

# im echten leben

Unternehmensbericht 2017

g|g|w:

gelsenkirchener gemeinnützige  
wohnungsbaugesellschaft mbh



# Kennzahlen

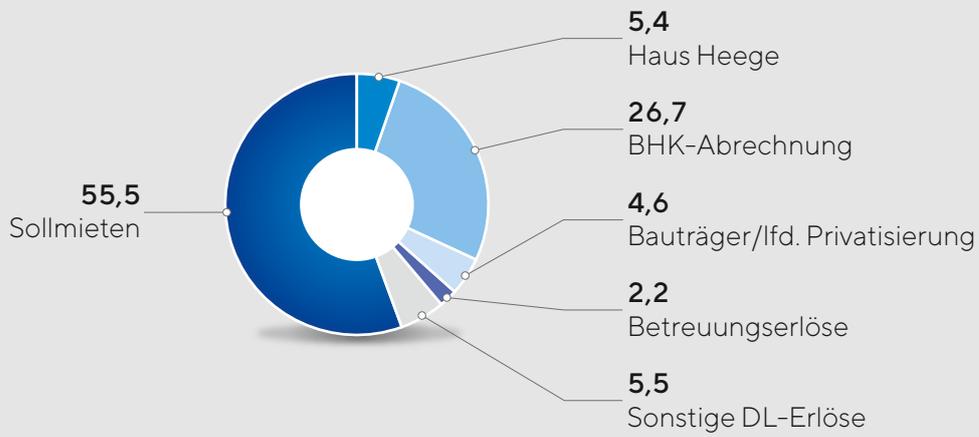
## Die ggw auf einen Blick

	2017	2016
<b>Wohnungsbestand</b>		
Mietwohnungen	4.826	4.804
Gewerbeeinheiten	62	58
<b>Verkaufstätigkeit im Bestand</b>		
Wohneinheiten	3	5
Gewerbeeinheiten	0	0
<b>Ankaufstätigkeit im Bestand</b>		
Wohneinheiten	8	422
Gewerbeeinheiten	2	4
<b>Baufertigstellungen im Bestand</b>		
Mietwohnungen	22	82
Gewerbeeinheiten	0	2
<b>Bauträgertätigkeit</b>		
Fertiggestellte Objekte	12	20
Baubeginne	0	0
Verkäufe von Bauträgerobjekten	4	11
Im Bau befindliche Einheiten	0	12
<b>Bilanz und Jahresergebnis</b>		
Bilanzsumme	T€ 295.387	286.721
Eigenkapital	T€ 55.311	53.940
Eigenkapitalquote	% 18,72	18,81
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€ 1.371	1.393
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€ 13.434	15.273
<b>Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt</b>		
Angestellte Mitarbeiter/-innen	53	49
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen	4	4
Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit (VZÄ)	53,3	49,9
Auszubildende	11	11

## Mittelherkunft und Mittelverwendung

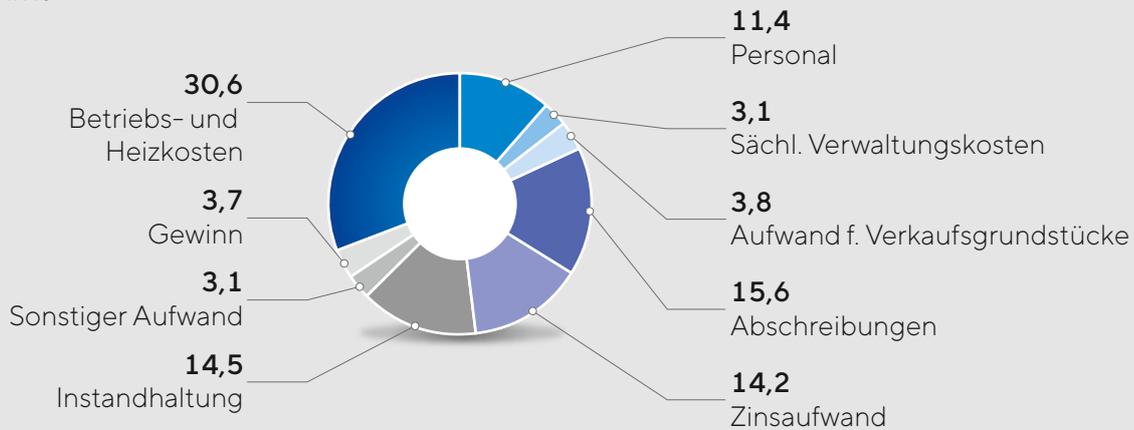
### Mittelherkunft 2017 (37.507 T€)

in %



### Mittelverwendung 2017 (37.507 T€)

in %



## Unternehmensdaten

### Gründung

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1950 gegründet.

### Sitz

Gelsenkirchen  
Darler Heide 100  
45891 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209.706-0  
Telefax: 0209.706-1050  
www.ggw-gelsenkirchen.de  
zentrale@g-g-w.de

### Gesellschaftsvertrag

Gültige Fassung vom 14. Oktober 2011

### Handelsregister

Amtsgericht Gelsenkirchen HRB 3644

### Stammkapital

37.000.000 €

### Kapitalverhältnisse

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Gelsenkirchen.

### Geschäftsführer

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 Frank Winkelkötter, sachkundiger Bürger  
Herr Stadtverordneter Mehmet Cirik

### Gegenstand des Unternehmens

1. Zweck der Gesellschaft ist es, zu einer sicheren und sozial bestimmten Wohnungsversorgung breiter Schichten 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 Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

## Tätigkeitsfelder zum 31. Dezember 2017

### Wohnen

- 4.826 Wohnungen mit ca. 320.536 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Davon 2.029 Wohnungen preisgebunden (42 %)
- Nachfragebedingter Leerstand bei 3,4 % (31.12.2017)
- Maßnahmenbedingter Leerstand bei 2,6 % (31.12.2017)
- Weitere 199 Wohnungen „Verwaltung für Dritte“ mit 14.100 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.

### Gewerbe

- 57 Gewerbeeinheiten (ohne Kitas)
- 20.050 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Kitas

- Fünf Kindertagesstätten in Betrieb, zwei weitere im Bau
- Aktuell 5.350 m<sup>2</sup> Nutzfläche → Endausbau Kita-Plätze für über 750 Kinder geplant

### 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

### Wohnungsneubau

- 2018: geplante Fertigstellung von rd. 125 seniorengerechten Wohnungen – Gesamtinvest: ca. 21,0 Mio. €
- 2019–2022:
  - weitere Neubauprojekte mit rd. 180 Wohnungen und einem Gesamtinvest von rd. 31,0 Mio. € geplant
  - mehr als 750 barrierearme Wohnungen bis Ende 2022 (15 % des Wohnungsbestandes)

### Beteiligung Nordsternpark 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 rd. 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.

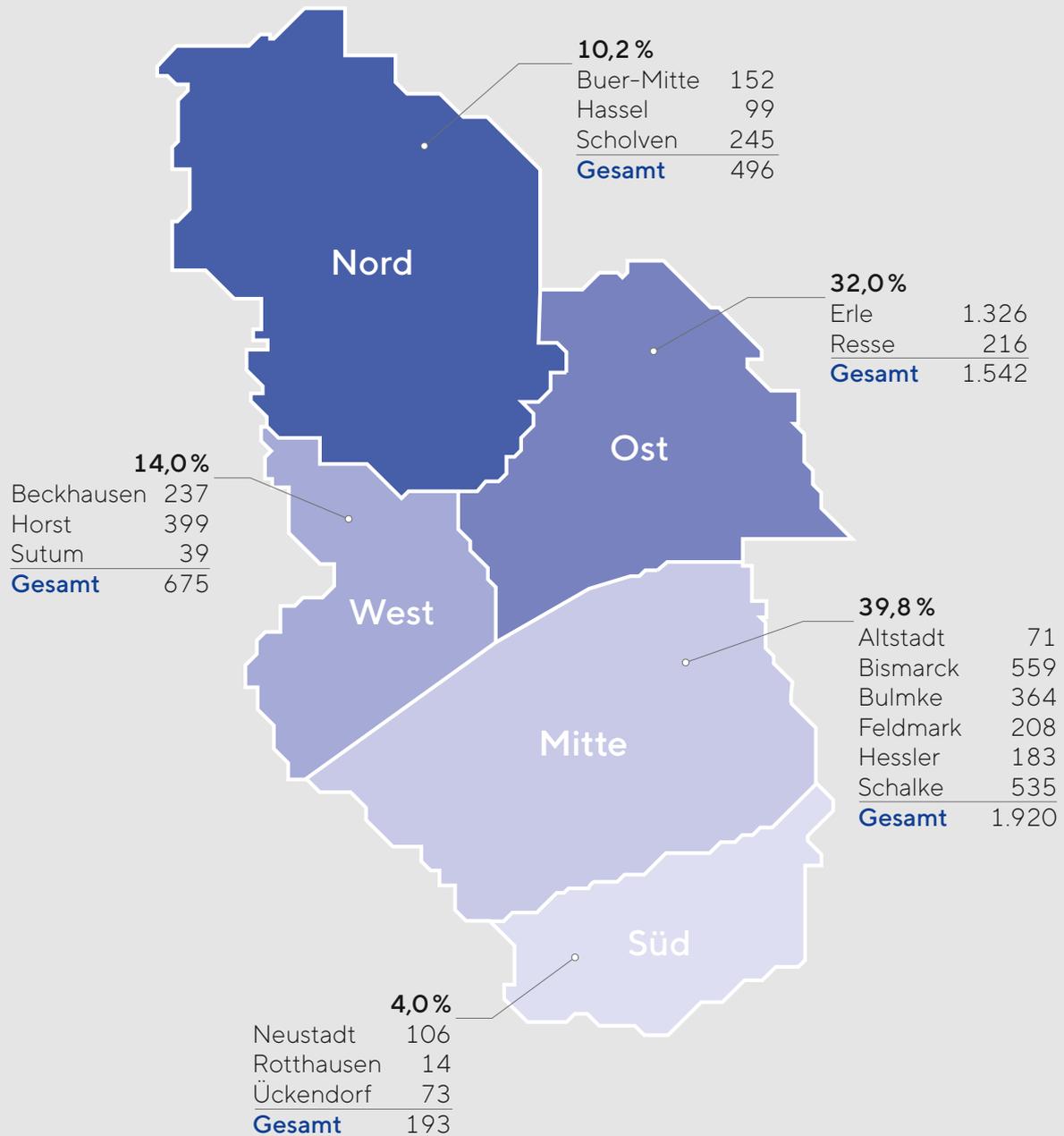
### Beteiligung SEG KG

- 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 110 Wohn- und 24 Gewerbeeinheiten.
- Weiterhin Entwicklung und Vermarktung des ehemaligen Kinderklinikgeländes in Buer als hochwertiges Baugebiet für ca. 250 Wohneinheiten (Buerscher Waldbogen)
- Die ggw erbringt umfassende Dienstleistungen für die SEG KG.

