.543
<b>III. Flüssige Mittel</b>	€	
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.184.869	3.191.473
<b>Gesamt</b>	€ 25.666.858	19.873.417
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€ 59.498	41.154
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	€ 286.720.746	256.680.431
Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen	€ 1.698.753	1.500.761

T-18.2 BILANZ - PASSIVA	2016	2015
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	€ 37.000.000	37.000.000
II. Kapitalrücklage	€ 6.914.640	3.577.140
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	€ 3.824.804	3.685.533
2. Andere Gewinnrücklagen	€ 4.947.187	4.073.922
<b>Summe</b>	€ 8.771.991	7.759.455
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresfehlbetrag/-überschuss	€ 1.392.713	970.294
2. Einstellung in Rücklagen	€ -139.271	-97.029
<b>Summe</b>	€ 1.253.442	873.265
<b>Gesamt</b>	€ 53.940.073	49.209.860
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	€ 2.313.692	2.126.020
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen oder ähnliche Verpflichtungen	€ 739.489	777.233
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€ 1.876.990	1.887.018
3. Sonstige Rückstellungen	€ 2.085.414	2.492.616
<b>Summe</b>	€ 4.701.893	5.156.867
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€ 113.472.386	123.683.077
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€ 1.578.065	1.875.166
3. Erhaltene Anzahlungen	€ 10.585.842	12.164.036
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 644.012	614.361
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€ 1.203.134	988.108
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€ 43.821	72.655
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	€ 98.077.933	60.752.231
8. Verb. ggü. Untern., mit denen Beteiligungsverhältnis besteht	€ 261	2.000
9. Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern T€ 51 (i. Vj. T€ 24)	€ 75.379	36.050
<b>Summe</b>	€ 225.680.833	200.187.684
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€ 84.255	0
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	€ 286.720.746	256.680.431
<b>Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen</b>	€ 1.698.753	1.500.761

T-19 GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG (01.01.2016-31.12.2016)	2016	2015
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a. Aus der Hausbewirtschaftung €	29.727.798	27.855.261
b. Aus Verkauf von Grundstücken €	6.696.791	7.203.667
c. Aus Betreuungstätigkeit €	801.617	507.612
d. Aus sonstigen Lieferungen und Leistungen €	316.037	0
<b>Summe</b> €	<b>37.542.243</b>	<b>35.566.540</b>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen €	-3.996.047	492.779
3. Andere aktivierte Eigenleistungen €	206.806	181.723
4. Sonstige betriebliche Erträge €	1.401.775	1.825.138
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung €	14.454.392	12.931.560
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke €	1.916.904	7.458.294
c. Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen €	199.064	0
<b>Summe</b> €	<b>16.570.360</b>	<b>20.389.854</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a. Löhne und Gehälter €	3.200.834	2.882.679
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung T€ 255 (i.Vj. T€ 253)	805.899	757.427
<b>Summe</b> €	<b>4.006.733</b>	<b>3.640.106</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßig T€ 462 (i.Vj. € 0) €	5.542.237	4.887.808
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen €	1.663.094	1.909.497
9. Erträge aus Beteiligungen €	128.727	49.222
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens €	11.688	4.012
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge €	2.334	1.251
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen €	0	125.000
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung T€ 31 (i.Vj. T€ 34) €	5.385.269	5.468.750
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag €	0	0
15. Ergebnis nach Steuern €	2.129.833	1.699.650
16. Sonstige Steuern €	737.120	729.356
17. <b>Jahresüberschuss</b> €	<b>1.392.713</b>	<b>970.294</b>
18. Einstellung in gesellschaftsvertraglichen Rücklagen €	139.271	97.029
19. <b>Bilanzgewinn</b> €	<b>1.253.442</b>	<b>873.265</b>

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh (kurz ggw) wurde am 08. Mai 1950 gegründet. Sie hat ihren Sitz in Gelsenkirchen und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Abteilung B Nr. 3644 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der zum Abschlussstichtag gültigen Fassung aufgestellt und nach den Vorschriften für die Aufstellung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 (2) HGB. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind entsprechend angegeben. Die aus dem Bilanzrichtlinie Umsetzungsgesetz (BilRUG) resultierenden neuen Gliederungsvorschriften des § 275 HGB haben zu einer Anpassung des G & V Schemas für das laufende Geschäftsjahr und das Vorjahr geführt.

Die handels- und steuerrechtlichen Wertansätze der Aktiva und Passiva weisen Differenzen auf. Diese Bewertungsunterschiede resultieren im Wesentlichen aus den Teilwertaufstockungen, die sich durch das StRefG 1990 ergeben haben. Mit dem Entstehen der Steuerpflicht sind die Vermögensgegenstände und Schulden in der steuerlichen Eröffnungsbilanz ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen mit den steuerlichen Teilwerten angesetzt worden. Durch die Bewertung der vor dem Eintritt der Steuerpflicht im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Grundstücke mit den steuerlichen Teilwerten und der vor Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) handelsrechtlich erfolgten, jedoch steuerlich unzulässigen Passivierung von Aufwandsrückstellungen (i. W. Rückstellungen für Bauinstandhaltung) ergeben sich bei der ggw deutliche Überhänge von aktiven Steuerlatenzen.