### Beteiligung WiPaGe

- Die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH bewirtschaftet im Wesentlichen das Gebäude des Wissenschaftsparks, Munscheidstraße 14 in Gelsenkirchen-Ückendorf. Daneben ist die Gesellschaft in den Bereichen Veranstaltungsmanagement und Zukunftsenergien tätig.
- Die ggw ist 49%ige Gesellschafterin der WiPaGe und führt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Management für die Sparte Hausbewirtschaftung sowie für sämtliche Querschnittsfunktionen aus.

Wohnungsbestand der ggw nach Stadtteilen (Stand: 31.12.2017)



Gesamtanzahl: 4.826

# Inhalt

Kennzahlen	02
Vorwort des Aufsichtsrats	08
<b>Leistungsstärke für alle Lebensphasen</b>	<b>10</b>
<b>Auszug aus dem Lagebericht</b>	
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	19
2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2017	20
3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	31
4. Ertragslage	32
5. Vermögens- und Finanzlage	34
6. Prognosebericht	37
<b>Leistungsbericht des Aufsichtsrats</b>	<b>40</b>
<b>Jahresabschluss 2017</b>	
Bilanz	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
<b>Anhang</b>	
A. Allgemeine Angaben	48
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	49
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	54
D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	65
E. Sonstige Angaben	66
<b>Bestätigungsvermerk</b>	
Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	71
<b>Verzeichnis</b>	
Verzeichnis Tabellen und Diagramme	73
<b>Impressum</b>	<b>75</b>

# Vorwort des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Leserinnen und Leser,



im Jahr 2017 haben mich sechs spannende Aufsichtsratssitzungen begleitet, aus denen ich von einem durchaus erfolgreichen, aber auch anspruchsvollen Geschäftsjahr für die ggw berichten kann.

Das erste Halbjahr war u.a. geprägt von einer spürbar erhöhten Fluktuation und damit einhergehend von einem Anstieg des Leerstandes, nicht zuletzt auch hervorgerufen durch den so oft zitierten demografischen Wandel. Bei der ggw wohnen noch immer eine größere Anzahl von Mieterinnen und Mietern der „ersten Stunde“ – von Mehrfamilienhäusern aus den späten 1950er und 1960er Jahren –, bei

denen nunmehr das Spannungsfeld zwischen einem selbstbestimmten Leben bis ins hohe Alter und einem Umzug in ein Pflegeheim bisweilen immer mehr zunimmt. Wünschenswert wäre in dieser Situation für viele Menschen eine barrierefreie und seniorengerechte Wohnung.

Aber auf diesem Gebiet ist die ggw in Gelsenkirchen überdurchschnittlich aktiv. Allein im Geschäftsjahr 2017 wurden Gesamtinvestitionen in Höhe von rd. 21,9 Mio. € in den eigenen Bestand und in neue Projekte getätigt. So befinden sich Ende 2017 trotz der gerade in den letzten zwölf Monaten durch einen starken Anstieg der Baukosten geprägten Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft und der immer noch weiter fortschreitenden Verschärfung der technischen Anforderungen an Neubauten insgesamt fünf neue Wohnanlagen im Bau, welche den ggw-Bestand im nächsten Jahr um weitere rd. 125 barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen ergänzen werden. Die ggw sieht hierin die Grundlage, ein bis ins hohe Alter selbstbestimmtes und qualitativ gutes Leben zu ermöglichen.

Mit diesen Investitionen macht es sich die ggw jedoch nicht nur zum Anliegen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen, sondern auch dem gesamtstädtischen Überhang an nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen entgegenzuwirken und einen Teil zur städtebaulichen Stärkung der einzelnen Quartiere beizutragen. Auch Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen konnten

weiter vorangetrieben werden; mit der umfassenden Modernisierung der Schievenfeldsiedlung und der fortlaufenden Anbindung unserer Bestandsobjekte an das Glasfasernetz sind hier vor allem zwei Projekte zu nennen, welche es das gesamte Jahr über zu koordinieren galt.

Ob ein solches Neubauvolumen künftig beibehalten werden kann, ist durch die veränderte Förderkulisse des Landes NRW, die für die ggw eine Herabstufung in der Mietenstufe bedeutet hat, leider nicht unerheblich infrage gestellt worden.

Die ggw setzt ihre immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen seit Längerem aber nicht mehr nur noch für den eigenen Wohnungsbestand, sondern verstärkt auch im Konzern Stadt Gelsenkirchen ein. Mit der im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Übernahme von Geschäftsanteilen an der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH sowie der Übernahme des Managements der Aufgaben im Bereich der Hausbewirtschaftung und aller Querschnittsfunktionen werden inzwischen Geschäftsbesorgungen für vier städtische Gesellschaften von der ggw durchgeführt. Die in diesem Kontext erwirtschafteten Dienstleistungserlöse sorgen nicht nur für eine sinnvolle Auslastung der Kapazitäten, sondern haben auch einen nennenswerten Anteil an dem in diesem Jahr erzielten Jahresüberschuss von knapp 1,4 Mio. €.

Für den positiven Geschäftsverlauf und die Tatkraft in allen Geschäftsfeldern gilt allen Beteiligten mein ausdrücklicher Dank. Ich bin positiv gestimmt, dass sich die ggw auch künftig erfolgreich auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt positionieren wird und ihre Kompetenzen erfolgreich in den Konzern Stadt Gelsenkirchen einbringt.

Mit freundlichen Grüßen

Margret Schneegans  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

# Sein **Spielraum** – unsere Baustelle



„Kinder sind unsere Zukunft.“ Kaum ein Satz wird häufiger ausgesprochen und in der Praxis so wenig berücksichtigt. Das zeigt die Frage, ob Eltern ohne Weiteres berufstätig sein (oder bleiben) können, besonders deutlich. Denn Mütter und Väter wollen nicht nur arbeiten – sie müssen es häufig auch. Seit 2013 gibt es deshalb in Deutschland den Rechtsanspruch auf eine Tagesbetreuung. Und bis heute Hunderttausende fehlende Kitaplätze.

## *„Kinder brauchen einen guten Start. Und Eltern ihren Job. Mit Kita geht beides.“*

Diese einfache Rechnung geht mit vereinten Kräften tatsächlich auf. So errichten wir bereits seit Jahren verstärkt neue Gebäude für Kindertageseinrichtungen, um die Stadt Gelsenkirchen bei der Erfüllung ihrer Versorgungsaufgabe zu unterstützen. Aktuelles Engagement: ein Neubau in Gelsenkirchen-Horst. Seit Februar 2017 entsteht in der Sandstraße eine zweigeschossige Kita mit einer Nutzfläche von 996 m<sup>2</sup> für insgesamt 75 Kinder. 22 Plätze für die U3-Betreuung eingeschlossen.

Insgesamt hat die ggw damit bis Ende 2017 fast 20 Mio. € investiert: in sechs neue Tagesstätten für mehr als 500 Kinder. Fortsetzung folgt. Damit Mütter wie Väter in Gelsenkirchen Familie und Beruf dauerhaft gut unter einen Hut bringen können.

**Kita Sandstraße in Gelsenkirchen-Horst** | Nach rd. zwölf Monaten Bauzeit konnte die Kita Sandstraße im Februar 2018 an die Mieterin Stadt Gelsenkirchen übergeben werden.





**Bahnstraße in Gelsenkirchen-Erle** | Auch hier verfügen unsere Bestände bereits über schnelles Internet.

Das Internet ist aus dem Alltag inzwischen für die meisten Menschen nicht mehr wegzudenken. Entscheidende Bedeutung hat es aber vor allem auf dem Weg ins Arbeitsleben – für Auszubildende wie Studenten. Denn berufliche Bildung findet zunehmend im Netz statt: vom Eignungstest über die Projektrecherche, interaktive Onlinekurse und -arbeitsgruppen bis hin zur Anmeldung für Seminare und Prüfungen.

## *„Langsames Internet – längere Ausbildung. Kein Internet – keine Chance.“*

Das bringt es auf den Punkt. Für die ggW Grund genug, sich in Sachen Internet zügig um Zugang und Tempo zu kümmern. Bis Ende 2016 waren bereits rd. 1.100 Wohneinheiten über Glasfaser an das Internet angebunden; knapp 800 Wohnungen kamen im Geschäftsjahr 2017 hinzu. Glasfaserausbau und Anschluss unserer Bestandsobjekte setzen wir konsequent fort, um zeitnah Vollversorgung zu bieten.

Ende 2020 sollen flächendeckend Bewohner von rd. 4.600 Wohneinheiten unseres Unternehmens schnelles Internet nutzen können. Azubis und Studenten. Und alle anderen. Denn auch das ist Fakt: Der Zugang zu einer leistungsstarken Medienversorgung wird künftig ein wichtiger Teil der Wohnqualität sein.



Wer nicht arbeitet, muss  
**lernen** (können)



Glück muss man haben.  
Das **Haus** dazu kann man mieten.



Flexibilität wird im Berufsleben heute selbstverständlich vorausgesetzt. Dazu zählt auch die Bereitschaft, immer wieder den Arbeitsplatz zu wechseln. Die Zahl der befristeten Arbeitsverhältnisse nimmt zu – der Bundesregierung zufolge sind im Geschäftsjahr rd. 2,8 Mio. Beschäftigte davon betroffen. Tendenz steigend. Das bedeutet vor allem für junge Familien oft erhebliche Einschränkungen beim Wohnkomfort.

*„Aktuell kommt es für uns einfach nicht in Frage, uns fest an einen Standort zu binden.“*

Das sollte aber nicht bedeuten, dass junge Familien hinsichtlich Platzbedarf, Ausstattung und Umfeld auf die benötigte Lebensqualität verzichten müssen. Unsere Lösung: Wir bieten Einfamilienhäuser zur Miete an. Aktuelles Beispiel ist das 2017 fertiggestellte Projekt „Im Bahnwinkel“. Mit einem Investitionsvolumen von 5 Mio. € haben wir in Gelsenkirchen-Hassel 22 Miethäuser gebaut, die Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>, Garten und Stellplatz oder Garage bieten. Ressourcen- und kostensparende Energieversorgung inbegriffen. So können junge Familien die Vorzüge von Haus und Garten genießen – in der Lebensphase, in der sie am meisten gebraucht werden.

**Im Bahnwinkel in Gelsenkirchen-Hassel** | Der Prozess der Erstvermietung wurde im November 2017 erfolgreich abgeschlossen.





**Steeler Straße in Gelsenkirchen-Rotthausen** | Bautenstand im Mai 2018. Ab Juli wird das Gebäude u. a. 30 Haushalten ein neues, barrierefreies Zuhause bieten.

Das Zuhause wird mit den Jahren immer wichtiger – mehr als die Hälfte aller Senioren verbringen hier rd. 85 % ihrer Zeit. Neben Sicherheit und Geborgenheit steht die eigene Wohnung vor allem für Selbstbestimmung und Lebensqualität. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass zu erwartende oder manifeste körperliche Einschränkungen baulich so weit wie möglich berücksichtigt werden.

*„Ich muss doch nicht ins Heim, nur weil ich keine Treppen mehr steigen kann.“*

Das sehen wir genauso. Deshalb passen wir Wohnraum bedarfsgerecht an und erweitern konsequent unser Angebot. Im Geschäftsjahr 2017 z. B. mit dem Neubau einer seniorengerechten Wohnanlage an der Steeler Straße inklusive Kindertagesstätte. Oder mit dem Abbau von Barrieren im Rahmen des Projekts Schievenfeldsiedlung.

Wie bei vielen früheren Vorhaben realisieren wir auch hier nach Möglichkeit generationenübergreifende Wohnkonzepte. Die bauliche Ausführung bietet vielfältige Erleichterungen – vom barrierefreien Hauseingang über den Verzicht auf Schwellen bis hin zum barrierefreien Bad. Mit diesem verlässlichen Standard erfüllen wir zugleich die Anforderungen der Landeswohnraumförderung. Deren Mittel nutzen wir, um bezahlbare Mieten sicherzustellen. Denn nur dann ist Seniorenwohnen wirklich bedarfsgerecht.



# Erster Stock – für sie **gemacht**



# Auszug aus dem Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

---

2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2017

---

3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

---

4. Ertragslage

---

5. Vermögens- und Finanzlage

---

6. Prognosebericht

---

# 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die ordnungspolitischen Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft werden im Bereich des Wohnens immer vielschichtiger und restriktiver und führen sowohl im Neubau- als auch im Bestandsbereich zu erheblichen Kostensteigerungen. Gerade Wohnungsunternehmen benötigen jedoch stabile und verlässliche Rahmenbedingungen, um langfristige Investitionsentscheidungen treffen zu können. Die Forderung nach „optimalen“ energetischen Standards verhindert den bedarfsgerechten und kostengünstigen Neubau von energetisch zeitgemäßen Wohnungen und führt dazu, dass der bestehende Wohnungsbestand perspektivisch immer weniger durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen substanziell ergänzt und aufgewertet wird. Dies hat zur Folge, dass die durchschnittliche energetische und funktionale Qualität des Wohnungsbestandes nicht das Niveau erreicht, welches bei Anforderungen mit Augenmaß erreicht werden könnte. Gerade dies sollte jedoch durch ordnungspolitische Maßnahmen und das Angebot attraktiver Förderprogramme befördert werden.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist seit Jahren durch einen kontinuierlichen Rückgang der Zahl preisgebundener Mietwohnungen geprägt. Von 2002 bis 2016 halbierte sich die Anzahl von Wohnungen mit Mietpreisbindung von etwa 2,6 Mio. auf schätzungsweise noch rd. 1,3 Mio. Wohnungen. Der prozentuale Anteil von Sozialwohnungen am gesamtdeutschen Wohnungsbestand beträgt damit nur noch 3,1% (Vorjahr: 3,4%). Die in den letzten Jahren erfolgte schrittweise Reduzierung der öffentlichen Wohnungsbauförderung sowie die zunehmende Begünstigung von Wachstumsregionen bei der Förderung durch die Gewährung deutlich höherer Förderpauschalen und Bewilligungsmieten im Vergleich zu Gemeinden mit einem niedrigeren Mietniveau haben diese regionalen Disparitäten tendenziell noch verschärft. Hierdurch wurden in den letzten Jahren vor allem in Regionen mit rückläufigen oder stagnierenden Einwohnerzahlen langfristige Investitionsentscheidungen erschwert.

Diese Tendenz setzt sich mit dem vom Land NRW jüngst auf den Weg gebrachten Wohnraumförderprogramm 2018 bis 2022 weiter fort. Dieses sieht nicht nur einen weiteren Rückgang des jährlichen Mittelrahmens um fast 30 % auf dann noch 800 Mio. €, sondern auch wieder eine stärkere Fokussierung auf die Eigenheimförderung vor. Für Gelsenkirchen besonders dramatisch ist die Herabstufung von Mietenstufe drei in Mietenstufe zwei, womit für hier aktive Bauherren eine vielfältige Verschlechterung der Refinanzierung von öffentlich geförderten Neubaumaßnahmen (Zinssatz, Tilgungsnachlass, Kredithöhe, Miete) einhergeht.

Die Situation des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist weiterhin durch einen generellen Angebotsüberhang an Mietwohnungen gekennzeichnet. Leerstände sind insbesondere bei unmodernisierten Wohnungen in schwierigen Lagen deutlich erkennbar. Im Gegensatz hierzu ist durch die demografische Entwicklung eine starke Nachfrage nach barrierefreien und seniorengeeigneten Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu konstatieren. Ein Segment, welches in Gelsenkirchen

noch nennenswerten Bedarf für Wohnungsneubau bietet. Zudem ist Gelsenkirchen durch den seit mehreren Jahren anhaltenden Zuzug aus Südosteuropa vor enorme zusätzliche Herausforderungen am Wohnungsmarkt, aber auch hinsichtlich der sozialen Infrastruktur gestellt.

Den aktuellen Anforderungen des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes stellt sich die ggw auf verschiedenen Ebenen. Im Vergleich zum gesamtstädtischen Wohnungsbestand realisiert die ggw vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser zurzeit ein überproportional hohes Neubauvolumen. Zum Jahresultimo befinden sich bei der ggw insgesamt fünf neue Wohnanlagen im Bau, die den Bestand im nächsten Jahr um weitere rd. 125 barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen ergänzen 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.

---

## 2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2017

### 2.1 | Beteiligung an der Nordsternpark GmbH

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 23,9 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.

---

### 2.2 | Analyse des Jahresergebnisses 2017

Neubauvorhaben  
Erlenbruch in  
Gelsenkirchen-  
Bulmke-Hüllen



Die in den Vorjahren stets gute Performance im Vermietungsgeschäft konnte in 2017 nicht vollumfänglich fortgeführt werden. Unter anderem durch spätere Baufertigstellungstermine bei einigen Neubauprojekten der Gesellschaft (Erlenbruch, Steeler Straße, Kita Sandstraße) wurden die im Wirtschaftsplan veranschlagten Sollmieten nicht in Gänze erreicht. Gründe hierfür liegen u. a. in einer anspruchsvollen Baustellenlogistik

(u. a. Kampfmittelverdachtsflächen), komplizierteren Ausschreibungs- und Ver-gabeverfahren sowie in zum Teil länger andauernden Genehmigungsverfahren, wodurch sich die angestrebten Baubeginne teilweise zeitlich verzögert haben.

Darüber hinaus konnte auch der marktbedingte Leerstand im Jahresverlauf nicht auf dem erfreulichen Niveau der Vorjahre gehalten werden. Im ersten Halbjahr wurde eine größere Anzahl von Wohnungen zurückgegeben, die für Zwecke der Flüchtlingsunterbringung vorgesehen waren. Da diese Wohnungen vornehmlich in Quartieren mit Vermietungshemmnissen lagen (Lage, Image etc.), sind hier Anschlussvermietungen nur langsam erreichbar gewesen. Im Wirtschaftsplan war die Gesellschaft noch davon ausgegangen, dass diese Belegungen dauerhaft sind bzw. zumindest bis Ende 2017 fortbestehen würden. Vor allem hierdurch ist der marktbedingte Leerstand im ersten Halbjahr 2017 um fast einen Prozentpunkt auf 3,8% angestiegen.