Des Weiteren sieht § 274 (1) HGB vor, dass steuerliche Verlustvorträge in die Berechnung der aktiven latenten Steuern einzubeziehen sind, sofern diese in den nächsten fünf Jahren für Verlustverrechnungen genutzt werden können. Die auf Basis des Handelsrechts aufgestellte Wirtschaftsplanung der Gesellschaft für die Jahre 2017 – 2021 weist innerhalb dieses Fünfjahreszeitraumes nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwaltung mbH, Gelsenkirchen (kurz Nordsternpark GmbH) Jahresüberschüsse zwischen rd. 1,0 Mio. € und 1,5 Mio. € aus. Steuerlich ergeben sich hieraus jedoch keine Möglichkeiten zur Verlustverrechnung, da allein die steuerlichen Abschreibungswerte aufgrund der beschriebenen Teilwertaufstockungen regelmäßig mehr als 2,0 Mio. € über den handelsrechtlichen Wertansätzen liegen, weshalb auch in den folgenden Geschäftsjahren weiterhin mit steuerlichen Verlusten zu rechnen ist. Insoweit resultieren aus den bei der ggW bestehenden körperschafts- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen keine weiteren aktiven latenten Steuern.

Gemäß dem Wahlrecht des § 274 Abs. 1 HGB wurde auf den Ansatz des Überhangs an aktiven latenten Steuern verzichtet.

Die Gesellschaft saldiert die einzelnen Kontostände ihrer bei der Volksbank Ruhr-Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben geführten Projektkonten und weist in der Bilanz nur einen Gesamtsaldo aus. Die Summe aller Projektkonten verfügte zum Bilanzstichtag über einen Guthabensaldo von 3.357,5 T€, welcher unter den liquiden Mitteln ausgewiesen worden ist.

Durch die Anwendung des BilRUG sind die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres nicht vollumfänglich mit dem Wert des Vorjahres vergleichbar. In Vorjahren wurden vor allem die Erlöse aus der Weiterberechnung von Erschließungskosten noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse des Vorjahres wären in der Fassung nach BilRUG um rd. 367 T€ höher ausgefallen.

Gleiches trifft auf die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zu. In Vorjahren wurden u. a. die Aufwendungen für erstattungsfähige Erschließungskosten noch unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen des Vorjahres wären in der Fassung nach BilRUG um rd. 315 T€ höher ausgefallen.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### B.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen, immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung ausgewiesen.

### B.2 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Einheitliche Kaufpreise werden im Verhältnis der überschlägigen Ertragswerte bzw. nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung auf die einzelnen Vermögensgegenstände aufgeteilt. Bei Liegenschaften, deren Gebäude und sonstige Aufbauten im Erwerbszeitpunkt objektiv keinen Wert mehr besessen haben, werden sämtliche Anschaffungskosten dem Grundstück zugeordnet.

Umfasst ein Erwerbsvorgang mehrere Liegenschaften, so erfolgt die Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Liegenschaften nach einem sachgerechten Schlüssel, z. B. nach einem Flächenschlüssel.

Aufwendungen, die im Zuge der Herstellung der Vermietbarkeit/Betriebsbereitschaft von neu erworbenen Vermögensgegenständen entstehen, werden als Anschaffungskosten aktiviert.

Zinsen für Fremdkapital, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aktiviert.

Den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Mietwohnbauten liegt grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Ab dem Geschäftsjahr 2016 werden neu errichtete Mietwohngebäude grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Diese Nutzungsdauer ist brachenüblicher und orientiert sich an den Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien für die übliche Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngebäuden.

Die von der Stadt Gelsenkirchen zum 1. Januar 1992 bzw. zum 31. Dezember 1996 erworbenen Gebäude wurden mit einer Restnutzungsdauer von 50 und 33 1/3 sowie 20 Jahren angesetzt. Für die seit 2011 neu erworbenen Liegenschaften wurden unter Berücksichtigung der Baualtersklasse, des Gebäudezustandes und der beabsichtigten Verwertung Restnutzungsdauern zwischen 5 und 50 Jahren festgelegt.

Kosten der Modernisierung, die durch wesentliche Verbesserung zentraler Gebäudegewerke zu einer Anhebung der Gebäudestandards geführt haben, oder die infolge von Gebäudeerweiterungen bzw. Änderungen von Grundrissen entstanden sind, wurden aktiviert. Hierbei wurden die aktuellen von der Finanzverwaltung verwendeten Abgrenzungskriterien zum Begriff der Herstellungskosten und zum Begriff der wesentlichen Verbesserung i. S. d. § 255 Abs. 2 HGB berücksichtigt. Die Abschreibung der nachträglichen Herstellungskosten erfolgt grundsätzlich über die Restnutzungsdauer der Gebäude.

Bei sehr umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neufestsetzung der Restnutzungsdauer.

Für neu errichtete Garagen und Stellplätze beträgt die Gesamtnutzungsdauer 20 Jahre. Neu erworbenen Garagen und Stellplätzen wird grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt.

Den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten liegen im Wesentlichen Gesamtnutzungsdauern von 50 und 30 Jahren zugrunde.

Die Abschreibung von Außenanlagen und sonstigen Aufbauten erfolgt auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 10 und 15 Jahren.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 10 % und 33 1/3 % jährlich linear abgeschrieben. Bei geringwertigen Anlagegütern mit Anschaffungskosten zwischen 178,50 € und 1.190,00 € erfolgt im Zugangsjahr die Aktivierung im Rahmen eines Sammelpostens, der im Jahr der Bildung und in den vier Folgejahren abgeschrieben wird.