Die verglichen mit den Vorjahren spürbar erhöhte Fluktuation hat auch das Instandhaltungsbudget überproportional stark belastet. Die Geschäftsführung hatte daher im September eine Aufstockung des Instandhaltungsbudgets veranlasst. Hiermit wurden u. a. zusätzliche vermietungsfördernde Maßnahmen finanziert. Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche, konnte der Aufwand für die laufende Instandhaltung hierdurch von 13,37 €/m<sup>2</sup> auf 15,76 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche erhöht und damit dem Wert vergleichbarer kommunaler Wohnungsunternehmen noch weiter angenähert werden. Ein Vergleich von Kennzahlen der Unternehmen des WIR-Verbundes ergab, dass hier in den Jahren 2015 und 2016 durchschnittlich 16,44 €/m<sup>2</sup> bzw. 16,84 €/m<sup>2</sup> aufgewendet wurden.

Bereits im Vorjahr hat die ggw eine marode Liegenschaft an der Schonnebecker Straße erworben. Der Erwerb erfolgte vor allem im Kontext mit der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Neubaumaßnahme Schonnebecker Straße 110, da für das Neubauvorhaben auf diese Weise NRW.Bank-Mittel aus der Standortaufbereitung in Anspruch genommen werden konnten. Außerdem wurde hierdurch auch der erforderliche Stellplatznachweis für das Neubauvorhaben frühzeitig sichergestellt. Gemeinsam mit den in 2017 entstandenen Abbruchkosten liegen die Gesamtanschaffungskosten für das Grundstück deutlich über dem aktuellen Verkehrswert. Hieraus resultiert im Geschäftsjahr 2017 eine außerplanmäßige Abschreibung von rd. 170 T€. Diese Sonderbelastung war im Wirtschaftsplan 2017 noch nicht berücksichtigt.

Die ggw hat das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 1.370,9 T€ abgeschlossen. Die zuvor beschriebenen Belastungen aus der Hausbewirtschaftung konnten zum Teil durch deutlich gesteigerte Erlöse im Geschäftsfeld „Geschäftsbesorgung“ kompensiert werden. Darüber hinaus haben jedoch auch Sondereffekte im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge dazu beigetragen, das geplante Jahresergebnis von 1.238 T€ vollumfänglich einzuhalten.

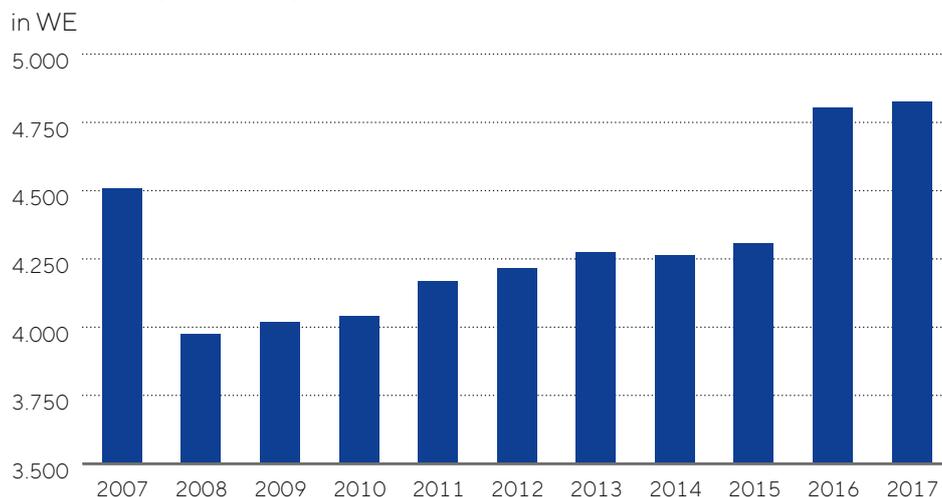
## 2.3 | Entwicklungen in der Hausbewirtschaftung

Ausgehend von eigenen Marktbeobachtungen sowie auf Basis vorhandener statistischer Prognosen (u. a. 3. Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr, Wohnungsmarktstudie über die Entwicklung der Gesamtstadt Gelsenkirchen bis zum Jahr 2025) 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 2017 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 4.826 Mietwohnungen (Vorjahr: 4.804), 62 gewerblichen Einheiten (Vorjahr: 58) und 1.539 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 1.480). Zum Jahresultimo hat die ggw rd. 346.218 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

### Entwicklung Wohnungsbestand seit 2007



Die durchschnittliche Wohnungssollmiete wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2017 von 4,81 €/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.2017) auf 4,91 €/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.2018) erhöht. Dies entspricht einer Steigerungsrate von rd. 2,1%. Ohne Berücksichtigung der im Berichtsjahr vereinbarten Neubaumieten wurde eine dem Ausstattungsstandard der Wohnungen und den Marktverhältnissen entsprechende Mietsteigerungsrate von rd. 1,5% erreicht. Im frei finanzierten Bereich liegen die Wohnungsmieten zum Jahresende

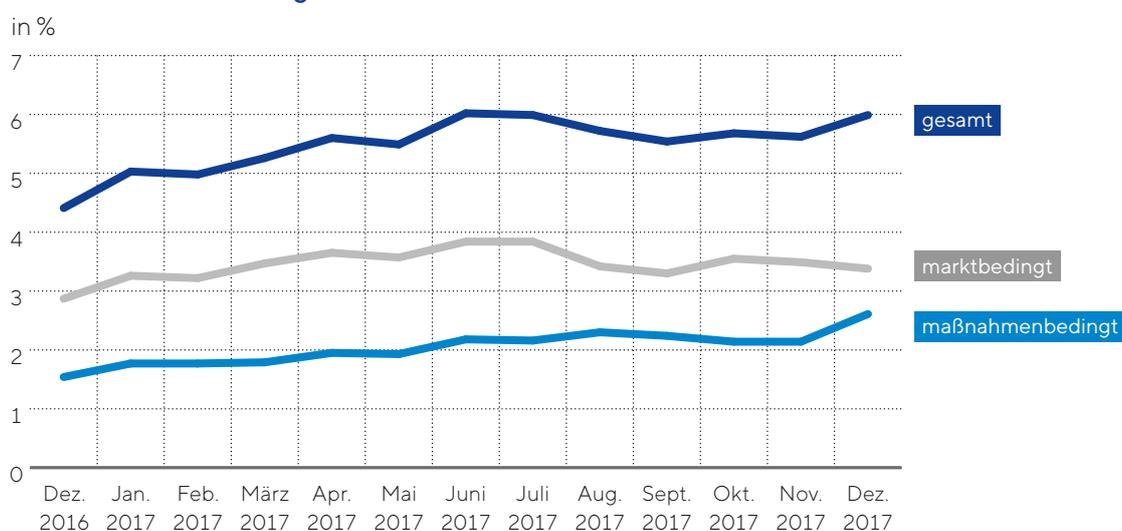
bei rd. 5,04 €/m<sup>2</sup> (Ende Vorjahr: 4,88 €/m<sup>2</sup>) und im öffentlich geförderten Bereich bei rd. 4,73 €/m<sup>2</sup> (Ende Vorjahr: 4,71 €/m<sup>2</sup>). Bei den Mieterhöhungsverlangen im frei finanzierten Bestand orientiert sich die ggw an der erreichbaren Marktmiete gemäß Mietspiegel, berücksichtigt aber auch soziale Aspekte.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 32.029,5 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 29.727,8 T€). Wesentliche Erlösposition sind hierbei die Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 21.724,1 T€ (Vorjahr: 20.021,8 T€) gewesen. Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Sollmieten durch Bestandskäufe, durch die Fertigstellung von Neubauvorhaben sowie durch verschiedene Mietanpassungen im Bestand.

Mit einer Quote von 3,4% im Jahresdurchschnitt konnte der marktbedingte Leerstand nicht vollständig auf dem erfreulichen Niveau des Vorjahres (2,8%) gehalten werden. Zum Abschlussstichtag lag die Leerstandsquote bei 3,4% (Vorjahr: 2,9%).

Im maßnahmenbedingten Leerstand befanden sich Ende Dezember insgesamt 126 Wohneinheiten, die vornehmlich zum Abriss, für größere Umbaumaßnahmen oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Gesamtleerstandsquote zum Jahresultimo betrug somit 6,0% (Vorjahr: 4,4%).

### Leerstandsentwicklung 2017



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 513 Mieterwechsel (Vorjahr: 355) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer Fluktuationsrate von 10,6% (Vorjahr: 7,4%).

Durch die herausfordernde Leerstandsentwicklung sind auch die Erlösschmälerungen im Mietwohnbereich in Höhe von 810,0 T€ (Vorjahr: 640,0 T€) mit einer Quote von 4,4% etwas höher ausgefallen, als im Wirtschaftsplan angenommen (4,2%) und konnten somit keine positiven Impulse für das Jahresergebnis liefern. Die sehr gute Vermietungssituation ist hierbei für die ggw allerdings 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. Die Erlösschmälerungen aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten betragen 271,5 T€ (Vorjahr: 250,9 T€).

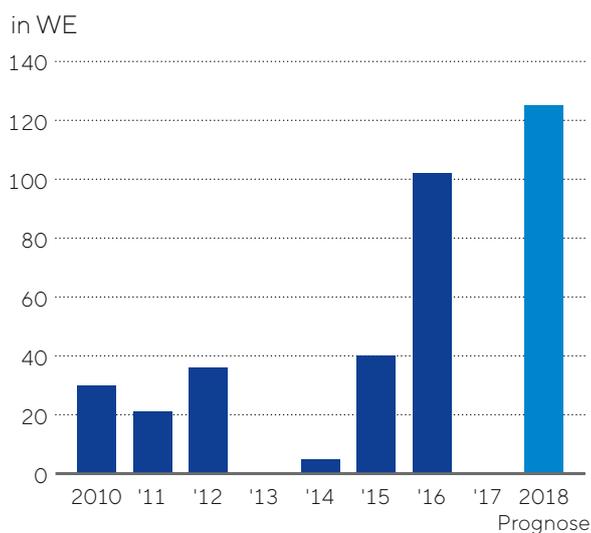
Die von der Gesellschaft regelmäßig durchgeführten umfassenden Leerstandsanalysen zeigen, dass sich der Leerstand nicht gleichmäßig über den gesamten Bestand verteilt, sondern sich auf einzelne Schwerpunkte konzentriert. In diesen betroffenen Quartieren erschweren spezifische Rahmenbedingungen (Lage, Infrastruktur, Image, Grundrissgestaltung, fehlende Balkone etc.) die Reduzierung des Leerstandes. Hier versucht die ggw vor allem durch die Umsetzung von kleinteiligen Maßnahmen die Belegungssituation zu stabilisieren und zu verbessern.

## 2.4 | Bestandsinvestitionen in Neubau

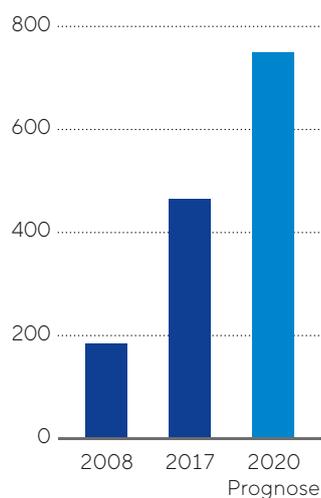
Die Innenfinanzierungssituation der Gesellschaft lässt die Bereitstellung von Eigenkapitalanteilen für weitere Bestandsinvestitionen zu. Die Planungen werden dabei in der Regel auf Maßnahmen ausgerichtet, die durch öffentliche Darlehen der NRW.Bank und Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)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

Ende 2017 befinden sich insgesamt fünf neue Wohnanlagen im Bau, die den ggw-Bestand im nächsten Jahr um weitere rd. 125 barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen ergänzen. Aktuell verfügt die Gesellschaft über einen Bestand von rd. 465 Wohnungen in diesem Segment.

### Neu errichtete Wohneinheiten in MFH



### Anzahl barrierearme WE



## 2.5 | **Beteiligung am Ausbau des Betreuungsangebots im Kindertagesbereich in Gelsenkirchen**

Die ggw beteiligt sich auch weiterhin umfassend am Ausbau des Angebots 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.

An der Sandstraße in Gelsenkirchen-Horst befindet sich zum Jahresultimo eine weitere 4-gruppige Kita mit Platz für 75 Kinder im Bau. Die Fertigstellung der Baumaßnahme konnte Mitte Februar 2018 erreicht werden. Mindestens ein weiteres Kita-Projekt wird am Standort Olgastraße in Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen realisiert; weitere Standorte werden geprüft.

---

## 2.6 | **Beteiligung am Projekt „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“**



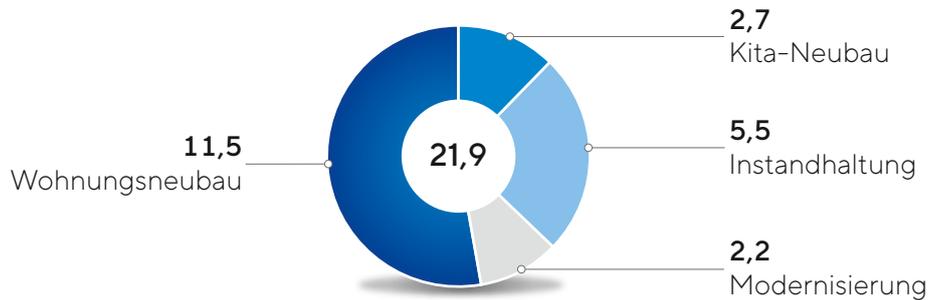
Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung wird in den nächsten Jahren das wesentliche Betätigungsfeld der ggw im Bereich der Bestandsmodernisierung darstellen. Ein Großteil der Maßnahme kann über Kredite der NRW.Bank, für die Teilschuldenlaste zwischen 20% und 50% gewährt werden, finanziert werden. Das erforderliche Eigenkapital wird u. a. durch Instandhaltungsanteile beigesteuert, die das Gesamtinstandhaltungsbudget bis 2020 belasten werden.

Im Berichtsjahr belief sich der Instandhaltungsanteil des Projektes auf rd. 538,6 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, da die Schievenfeldsiedlung ansonsten mittelfristig nicht mehr erfolgreich vermarktet werden könnte.

Mit den Maßnahmen im I. Bauabschnitt, bestehend aus 123 Wohnungen mit rd. 7.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, konnte im Oktober 2016 begonnen werden. Vorgesehen sind vor allem Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Verbesserung der Belichtungssituation in den Wohnungen und zur Reduzierung von Barrieren unter Berücksichtigung denkmalbedingter Mehraufwendungen. Hierbei gliedert sich der I. Bauabschnitt in die Abschnitte 1B–1D. Die Bauphase 1B war zum Jahresultimo weitgehend abgeschlossen. Unter der Voraussetzung der zeitnahen Erteilung der erforderlichen Baugenehmigungen wird eine weitgehend lückenlose Fortführung der Bauabschnitte 1C und 1D angestrebt.

## Gesamtinvestitionen 2017

in Mio. €



### 2.7 | Entwicklungen im Bauträgergeschäft und der sonstigen Verkaufstätigkeit

Der II. Bauabschnitt Rosenstraße/Kleiner Kamp wurde im Geschäftsjahr 2017 vollständig fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Weitere Bauträgermaßnahmen befinden sich derzeit nicht in der Planungs- oder Realisierungsphase. Das Bauträgergeschäft wird künftig nur noch opportunistisch gestaltet. Für eine sinnvolle Auslastungsplanung dieses Geschäftsfeldes wird der Vertrieb der Grundstücke „Am Buerschen Waldbogen“ in Geschäftsbesorgung für die SEG KG sorgen.

### 2.8 | Personalwirtschaft

Aufgrund der Mitgliedschaft in der Kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe 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:

Personalbestand	31.12.2016	31.12.2017
Kaufmännische Angestellte inkl. Geschäftsführer; → davon teilzeitbeschäftigt: 12 (Vorjahr: 10)	40	46
Technische Angestellte	10	11
Gewerbliche Angestellte	4	4
<b>Gesamtbelegschaft</b>	<b>54</b>	<b>61</b>

Aufgrund des anhaltend hohen Projektvolumens und der zusätzlichen Tätigkeiten im Bereich der Geschäftsbesorgung wurden im vierten Quartal 2017 u. a. in den Bereichen Technik, EDV und Rechnungswesen/Steuern weitere personelle Kapazitäten aufgebaut.

Auch auf die spürbare strukturelle Unterversorgung des Gelsenkirchener Arbeitsmarktes mit attraktiven Ausbildungsplätzen hat die Gesellschaft reagiert. Zum Abschlussstichtag werden bei der ggw zehn Immobilienkaufleute und zwei Kaufleute für Büromanagement ausgebildet. Damit weist die ggw eine Ausbildungsquote von fast 17% auf.

Die ggw hat sich im Berichtsjahr umfassend mit der Umstellung auf die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung befasst. Das Ziel der EU ist die Schaffung eines einheitlichen europäischen Rechtsrahmens für den Datenschutz, welcher mit einer zweijährigen Übergangsfrist am 25. Mai 2018 in Kraft tritt. Zusammen mit dem externen Datenschutzbeauftragten der ggw wurden bzw. werden die erforderlichen Änderungen umgesetzt und Schulungen für die Mitarbeiter organisiert. Nicht nur die Umsetzung erfordert einen erheblichen Einsatz an Ressourcen, auch zukünftig entsteht durch den Schutz von personenbezogenen Daten ein Mehraufwand in allen Unternehmensbereichen aufgrund von Änderungen in den betrieblichen Abläufen, die nicht mehr praxisnah durchgeführt werden können.

.....

## 2.9 | 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 und Wärmelieferung. 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. Zusätzlich wurde die ggw mit der Erbringung unterstützender Leistungen im Zusammenhang mit der Vermarktung der Flächen des Projektgebietes „Am Buerschen Waldbogen“ beauftragt.

Die ggw beteiligt sich zurzeit auch umfassend an der Beseitigung von Problemimmobilien im Stadtgebiet. Unter anderem durch zwei Mitarbeiterkapazitäten sowie die Bereitstellung von Querschnittsfunktionen wirkt die Gesellschaft seit Juni 2017 in der neu gegründeten „Task Force Problemimmobilien“ mit. Hierfür erhält die ggw von der SEG KG, die dieses Projekt federführend betreibt, eine entsprechende Betreuungsgebühr.

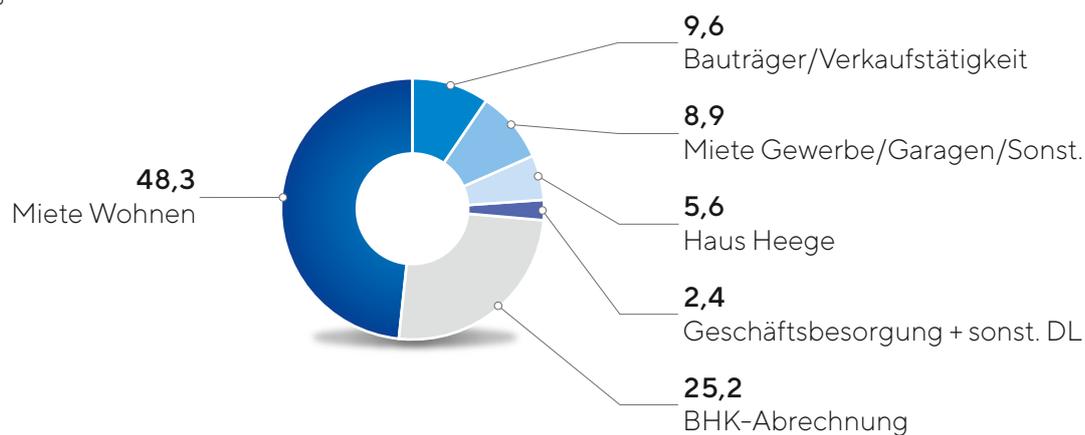
Zum 1. April 2017 hat die ggw das Management der Aufgaben im Bereich der Hausbewirtschaftung sowie aller Querschnittsaufgaben der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH (WiPaGe) im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernommen.