### B.3 Finanzanlagen

Mit Ausnahme eines zinslosen Darlehens, das mit Vertrag vom 17. November 2005 an die Gesellschafterin Stadt Gelsenkirchen gewährt wurde, sowie der Beteiligung an der SEG KG sind die übrigen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten bzw. zum Nominalwert bewertet und wurden ggf. um planmäßige Tilgungen gekürzt. Die Beteiligung an der SEG KG wurde auf Grundlage des im Jahr 2015 vollzogenen Beteiligungserwerbs von der Sparkasse Gelsenkirchen zum beizulegenden Wert bewertet.

### B.4 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

### B.5 Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Für einen sachgerechteren Bilanzausweis ist die Gesellschaft im Berichtsjahr dazu übergegangen, ihre an WEG Verwalter geleisteten Hausgeldvorauszahlungen (288,6 T€) nicht mehr als Forderungen aus der Betreuungstätigkeit, sondern als sonstige Vermögensgegenstände zu bilanzieren. Die Vorjahreszahlen (271,1 T€) wurden entsprechend angepasst.

### B.6 Investitionszuschüsse / Tilgungsnachlässe

In Anlehnung an den HFA1 1/1984 und die herrschende Literaturmeinung werden finanzielle Zuwendungen wie folgt behandelt:

Investitionszuschüsse für Bestandsneubauten werden nicht von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der bezuschussten Sachanlagen abgesetzt, sondern als Sonderposten passiviert. Die Auflösung der Sonderposten erfolgt jährlich parallel zur Abschreibung der geförderten Vermögensgegenstände. Soweit es sich um Grundstücke handelt, wird der entsprechende Sonderposten erst bei einem späteren Verkauf der Grundstücke aufgelöst.

Tilgungsnachlässe der NRW.Bank für Bestandsneubauten werden ebenfalls in einen Sonderposten für Investitionszuschüsse eingestellt und anschließend über die Nutzungsdauer des finanzierten Vermögensgegenstandes aufgelöst.

Durch die Passivierung der Investitionszuschüsse und der Tilgungsnachlässe der NRW.Bank für Bestandsneubauten bleibt gewährleistet, dass die erstmaligen Herstellungskosten in der tatsächlich angefallenen Höhe auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen sind und dass die für die Investition gewährten Finanzierungsmittel auch tatsächlich voll zu deren Finanzierung eingesetzt und nicht zu anderen Zwecken verwendet werden.

Tilgungsnachlässe der NRW.Bank für Modernisierungsmaßnahmen werden direkt von den Herstellungskosten in Abzug gebracht.

Tilgungsnachlässe im Rahmen des KfW Programms „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ werden ab dem Geschäftsjahr 2016 wieder unmittelbar ergebniswirksam vereinnahmt, da sie keine Investitionsförderung sondern eine Investorenförderung darstellen.

### B.7 Pensionsrückstellungen

Gem. § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Ihre Bewertung hat gem. § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages zu erfolgen. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind hierbei zu berücksichtigen. Pensionsrückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind seit 2016 mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abzuzinsen.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Basis der Heubeck-Richttafeln 2005 G nach dem HGB modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet. Ihnen wurde eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren sowie der von der Deutschen Bundesbank für diese Restlaufzeit bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre von 4,01% zugrunde gelegt (Vorjahr: 3,94 % / 7-Jahres-Zinssatz).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (3,24 %) bzw. eine 10-Jahres-Betrachtung (4,01 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 76.263 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 (6) S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

### B.8 Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Im Zuge der Einführung des HGB-BilMoG hat die ggW für alle ihre nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. gebildeten Sanierungs- und Instandhaltungsrückstellungen das Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB ausgeübt. Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt somit weiterhin unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften vor Inkrafttreten des HGB-BilMoG.

### B.9 Sonstige Rückstellungen

Ist aufgrund der durch das HGB-BilMoG geänderten Bewertung von Verpflichtungen, die die Bildung einer Rückstellung erfordern, eine Auflösung der Rückstellungen erforderlich, durften diese beibehalten werden, soweit der aufzulösende Betrag bis spätestens zum 31. Dezember 2024 wieder zugeführt werden müsste (Art. 67 Abs.1 EGHGB). Für die im Jahresabschluss 2009 enthaltenen und von der Übergangsvorschrift nach Art. 67 (1) EGHGB betroffenen Rückstellungen wurde von diesem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurden die sonstigen Rückstellungen nach § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und im Falle einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem von der Deutschen Bundesbank für die jeweils angenommene Restlaufzeit bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (Spanne: 1,59 % - 2,84 %) abgezinst. Von dem Wahlrecht zur Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr wurde kein Gebrauch gemacht.

Alle ausgewiesenen Rückstellungen beinhalten die bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet.

### B.10 Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Gelsenkirchen werden unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin“ ausgewiesen. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) T-21 → S-64 dargestellt.

Auf die Grundstücks- und Gebäudebuchwerte von insgesamt drei Liegenschaften wurden im Berichtsjahr aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von zusammen rd. 256,6 T€ auf die aktuellen Verkehrswerte vorgenommen.

Die im Berichtsjahr als Zugang aktivierten Herstellungskosten beinhalten auch Kosten für eigene Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 206,8 T€ (Vorjahr: 181,7 T€).

Bei fünf im Berichtsjahr neu erworbenen bebauten Grundstücken wurden die Kaufpreise vollständig dem Grund- und Boden zugeordnet.

Für das im Oktober fertig gestellte Aufnahmezentrum für Flüchtlinge an der Katernberger Straße wurde aufgrund der zu erwartenden erhöhten Abnutzung eine einheitliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren festgelegt.

Für die Gebäude des im Berichtsjahr neu erworbenen, 330 Wohnungen umfassenden Immobilienportfolios im Gelsenkirchener Süden wurde eine einheitliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren angesetzt.