Darüber hinaus verwaltet die ggw aktuell noch 33 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Eigentum der Stadt Gelsenkirchen und führt die Bewirtschaftungsaufgaben und das Rechnungswesen 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-Schwieberufskollegs eröffnete Gästehaus Heege, bestehend aus drei Bauteilen und insgesamt 348 Bettenplätzen, zum Portfolio der Gesellschaft. Im Berichtsjahr konnte Haus Heege Bewirtschaftungserlöse in Höhe von 2.043,4 T€ erzielen (Vorjahr: 2.124,6 T€) und damit – wenn auch mit Abstrichen im Vergleich zum Vorjahr – ebenfalls zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

### Struktur der Umsatzerlöse (36,4 Mio. €)

in %



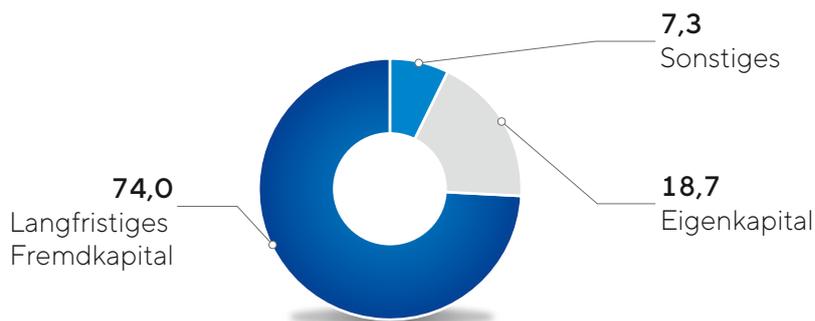
## 2.10 | Kreditportfolio- und Finanzierungsmanagement

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 Finanzierungskonditionen ermöglicht. Im Rahmen dieses Konzeptes konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 weitere Projekt-, Ankauf- und Anschlussfinanzierungen vornehmen. 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.

### Kapitalstruktur

in %



Die langfristigen Darlehen der ggw weisen zum 31. Dezember 2017 einen Betrag von 218,6 Mio. € aus; dies entspricht einer Verschuldungsquote von 74,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 74,2 %). Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von rd. 346.218 m<sup>2</sup> und bereinigt um die Langfristverbindlichkeiten für Haus Heege, bedeutet dies einen Schuldenstand von 628,1 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 616,3 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg des Schuldenstandes in €/m<sup>2</sup> ist neben der intensiven Neubautätigkeit u. a. darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr bereits Investitionskredite 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 (71,3%); die Belastung je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche hingegen stellt sich als vergleichsweise überhöht dar (Branchendurchschnitt: 411,50 €/m<sup>2</sup>).

.....

## 2.11 | **Fazit**

Aus Sicht der Geschäftsführung kann insgesamt von einem anspruchsvollen, aber dennoch zufriedenstellenden Verlauf des Geschäftsjahres gesprochen werden.

### 3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>		<b>2017</b>	2016	2015	2014
Wohnungsbestand zum 31.12. → Anzahl	WE	4.826	4.804	4.307	4.264
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12. → Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	346.218	343.382	313.248	307.835
Sollmiete alle Einheiten* → Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m <sup>2</sup> -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	5,24	5,10	5,02	4,90
Sollmiete Wohnen → Jahressollmiete Wohnen / Ø m <sup>2</sup> -Wohnfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	4,79	4,66	4,59	4,50
Mietausfallquote* → Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten	%	4,2	3,2	3,6	3,4
Zinsdeckung* → Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten	%	24,5	27,0	29,3	29,7
Zinsaufwand* → Zinsen HBW / m <sup>2</sup> -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	1,28	1,31	1,46	1,46
Instandhaltung p. a. → Instandhaltungsaufwand / Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	15,76	14,01	12,78	13,00
Mieterwechsel im Bestand → Auszüge	Anz.	513	355	354	392
Fluktuation → Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12.	%	10,6	7,4	8,2	9,2
Deckungsbeitrag HBW → gemäß BAB	T€	700	831	794	196
<b>Kennzahlen zur Vermögensstruktur</b>					
Eigenkapitalquote → Eigenkapital / Bilanzsumme	%	18,7	18,8	19,2	19,5
Anlagendeckungsgrad → EK + SoPo + langfr. RSt. + langfr. FK / Anlagevermögen	%	102,1	103,4	100,7	102,3
Langfristige Fremdkapitalquote → langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	74,0	74,2	72,5	73,2
Schuldenstand am 31.12.* → langfristiges Fremdkapital/Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	628,1	616,3	590,2	584,9
Buchwerte der bebauten Grundstücke* → Grundstücks- u. Gebäudebuchwerte/Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	684,2	686,8	675,3	651,7
Kapitaldienstdeckung* → Zinsen HBW + planm. Tilg. / Jahressollmiete alle Einheiten	%	48,6	52,0	53,4	52,2

\* ohne Gästehaus Heege

Die langfristigen Rückstellungen umfassen die Werte der Pensions- und Altrentenrückstellungen. Die finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren haben sich im Wesentlichen planmäßig entwickelt.

## 4. Ertragslage

Grundlage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sind die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB in seiner zum Abschlussstichtag gültigen Fassung. Die ggw hat von dem Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB, aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, keinen Gebrauch gemacht. Als Ergebnisrechnung stellt sich die Ertragslage bei der ggw wie folgt dar:

<b>Betriebsleistungen</b> in T€	<b>2017</b>	2016	Veränderung
Hausbewirtschaftung	5.393	4.970	423
Bau- und Verkaufstätigkeit	333	391	- 58
Betreuungstätigkeit und sonstige Erlöse	816	919	- 103
<b>Summe</b>	<b>6.542</b>	<b>6.280</b>	<b>262</b>
Gemeinkosten	- 5.550	- 5.051	- 499
Bewirtschaftungsergebnis	992	1.229	- 237
Finanzergebnis	152	112	40
Neutrales Ergebnis	227	52	175
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.371</b>	<b>1.393</b>	<b>- 22</b>

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

<b>Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen</b> in T€	<b>2017</b>	2016	Veränderung
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	700	831	- 131
Deckungsbeitrag aus der Bau- und Verkaufstätigkeit	132	103	29
Deckungsbeitrag aus den Betreuungs- und sonstigen Erlösen	160	295	- 135
<b>Summe</b>	<b>992</b>	<b>1.229</b>	<b>- 237</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>152</b>	<b>112</b>	<b>40</b>
Neutrale Erträge	778	837	- 59
Neutrale Aufwendungen	551	785	- 234
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>227</b>	<b>52</b>	<b>175</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.371</b>	<b>1.393</b>	<b>- 22</b>

In der Sparte Hausbewirtschaftung haben u. a. die spürbar erhöhte Fluktuation und die damit auch verbundenen zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen zu einem leichten Rückgang des Spartenergebnisses geführt.

Die Vertriebsfolge der Eigentumsmaßnahme II. Bauabschnitt Rosenstraße/Kleiner Kamp 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.

Der personelle Einsatz im Bereich der Verwaltungsbetreuung wurde im Berichtsjahr aufgrund der stetig steigenden Aufgaben um rund eine Vollzeitäquivalenz erhöht. Unter anderem hierdurch ergibt sich auch in dieser Sparte ein leichter Rückgang des Ergebnisbeitrages.

Im Finanzergebnis stehen den Beteiligungs- und Zinserträgen der Gesellschaft (219,1 T€) die Zinsaufwendungen aus der nach HGB-BilMoG erforderlichen Aufzinsung von Rückstellungen (67,5 T€) gegenüber.

Die Aufwendungen des neutralen Ergebnisses beinhalten im Wesentlichen einen Zuführungsbetrag zur Wertberichtigung auf Forderungen (201,5 T€) sowie den Betrag einer außerplanmäßigen Abschreibung auf eine im Vorjahr erworbene und im Berichtsjahr niedergelegte Liegenschaft (170,4 T€). Außerdem sind der Gesellschaft rd. 77,9 T€ Aufwendungen für frühere Jahre entstanden.

Aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen resultierten neutrale Erträge von rd. 216,6 T€. Darüber hinaus konnten in Höhe von rd. 509,5 T€ Erträge aus früheren Jahren vereinnahmt werden. Diese sind vor allem durch eine erreichte Anrechnung des Bodenwertes für die von der ggw als Erschließungsflächen zur Verfügung gestellten Grundstücke im Baugebiet Schloss Horst auf den von der Gesellschaft zu tragenden Erschließungskostenanteil begründet. Die im Geschäftsjahr 2007 auf diese Flächen vorgenommene Sonderabschreibung in Höhe von rd. 385 T€ konnte hierdurch im Wesentlichen kompensiert werden.

## 5. Vermögens- und Finanzlage

### 5.1 | Vermögenslage

Die in der Bilanz enthaltenen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital, Sonderposten für Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Vermögenslage	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>						
Anlagevermögen	272.755	92,3	260.994	91,0	11.761	4,5
Umlaufvermögen	22.559	7,7	25.667	9,0	- 3.108	- 12,1
Rechnungsabgrenzungsposten	73	0,0	60	0,0	13	21,7
<b>Summe</b>	<b>295.387</b>	<b>100,0</b>	<b>286.721</b>	<b>100,0</b>	<b>8.666</b>	<b>3,0</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	55.311	18,7	53.941	18,8	1.370	2,5
SoPo für Investitionszuschüsse	3.760	1,3	2.313	0,8	1.447	62,6
Rückstellungen	4.340	1,5	4.702	1,7	- 362	- 7,7
Verbindlichkeiten	231.846	78,5	225.681	78,7	6.165	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten	130	0,0	84	0,0	46	54,8
<b>Summe</b>	<b>295.387</b>	<b>100,0</b>	<b>286.721</b>	<b>100,0</b>	<b>8.666</b>	<b>3,0</b>

Sowohl der Anstieg des Anlagevermögens als auch der Verbindlichkeiten resultieren ganz wesentlich aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr. Zum Jahresultimo befinden sich u. a. fünf neue Wohnanlagen und eine neue Kindertagesstätte im Bau.

Der Rückgang beim Umlaufvermögen ist u. a. auf die im Berichtsjahr erfolgten Besitzübergaben von Bauträger- und Privatisierungsobjekten zurückzuführen.

Zuschüsse, die der ggw im Rahmen ihrer Beteiligung am Ausbau des U3-Betreuungsangebotes zufließen, werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Sachanlagevermögen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen und in den Folgejahren analog zur Abschreibung der geförderten Anlagegüter ergebniswirksam aufgelöst. Gleiches gilt für Tilgungsnachlässe auf Förderkredite für Neubaumaßnahmen.

## 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. Zum Abschlussstichtag verfügt die ggw über ein Cash-Pool-Guthaben in Höhe von rd. 6.894,5 T€. Im aktuellen Liquiditätsbestand befinden sich auch bereits zur Auszahlung gelangte Finanzierungsanteile für diverse in Planung bzw. Umsetzung befindliche Neubauvorhaben der Gesellschaft.

Von dem Zwischenfinanzierungsrahmen der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen (1,0 Mio. €) sind zum Jahresultimo 844,0 T€ in Anspruch genommen.

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

<b>Cashflow</b> in T€	<b>2017</b>	2016	Veränderung
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	13.434	15.273	- 1.839
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	- 17.829	- 26.758	8.929
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	2.381	21.765	- 19.384
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 2.014	10.280	- 12.294
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	14.739	4.459	10.280
<b>Finanzmittelfonds am Jahresende</b>	<b>12.725</b>	<b>14.739</b>	<b>- 2.014</b>
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.675	4.745	1.930
davon Stadt Gelsenkirchen Cash-Pooling	6.894	10.554	- 3.660
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 844	- 560	- 284

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

<b>Cashflow</b> in T€	<b>2017</b>	2016	Veränderung
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.434</b>	15.273	- 1.839
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	- 5.257	- 5.347	90
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	- 5.066	- 4.939	- 127
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *</b>	<b>3.111</b>	4.987	- 1.876

\* nach Kapitaldienst

### 5.3 | **Fazit**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hat sich insgesamt erwartungsgemäß entwickelt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft für das Berichtsjahr nachträglich beeinflussen.

## 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.

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

Durch zielgerichtete Bestandspflegemaßnahmen werden darüber hinaus unzureichende technische Ausstattungsstandards und Wohnungszuschnitte zur Verbesserung der Leerstandssituation schrittweise beseitigt. In den identifizierten Leerstandsschwerpunkten werden diese Maßnahmen mit quartiersbezogenen Aktivitäten verknüpft.

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

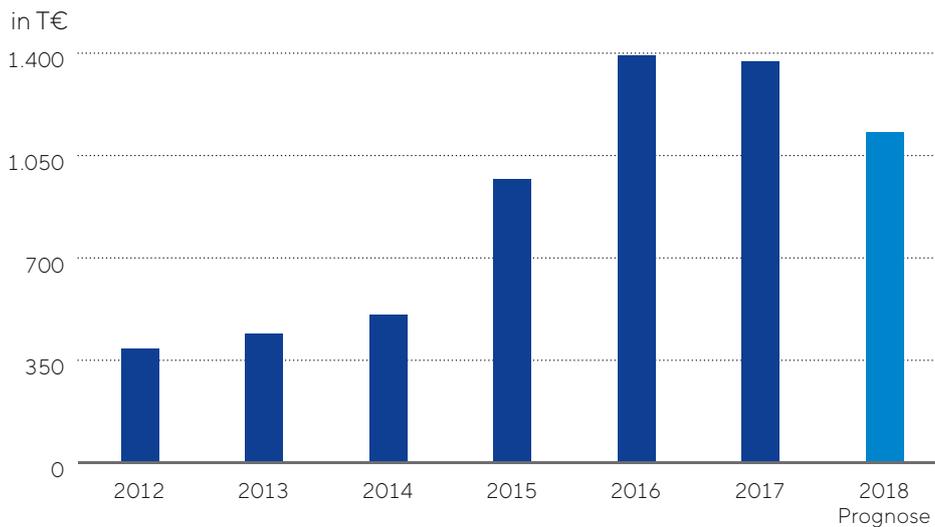
Durch die Durchführung der Geschäftsbesorgungen für die WiPaGe, die Nordsternpark GmbH und die SEG KG wird die immobilienwirtschaftliche Kompetenz der Gesellschaft im Rahmen des Konzerns Stadt genutzt und eine wirtschaftlich sinnvolle zusätzliche Auslastung der Kapazitäten erreicht. In Zukunft soll von dieser Kernkompetenz im Konzern Stadt noch stärker Gebrauch gemacht werden.

Aufgrund des noch immer hohen Bedarfs an Kleinkinderbetreuungsplätzen wird die ggw auch weiterhin den Ausbau des Kita- und U3-Betreuungsangebotes in Gelsenkirchen 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 2018–2022 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen-Risiko-Verhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 4,5% Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 33,0 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 1.130 T€ vor Anwendung des EAV mit der Nordsternpark GmbH (rd. 1,0 Mio. € nach EAV).

## Entwicklung des Jahresergebnisses



Im Planungszeitraum 2018 bis 2022 ist ein weitgehend stabiles Instandhaltungsbudget zwischen 14,00 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup> vorgesehen. Sehr moderate Mietsteigerungen von im Durchschnitt nur 0,8 % p. a. führen bis zum Ende des Planungszeitraums zu einem Anstieg der Wohnungsollmieten auf Ø 5,14 €/m<sup>2</sup>. Im Falle eines stabilen Kapitalmarktes wird auch der in den letzten Jahren zu verzeichnende sinkende Trend bei der Zinsdeckung beibehalten werden können. Eingesparte Zinsen werden planmäßig für erhöhte Tilgungen eingesetzt. Im Planungszeitraum anstehende Darlehensprolongationen erfolgen mit einem Tilgungssatz von 3,0 %.

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. Die konsequente Fortführung eines frühzeitigen Prolongations- und Umfinanzierungsmanagements ist daher ein weiterer wesentlicher Bestandteil für eine dauerhaft erfolgreiche Performance im operativen Geschäft.

Aus der weiterhin intensiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Gesellschaft könnte ein weiterer leichter Anstieg der Verschuldensquote resultieren, sofern die Investitionen mit Eigenkapitalanteilen erfolgen sollten, die unter der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Eigenkapitalquote von 18,7% liegen. Ein zugunsten der Bestandserweiterung erfolgender Rückgang der Eigenkapitalquote 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.

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 Mietenentwicklung in der Stadt, der noch nicht überwundenen Finanzkrise im Euroraum 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 28. Februar 2018

Harald Förster  
Geschäftsführer

# Leistungsbericht des Aufsichtsrats

# Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh für das Geschäftsjahr 2017

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 Aufsichtsrats berichten. Vor diesem Hintergrund erklärt der Aufsichtsrat der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw):

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2017 zu sechs ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. 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 2018 eine andere Aussage getroffen ist.

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

Zu allen Sitzungen wurde mit der im § 9 (1) des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Frist von zwei Wochen eingeladen. Den Einladungen beigefügt waren Beschlussvorschläge und entsprechende Vorlagen zu den Themenbereichen, sodass sich die Mitglieder des Aufsichtsrats 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 Berichterstattung der Geschäftsführung war vollständig und erfüllte die qualitativen Ansprüche des Aufsichtsrats. 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.

Auf dem Gebiet der Bestandsinvestitionen befasste sich der Aufsichtsrat vor allem mit der Fortsetzung von Investitionen in den Neubau von vornehmlich barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Das im Verlaufe des Geschäftsjahres 2017 für den Neubau von Wohnungen durch den Aufsichtsrat bewilligte Investitionsvolumen belief sich auf rd. 11,3 Mio. € und beinhaltete u. a. die Freigabe für die Errichtung von weiteren bedarfsgerechten Wohnungen im Baugebiet Schloss Horst und im Quartier Bochumer 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 hat daher im Berichtsjahr u. a. die Errichtung eines neuen Wirtschaftsgebäudes am ZOB in Buer durch die ggw sowie ein Mitwirken der ggw in der neu gegründeten Arbeitsgruppe „Problemimmobilien“ unterstützt.

Mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH und der Übernahme von Aufgaben im Bereich der Hausbewirtschaftung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages wurde die immobilienwirtschaftliche Kompetenz der Gesellschaft innerhalb des Konzerns Stadt sinnvoll ausgeweitet. Auch dieser Prozess wurde durch den Aufsichtsrat durch entsprechende Beschlussfassungen begleitet.

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.

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. dreieinviertel Stunden.

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

Die von der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 bestellte PricewaterhouseCoopers GmbH, Düsseldorf, hat den Jahres-

abschluss der ggw zum 31. Dezember 2017 sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Aufsichtsratsitzung 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 Aufsichtsrats 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 1.233.548,95 € in die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft einzustellen sowie dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Gelsenkirchen, 18. Mai 2018

Margret Schneegans  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

# Jahresabschluss 2017

Bilanz

.....

Gewinn- und Verlustrechnung

.....