Für die bereits in Vorjahren abgeschlossene energetische Modernisierung der Liegenschaft Ellinghorst 24 - 30 in Gelsenkirchen-Sutum wurde der ggW von der NRW.Bank im Berichtsjahr einen Teilschulderlass in Höhe von 159,6 T€ gewährt, der direkt von den Herstellungskosten des Gebäudes in Abzug gebracht worden ist.

Unter den Anlagen im Bau sind die bis zum Abschlussstichtag angefallenen Baukosten für die Mieteinfamilienhäuser „Im Bahnwinkel“ (rd. 3.380,1 T€), den Neubau einer seniorengerechten Wohnanlage auf dem Eckgrundstück Steeler Straße / Schemannstraße (605,7 T€), die Errichtung von 24 neuen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte am Standort Erlenbruch (373,4 T€) sowie für den I. Bauabschnitt der energetischen Quartiersentwicklungsmaßnahme in der Schievenfeldsiedlung (425,0 T€) bilanziert.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Planungsleistungen für insgesamt 14 weitere Neubau- und Modernisierungsvorhaben der Gesellschaft.

Zum 31. Dezember 2016 besitzt die Gesellschaft 94,9 % der Geschäftsanteile an der Nordsternpark GmbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH stellen sich im Geschäftsjahr 2016 folgendermaßen dar:

T-20 EIGENKAPITAL UND JAHRESERGEBNIS NORDSTERNPARK GMBH	T€
Eigenkapital zum 31.12.2016	6.942,5
Jahresergebnis vom 01.01. – 31.12.2016	26,4

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 10,5 Mio. €.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen setzen sich zusammen aus Finanzierungsanteilen für die Ertüchtigung von Gebäuden am Standort Sutumerfeldstraße für Zwecke der Flüchtlingsunterbringung, die bis Oktober 2019 von der Stadt Gelsenkirchen wieder ratierlich an die ggw zurückgezahlt werden (Zinssatz: 2,0 %) sowie aus einem zinslos an die Stadt Gelsenkirchen gewährten Darlehen, das mit einem diskontierten Wert in Höhe von 20,7 T€ (i. Vj. 23,1 T€) ausgewiesen wird.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten im Wesentlichen Arbeitgeberdarlehen für immobilienwirtschaftliche Investitionen.

### Umlaufvermögen

Die Grundstücke mit unfertigen Bauten enthalten in Höhe von rd. 1,75 Mio. € die bis zum Abschlussstichtag angefallenen Herstellungskosten für die Einfamilienhäuser des II. Bauabschnittes Rosenstraße / Kleiner Kamp. Den Herstellungskosten stehen auf der Passivseite erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen in Höhe von rd. 1,15 Mio. € gegenüber.

Unter der Position unfertige Leistungen wurden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten - vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand - in Höhe von 7.923 T€ ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der in der Bilanz dargestellten Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände betragen bis zu einem Jahr.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind Geldbeschaffungskosten aus der Finanzierung in Höhe von 57,7 T€ enthalten. Die Geldbeschaffungskosten werden planmäßig über die Zinsbindungsfristen aufgelöst.

### Kapitalrücklage

Im Berichtsjahr hat die ggw insgesamt sechs Grundstücke von der Stadt Gelsenkirchen übernommen, deren Erwerbe in Höhe von 382,3 T€ gegen Kaufpreiszahlung und in Höhe von 3.337,5 T€ gegen Erhöhung der Kapitalrücklage erfolgten.

### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Die der ggw im Berichtsjahr im Rahmen ihrer Beteiligung am Ausbau des U3 Betreuungsangebotes zugeflossenen Zuschüsse in Höhe von 153,0 T€ sind nach § 265 (5) HGB als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Sachanlagevermögen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen worden. Ebenfalls passiviert wurde ein im Berichtsjahr gewährter Teilschulderlass auf einen Förderkredit der NRW.Bank für das im Oktober fertig gestellte Aufnahmezentrum für Flüchtlinge an der Katernberger Straße. Der Tilgungsnachlass betrug 92,3 T€. Die ergebniswirksame Auflösung erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten bzw. finanzierten Anlagegüter. Der Auflösungsbetrag für die zum 31.12.2016 passivierten Investitionszuschüsse und Teilschulderlasse belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt rd. 57,6 T€. Die Auflösungsbeträge für Teilschulderlasse der NRW.Bank werden den originären Mieterträgen gleichgestellt und demnach unter den Umsatzerlösen ausgewiesen (1,8 T€).

### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen handelt es sich um Verpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen ehemaliger Geschäftsführer. Diese Rückstellungen weisen zum 31. Dezember 2016 eine Höhe von 739,5 T€ auf.

Zum 01. Januar 1995 wurde die Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen in die Kommunale Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (KVW) überführt. Im Zuge dieser Überführung hat sich die ggw dazu verpflichtet, sich an der Zahlungsverpflichtung der Stadt Gelsenkirchen gegenüber der neuen Versorgungskasse zu beteiligen. Der Refinanzierungsbetrag der ggw belief sich in den Jahren 2014 und 2015 auf 76,2 T€ bzw. auf 72,2 T€ und reduzierte sich im Jahr 2016 auf 67,4 T€. Für das Geschäftsjahr 2017 wurden monatliche Abschläge von 5,2 T€ festgelegt.

Die Mehrheit der Bezugsempfänger hat ein Alter von 75 bis über 100 Jahren. Die Verpflichtung der ggW nimmt jedes Jahr überproportional stark ab und wird voraussichtlich im Jahr 2020 auslaufen, da die Versorgungsleistungen ab diesem Zeitpunkt mit dem bestehenden Sondervermögen der Stadt Gelsenkirchen abgegolten werden können. Die Stadt Gelsenkirchen hat im Berichtsjahr eine versicherungsmathematische Neuberechnung ihrer Altrentenverpflichtungen bei der KVW angefordert. Hieraus ergab sich für die ggW ein Rückstellungsanteil in Höhe von 399,3 T€ und ein Anteil am Sondervermögen der ehemaligen ZVK in Höhe von 185,6 T€. Die Bewertung der Altrentenverpflichtung erfolgt weiterhin nach § 246 (2) HGB (Bewertungseinheit). Der Aufwand aus der erforderlichen Zuführung zur Rückstellung belief sich auf rd. 45,6 T€.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel (Anlage 2 zum Anhang) T-22 → S-66 dargestellt.

### Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3 zum Anhang) T-23 → S-66 dargestellt.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position werden die bis zum Bilanzstichtag erhaltenen Annuitätszahlungen, für eine noch nicht realisierte Darlehensforderung gegen die Stadt Gelsenkirchen ausgewiesen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das zum Jahresultimo bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist i. W. durch bereits zur Auszahlung gelangte bzw. durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite sowie durch den zum Abschlussstichtag vorhandenen Bestand an liquiden Mitteln überdeckt. In dem Bestellobligo sind u. a. zwei Generalunternehmerverträge mit einem Auftragsvolumen von 8,25 Mio. € enthalten, auf die bis zum Jahresultimo Abschlagszahlungen in Höhe von 0,2 Mio. € geleistet worden sind. Ferner existiert für das Geschäftsjahr 2017 ein Vertrag für pauschalierte Kleininstandhaltung über eine Auftragssumme von rd. 936,9 T€.

Darüber hinaus ist das künftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufkommen im Wirtschaftsplan 2017 – 2021 abgebildet. Die Finanzierung erfolgt hier teilweise durch die im operativen Geschäft erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse und darüber hinaus durch brachenübliche Fremdfinanzierungen.

T-21 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2016 €
	01.01.2016 €	Zugänge €	davon Zinsen €	Umbuchungen €	Abgänge €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	526.492	53.538	0	0	-128.539	451.491
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	300.594.513	25.156.727	0	4.675.087	-253.374	330.172.953
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.475.256	7.060	0	0	0	22.482.316
Grundstücke ohne Bauten	697.248	474.645	0	-2.894	0	1.168.999
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.714.347	303.903	0	0	-177.874	1.840.376
Anlagen im Bau	5.704.865	3.578.805	0	-3.999.531	0	5.284.139
Bauvorbereitungskosten	1.176.971	803.777	0	-320.704	-229.864	1.430.180
Geleistete Anzahlungen	351.958	4.558	0	-351.958	0	4.558
<b>Summe</b>	<b>332.715.158</b>	<b>30.329.475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-661.112</b>	<b>362.383.521</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.494.000	0	0	0	0	10.494.000
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	621.310	0	0	0	-137.554	483.756
Beteiligungen	400.112	0	0	0	0	400.112
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600	0	0	0	0	15.600
Sonstige Ausleihungen	31.559	0	0	0	-7.027	24.532
<b>Summe</b>	<b>11.562.581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-144.581</b>	<b>11.418.000</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>344.804.231</b>	<b>30.383.013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-934.232</b>	<b>374.253.012</b>



Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2016	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€
505.901	13.530	0	-128.527	390.904	60.587	20.591
103.374.669	5.010.398	0	-15.694	108.369.373	221.803.580	197.219.844
2.654.093	400.415	0	0	3.054.508	19.427.808	19.821.163
0	0	0	0	0	1.168.999	697.248
1.308.227	117.894	0	-177.765	1.248.356	592.020	406.120
0	0	0	0	0	5.284.139	5.704.865
0	0	0	0	0	1.430.180	1.176.971
0	0	0	0	0	4.558	351.958
107.336.989	5.528.707	0	-193.459	112.672.237	249.711.284	225.378.169
0	0	0	0	0	10.494.000	10.494.000
70.481	0	0	0	70.481	413.275	550.829
125.000	0	0	0	125.000	275.112	275.112
0	0	0	0	0	15.600	15.600
0	0	0	0	0	24.532	31.559
195.481	0	0	0	195.481	11.222.519	11.367.100
108.038.371	5.542.237	0	-321.986	113.258.622	260.994.390	236.765.860

T-22 RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL ZUM 31.12.2016		31.12.2015	Inanspruch- nahme	Umgliederung	Auflösung
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	€	777.233	43.931	0	19.142
II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	1.887.018	10.028	0	0
III. Sonstige Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	€	269.642	144.024	0	111.314
2. Unterlassene Instandhaltung 1-3 Monat	€	619.956	532.459	0	87.496
3. Jahresabschlussprüfung	€	28.100	27.416	0	684
4. Rückstell. für Altrenten aus der ehem. ZVK der Stadt Gelsenkirchen	€	235.449	67.396	0	0
5. Verbindlichkeitsrückstellungen	€	1.339.469	336.610	0	325.493
<b>Summe</b>	€	<b>2.492.616</b>	<b>1.107.905</b>	<b>0</b>	<b>524.987</b>
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	€	<b>5.156.867</b>	<b>1.161.864</b>	<b>0</b>	<b>544.129</b>

T-23 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2016		Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
		2016	2015	2016	2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
	€	113.472.386	123.683.077	3.180.037	3.321.105
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	1.578.065	1.875.166	36.008	43.406
Erhaltene Anzahlungen	€	10.585.842	12.164.036	10.585.842	12.164.036
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	644.012	614.361	644.012	614.361
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	1.203.134	988.108	1.203.134	988.108
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	€	43.821	72.655	43.821	72.655
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	€	98.077.933	60.752.231	2.518.515	1.471.721
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit d. Beteiligungsverhält. besteht	€	261	2.000	261	2.000
Sonstige Verbindlichkeiten	€	75.379	36.050	75.379	36.050
<b>Gesamtbetrag</b>	€	<b>225.680.833</b>	<b>200.187.684</b>	<b>18.287.009</b>	<b>18.713.442</b>

Aufzinsung	Zuführung	31.12.2016
23.306	2.023	739.489
0	0	1.876.990
0	244.639	258.943
0	764.468	764.469
0	29.000	29.000
0	45.632	213.685
7.339	134.612	819.317
7.339	1.218.351	2.085.414
30.645	1.220.374	4.701.893

Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		Art der Sicherung	Davon gesichert	
2016	2015	2016	2015		2016	2015
12.945.493	14.143.420	97.346.856	106.218.552	Grundpfandrechte	99.320.680	109.109.067
157.426	190.253	1.384.631	1.641.507	Bürgschaften	13.081.597	13.552.046
0	0	0	0		112.402.277	122.661.113
0	0	0	0	Grundpfandrechte	1.533.915	1.830.134
0	0	0	0		0	0
0	0	0	0		0	0
0	0	0	0		0	0
9.706.445	5.369.761	85.852.973	53.910.749	Grundpfandrechte	518.685	548.044
0	0	0	0		0	0
0	0	0	0		0	0
22.809.364	19.703.434	184.584.460	161.770.808		114.454.877	125.039.291

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge wurden erzielt aus:

T-24 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Schadensersatz und Entschädigungen	T€	3,4
Erträge aus Versicherungsleistungen	T€	193,8
Mieterbelastungen	T€	210,6
Auflösungen von Wertberichtigungen	T€	151,2
Auflösungen von Rückstellungen	T€	544,1
Erträge aus früheren Jahren	T€	88,8
Auflösung des SoPo	T€	55,2
Sonstige Erträge	T€	154,7
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>1.401,8</b>

Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften, die für die laufende Privatisierung vorgesehen sind, werden nicht mehr als sonstige betriebliche Erträge, sondern als Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken ausgewiesen, da die Buchwerte dieser Liegenschaften im Zeitpunkt des Verkaufsbeschlusses durch den Aufsichtsrat mittlerweile regelmäßig ins Umlaufvermögen umgegliedert werden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen resultieren aus:

T-25 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Sachliche Verwaltungsaufwendungen	T€	991,5
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	T€	189,0
Zuführung zu Wertberichtigungen Vermietung	T€	94,9
Verluste aus dem Abgang von AV	T€	230,0
Aufwendungen früherer Jahre	T€	0,1
Sonstige Aufwendungen	T€	157,6
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>1.663,1</b>

Die Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen resultieren ganz wesentlich aus ausgebuchten Bauvorbereitungskosten für geplante Bauvorhaben der Gesellschaft, mit deren Realisierung am Abschlussstichtag nicht mehr zu rechnen war.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 30,6 T€, davon 23,3 T€ für Pensionsrückstellungen.

### Periodenfremde/Neutrale Erträge und Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind periodenfremde / neutrale Erträge in Höhe von 837,1 T€ angefallen. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von zusammen 695,4 T€ sowie aus Erträgen aus früheren Jahren in Höhe von 88,8 T€.

Die periodenfremden / neutralen Aufwendungen in Höhe von 785,4 T€ setzen sich ganz überwiegend zusammen aus Zuführungsbeträgen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 94,9 T€, aus dem Aufstockungsbetrag zur Rückstellung für Altrentenverpflichtungen in Höhe von 45,6 T€, aus Aufwendungen für ausgebuchte Planungskosten in Höhe von 229,9 T€ sowie aus dem Wert der außerplanmäßigen Abschreibung auf die Grundstücks- und Gebäudebuchwerte von insgesamt drei Liegenschaften in Höhe von 256,6 T€. Außerdem ist sowohl in den neutralen Aufwendungen als auch in den neutralen Erträgen eine Verrechnungsposition in Höhe von 52,9 T€ enthalten.

### Sonstige Steuern

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Grundsteuern (735,4 T€).

### Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.392,7 T€ erwirtschaftet. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat am 19. Mai 2017 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den zum 31. Dezember 2016 (nach Abzug der in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellten 139,3 T€) ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.253,4 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

## D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Geschäftsführung steht aktuell in Gesprächen mit der Gesellschafterin Stadt Gelsenkirchen, um ggf. im Laufe des Geschäftsjahres 2017 Geschäftsanteile an der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH sowie die Geschäftsbesorgung für die immobilienwirtschaftlichen Teilaufgaben des Wissenschaftsparks zu übernehmen.

Auf Anfrage der Stadt Gelsenkirchen hin hat die Gesellschaft zu Beginn des Jahres 2017 entschieden, das Wirtschaftsgebäude am ZOB Buer zu finanzieren und zu realisieren. Dies muss jedoch unter einer äußerst stringenten Zeitvorgabe erfolgen, da – um den eventuellen Verlust von Fördermitteln auf Seiten der Stadt Gelsenkirchen nicht zu riskieren – die Arbeiten an dem Verkehrsbauwerk ZOB Ende des Jahres abgeschlossen sein müssen. Das Grundstück soll im Erbbaurecht auf die ggw übertragen werden.

Im Vorgriff auf ein in der Realisierungsphase befindliches Förderprogramm des Landes NRW zur Beseitigung von Schrottimmobilien hat die ggw ihre Bereitschaft erklärt, sich mit dem kurzfristigen Zwischenerwerb von einzelnen, mit der Gesellschafterin abgestimmten Problemimmobilien im Stadtgebiet zu beschäftigen. Bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung erfolgte in diesem Kontext der Erwerb eines bebauten Grundstücks am Standort Bismarckstraße im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Förderfähig sind u.a. der Erwerb, die Entmietung, der Abriss und die einfache Herrichtung des Grundstücks.

Darüber hinaus sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im lfd. Geschäftsjahr 2017 sind für die Gesellschaft keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

## E. Sonstige Angaben

Ein wesentlicher Geschäftsvorfall des Berichtsjahres war der Erwerb eines aus 330 Wohnungen und 115 Garagen bzw. Einstellplätzen bestehenden Immobilienportfolios im Süden von Gelsenkirchen. Aufgrund der noch im Geschäftsjahr 2016 erfolgten Einleitung einer größeren Anzahl von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen sowie einer vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung auf eine der insgesamt 23 Liegenschaften haben die Gesamtaufwendungen des Berichtsjahres die Mieterlöse (296,4 T€) überstiegen. Fortfolgend geht die Geschäftsführung jedoch davon aus, dass sich aus der Portfoliotransaktion pro vollem Geschäftsjahr ein Ergebnisbeitrag von mehr als 100 T€ ergeben wird.

Am Bilanzstichtag bestanden aus Mietkautionen insgesamt Mietkautionsguthaben von 1.635,0 T€. In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2016 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Dieses Treuhandvermögen wird über ein Konto bei der DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin, verwaltet. Weitere 63,8 T€ sind unter der Bilanz ausgewiesen für Zahlungen, die im Zuge der Abwicklung einer Bauträgermaßnahme auf ein Treuhandkonto geleistet worden sind. Dieses Treuhandkonto wird bei der Sparkasse Gelsenkirchen geführt.

Die ggw ist Mitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw-Zusatzversorgung) mit Sitz in Münster. Die kvw-Zusatzversorgung hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung in Form einer beitragsorientierten Leistungszusage zu gewähren. Die Betriebsrenten werden jeweils zum 1. Juli um 1,0 Prozent ihres Betrages erhöht.

Die Leistungen der betrieblichen Altersversorgung richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes (ATV-K). Seit dem 1. Januar 2002 ist die Höhe der Betriebsrente insbesondere abhängig von dem jeweiligen Jahresentgelt und dem Alter des Beschäftigten (sog. Punktemodell). Anwartschaften aus dem bis zum 31. Dezember 2001 durchgeführten Gesamtversorgungssystem werden zusätzlich in Form einer Startgutschrift berücksichtigt. Die Versorgungsverpflichtungen werden im Umlageverfahren in Form eines Abschnittsdeckungsverfahrens finanziert. Der Deckungsabschnitt beträgt 10 Jahre. Infolge der Schließung des Gesamtversorgungssystems und des Wechsels zum Punktemodell erhebt die Kasse zur Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1. Januar 2002 begründet worden sind, neben den Umlagen ein pauschales Sanierungsgeld zur Deckung eines zusätzlichen Finanzbedarfs.

Im Geschäftsjahr 2016 betrug die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte für die Beschäftigten der ggw 2.700,1 T€. Aus dieser Summe sind 4,5% Umlagen und 3,25 % Sanierungsgelder gezahlt worden. Der hieraus resultierende Personalaufwand belief sich auf rd. 209,3 T€. Wenn ein Mitglied die kvw-Zusatzversorgung verlassen will, ist eine nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte Ausgleichszahlung für die bei der kvw-Zusatzversorgung verbleibenden Zahlungsverpflichtungen erforderlich. Im Falle des Austritts der ggw zum 31.12.2015 hätte die Ausgleichszahlung rd. 7.333,3 T€ betragen. Eine Angabe zu einer möglichen Ausgleichszahlung zum 31.12.2016 kann von der kvw-Zusatzversorgung voraussichtlich erst Ende 2017 gemacht werden, da die entsprechenden versicherungsmathematischen Berechnungen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erst durchgeführt werden können, wenn alle Jahresmeldungen der Mitglieder vorliegen und verarbeitet sind.

Die Gesellschaft hat als unbeschränkt steuerpflichtige kommunale Wohnungsgesellschaft im August 2008 für die weitere Anwendung der EK02-Besteuerungsvorschriften nach §§ 38 und 40 KStG in der vor Verkündung des Jahressteuergesetz 2008 geltenden Fassung des Körperschaftsteuergesetzes nach Maßgabe von § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 optiert. Hierdurch unterliegt die Gesellschaft noch bis zum 31. Dezember 2019 der ausschüttungsabhängigen Nachversteuerung.

Die durchschnittliche Zahl der während des Berichtsjahres beschäftigten Mitarbeiter ergibt sich wie folgt:

T-26 DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AN BESCHÄFTIGTEN	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter ohne Geschäftsführer	29	10
Technische Mitarbeiter	9	0
Hauswarte, Reinigungskräfte, etc.	4	0
<b>Gesamt</b>	<b>42</b>	<b>10</b>

Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit entspricht die Zahl der in 2016 beschäftigten Mitarbeiter inklusive Geschäftsführer 49,9 (Vorjahr: 48,5) Vollzeitäquivalenten im Jahresdurchschnitt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr durchschnittlich elf Auszubildende (Vorjahr: 10) beschäftigt.

Für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden Bezüge in Höhe von 45,2 T€ geleistet. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sind zum 31. Dezember 2016 Rückstellungen in Höhe von 739,5 T€ gebildet.



Für das Honorar des Abschlussprüfers ist ein Betrag von brutto 40,9 T€ berücksichtigt worden. Hierin enthalten ist auch ein Anteil für die prüferische Durchsicht des NKF Berichtspaketes sowie für Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der MaBV Prüfung.

Der Aufwand für die steuerliche Beratung durch die Prüfungsgesellschaft belief sich im Berichtsjahr auf 6,5 T€.

Die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr wie folgt besetzt:

T-27 BEZÜGE GESCHÄFTSFÜHRER UND AUFSICHTSRAT	Bezüge p.a. in €
<b>Geschäftsführer</b>	
Diplom-Volkswirt Harald Förster	207.265,84
Entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen nutzt der Geschäftsführer einen von der Gesellschaft gestellten Dienstwagen (Audi Q5).	
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>	
Frau Stadtverordnete Margret Schneegans - Vorsitzende	2.400,00
Herr Bürgermeister Werner Wöll - stellvertretender Vorsitzender	1.950,00
Herr Oberbürgermeister Frank Baranowski	1.500,00
Herr Stadtbaurat Martin Harter	1.400,00
Frau Stadtkämmerin Karin Welge	1.400,00
Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis	1.300,00
Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz	1.500,00
Herr sachkundiger Bürger Frank Winkelkötter	1.500,00
Herr Stadtverordneter Mehmet Cirik	1.500,00
Herr Stadtverordneter Hans-Werner Mach	200,00

i Die Bezüge setzen sich aus einem pauschalen Aufwendersatz sowie aus Sitzungsgeldern zusammen.

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 14,7 T€. Die Bezüge der Vertreter des Verwaltungsvorstandes – bestehend aus dem Oberbürgermeister, dem Stadtbaurat und der Stadtkämmerin – gehen unmittelbar der Stadt Gelsenkirchen zu.

Gelsenkirchen, den 31. März 2017

Harald Förster  
Geschäftsführer

# Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

**Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft der Gelsenkirchener gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 27. April 2017

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Blücher

Wirtschaftsprüfer

Graap

Wirtschaftsprüfer

T-1	NEU ERRICHTETE WOHN EINHEITEN	S-26
T-2	GESAMTINVESTITIONEN 2016	S-28
T-3	LEERSTANDSENTWICKLUNG 2016	S-29
T-4	BARRIEREARME WOHNUNGEN	S-30
T-5	BESTANDSENTWICKLUNG SEIT 2007	S-31
T-6	PERSONALBESTAND	S-34
T-7	ENTWICKLUNG DER BETREUUNGSERLÖSE	S-35
T-8	KAPITALSTRUKTUR	S-36
T-9	IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN	S-38
T-10	KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSSTRUKTUR	S-38
T-11	BETRIEBSLEISTUNGEN	S-39
T-12	BETRIEBSERGEBNIS AUF BASIS VON DECKUNGSBEITRÄGEN	S-39
T-13	VERMÖGENSLAGE	S-41
T-14	CASHFLOW	S-42
T-15	CASHFLOW	S-42
T-16	STRUKTUR DER UMSATZERLÖSE	S-43
T-17	ENTWICKLUNG DES JAHRESERGEBNISSES	S-45
T-18.1	BILANZ - AKTIVA	S-50
T-18.2	BILANZ - PASSIVA	S-51
T-19	GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG	S-52
T-20	EIGENKAPITAL UND JAHRESERGEBNIS NORDSTERNPARK GMBH	S-61
T-21	ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	S-64
T-22	RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL ZUM 31.12.2016	S-66
T-23	VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2016	S-66
T-24	SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	S-68
T-25	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	S-68
T-26	DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AN BESCHÄFTIGTEN	S-72
T-27	BEZÜGE GESCHÄFTSFÜHRER UND AUFSICHTSRAT	S-73

I-1	Ø BAUKOSTEN SCHLOSS HORST	S-30
I-2	ANKAUF VON IMMOBILIEN	S-31
I-3	KITA-NEUBAU	S-32
I-4	SCHIEVENFELDSIEDLUNG SANIERUNGSKOSTEN	S-33
I-5	BETREUUNGSERLÖSE IN 2016	S-35
I-6	HAUS HEEGE 2016	S-35
I-7	INVESTITION IN SENIORENGERECHTE NEU- UND UMBAUTEN SEIT 2008	S-44
I-8	VOM AUFSICHTSRAT BEWILLIGTES INVESTITIONSVOLUMEN FÜR DEN NEUBAU	S-48

**HERAUSGEBER**

GGW  
Gelsenkirchener Gemeinnützige  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Darler Heide 100  
45891 Gelsenkirchen  
Telefon: 02 09. 706 - 0  
Telefax: 02 09. 706 - 1050  
zentrale@g-g-w.de  
www.ggw-gelsenkirchen.de

**BILDNACHWEISE**

Frau Anne Breilmann

**KONZEPT UND DESIGN**

Betty + Betty  
Holistic Identities  
Düsseldorf  
www.bettybetty.de

**DRUCK**

Das Druckhaus  
Düsseldorf  
www.das-druckhaus.de

**COPYRIGHT**

© 2017 GGW und  
Betty + Betty



→ WEI  
TER →  
→ MAC  
HEN →