# Bilanz (zum 31.12.2017)

**Aktiva**  
in €

	<b>31.12.2017</b>	31.12.2016
<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	48.391,00	60.587,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.177.869,72	221.803.580,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.025.628,99	19.427.808,06
3. Grundstücke ohne Bauten	757.437,07	1.168.998,63
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.287,00	592.020,00
5. Anlagen im Bau	16.792.376,51	5.284.139,09
6. Bauvorbereitungskosten	882.521,68	1.430.179,76
7. Geleistete Anzahlungen	1.322,26	4.557,56
Summe II.	261.207.443,23	249.711.283,88
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.494.000,00	10.494.000,00
2. Ausleihungen an die Gesellschafterin	272.993,51	413.275,49
3. Beteiligungen	675.113,11	275.112,11
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	15.600,00
5. Sonstige Ausleihungen	41.965,57	24.531,59
Summe III.	11.499.672,19	11.222.519,19
<b>Gesamt</b>	<b>272.755.506,42</b>	<b>260.994.390,07</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	1.749.865,80
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	91.701,72
4. Unfertige Leistungen	8.788.835,65	7.922.998,63
Summe I.	8.788.836,16	9.764.566,66
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	121.754,79	164.409,64
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	45.780,00	111.260,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	93.060,09	64.942,43
4. Forderungen gegen Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	119.333,26	116.572,34
5. Forderungen gegen die Gesellschafterin	6.913.944,59	10.832.694,62
6. Sonstige Vermögensgegenstände	645.304,27	427.543,59
Summe II.	7.939.177,00	11.717.422,62
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.830.560,88	4.184.868,87
<b>Gesamt</b>	<b>22.558.574,04</b>	<b>25.666.858,15</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	72.783,74	59.498,05
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>295.386.864,20</b>	<b>286.720.746,27</b>
<b>Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen</b>	<b>2.026.214,15</b>	<b>1.698.752,93</b>

## Passiva

in €

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	37.000.000,00	37.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	6.914.640,00	6.914.640,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.961.866,00	3.824.804,45
2. Andere Gewinnrücklagen	6.200.628,78	4.947.187,12
Summe III.	10.162.494,78	8.771.991,57
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresfehlbetrag/-überschuss	1.370.610,50	1.392.712,96
2. Einstellung in Rücklagen	- 137.061,55	- 139.271,30
Summe IV.	1.233.548,95	1.253.441,66
<b>Gesamt</b>	<b>55.310.683,73</b>	<b>53.940.073,23</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	3.760.780,67	2.313.692,39
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	783.465,00	739.489,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.701.556,14	1.876.990,31
3. Sonstige Rückstellungen	1.854.694,33	2.085.413,58
Summe C.	4.339.715,47	4.701.892,89
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.064.625,88	113.472.385,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.103.537,75	1.578.064,70
3. Erhaltene Anzahlungen	9.868.380,96	10.585.842,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	825.414,02	644.012,24
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.820.343,44	1.203.134,25
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	169.789,31	43.821,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	104.932.941,48	98.077.933,46
8. Verbindlichkeiten ggü. Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	260,47
9. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 2.894,70 € (Vorjahr: 51.397,95 €)	60.592,22	75.378,66
Summe D.	231.845.625,06	225.680.832,61
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	130.059,27	84.255,15
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>295.386.864,20</b>	<b>286.720.746,27</b>
<b>Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen</b>	2.026.214,15	1.698.752,93

# Gewinn- und Verlustrechnung (01.01.2017-31.12.2017)

in €

	2017	2016
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.029.504,18	29.727.797,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.485.639,57	6.696.790,65
c) aus Betreuungstätigkeit	832.882,04	801.617,28
d) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	36.619,01	316.037,68
Summe	36.384.644,80	37.542.243,46
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	- 897.670,50	- 3.996.046,73
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	243.788,38	206.805,67
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.557.642,49	1.401.775,10
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.556.194,60	15.189.831,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.431.036,92	1.916.903,92
c) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	54.067,78	199.063,95
Summe	19.041.299,30	17.305.798,96
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.379.483,58	3.200.833,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 262.794,68 € (Vorjahr: 254.610,35 €)	878.345,80	805.899,05
Summe	4.257.829,38	4.006.732,75
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> davon außerplanmäßig 170.421,72 € (Vorjahr: 256.555,99 €)	5.855.679,11	5.542.237,21
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.649.836,40	1.664.774,87
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	209.232,64	128.727,06
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	9.071,36	11.687,65
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	778,47	2.333,82
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung 67.454,01 € (Vorjahr: 30.644,75 €)	5.332.232,95	5.385.269,28
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	1.370.610,50	1.392.712,96
<b>14. Jahresüberschuss</b>	1.370.610,50	1.392.712,96
<b>15. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>	137.061,55	139.271,30
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>1.233.548,95</b>	<b>1.253.441,66</b>

# Anhang

A. Allgemeine Angaben  
.....

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden  
.....

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

D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag  
.....

E. Sonstige Angaben  
.....

## A. Allgemeine Angaben

Die gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh (ggw) wurde am 8. Mai 1950 gegründet. Sie hat ihren Sitz in Gelsenkirchen und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Abteilung B Nr. 3644 eingetragen. Zweck der Gesellschaft ist es, zu einer sicheren und sozial bestimmten Wohnungsversorgung breiter Schichten der Gelsenkirchener Bevölkerung beizutragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 gemäß § 275 (2) HGB. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind entsprechend angegeben.

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 (im Wesentlichen 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 2018–2022 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 1,3 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 4.744,9 T€, welcher unter den liquiden Mitteln ausgewiesen worden ist.

.....

## 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 branchenüblicher und orientiert sich an den Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien für die übliche Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngebäuden. Eine Ausnahme stellt das im Oktober 2016 fertiggestellte Aufnahmezentrum für Flüchtlinge an der Katernberger Straße dar. Hier wurde aufgrund der zu erwartenden erhöhten Abnutzung eine einheitliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren festgelegt.

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 (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 innerhalb einer Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren 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.

---

### B.6 | **Investitionszuschüsse/Tilgungsnachlässe**

In Anlehnung an den HFA 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. Nach neuester Rechtsauffassung stellt der Tilgungsnachlass der NRW.Bank vom Charakter her zwar einen Ertragszuschuss dar, da er für 20 bis 25 Jahre den Ausgleich eines Ertragsverzichtes verkörpert (gegenüber dem Markt geminderte Miete). Allerdings ist das Delta zwischen der Bewilligungsmiete (zurzeit noch 5,25 €/m<sup>2</sup>) und der erzielbaren Marktmiete in Gelsenkirchen deutlich nicht so groß (Mittelwert Mietpiegel 6,75–6,90 €/m<sup>2</sup>) wie in anderen NRW-Städten, sodass hier die Ertragskomponente gegenüber der Investitionskomponente dann doch wieder in den Hintergrund tritt. Darüber hinaus lassen z. B. die Förderbestimmungen RL FlÜ die Vereinbarung weiterer Mietzuschläge zu (Möbliering, erhöhte Fluktuation, sonstige Nebenabreden), wodurch die vereinbarte Miete dem Marktgeschehen noch weiter angenähert werden kann.

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.

Seit 2017 besteht die herrschende Meinung, dass der Tilgungsnachlass im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ bei aktivierungspflichtigen energetischen Modernisierungen oder Neubauten zur Deckung der erhöhten Herstellungskosten dient und somit ebenfalls Investitionscharakter hat. Tilgungsnachlässe der KfW für Neubauten werden daher in einen Sonderposten für Investitionszuschüsse eingestellt und anschließend über die Nutzungsdauer des finanzierten Vermögensgegenstandes aufgelöst.

.....

## B.7 | Pensionsrückstellungen

Gemäß § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Ihre Bewertung hat gemäß § 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 3,68 % zugrunde gelegt (Vorjahr: 4,01%/10-Jahres-Zinssatz).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,80 %) bzw. eine 10-Jahres-Betrachtung (3,68 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 93.026 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 (6) S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

---

## B.8 | Rückstellung für Bauinstandhaltung

Im Zuge der Einführung des HGB-BilMoG hat die ggW für alle ihre nach § 249 (2) HGB a. F. gebildeten Sanierungs- und Instandhaltungsrückstellungen das Wahlrecht nach Art. 67 (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 (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: 1,26 %-2,40 %) 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

## C.1 | Bilanz

### Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Auf den Grundstücksbuchwert einer Liegenschaft wurde im Berichtsjahr aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eine außerplanmäßige Abschreibung nach § 253 (3) HGB in Höhe von rd. 170,4 T€ auf den aktuellen Verkehrswert vorgenommen.

Die im Berichtsjahr als Zugang aktivierten Herstellungskosten beinhalten auch Kosten für eigene Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 243,8 T€ (Vorjahr: 206,8 T€).

Bei drei im Berichtsjahr neu erworbenen bebauten Grundstücken wurden die Kaufpreise vollständig dem Grund und Boden zugeordnet. Bei einem weiteren bebauten Grundstück wurde der Kaufpreis in einen Wert für Grund und Boden und für Garagenbauten mit einer Restnutzungsdauer von zehn Jahren aufgeteilt.

Eine im Berichtsjahr neu erworbene Liegenschaft an der Wilhelminenstraße grenzt unmittelbar an gesellschaftseigenen Grundbesitz an, sodass für dieses Objekt auch aufgrund einer ähnlichen Baualtersklasse die gleiche Restnutzungsdauer von 30 Jahren festgelegt wurde.

Im Berichtsjahr wurden eine Neubaumaßnahme mit 22 Mieteinfamilienhäusern an der Straße „Im Bahnwinkel“ und eine Garagenanlage an der Surkampstraße fertiggestellt und in die laufende Bewirtschaftung übernommen. Für die verschiedenen Anlagegüter wurden Restnutzungsdauern zwischen 15 und 60 Jahren angesetzt.

Für die im Vorjahr abgeschlossene Modernisierung einer Liegenschaft an der Katernberger Straße wurde der ggw von der NRW.Bank im Berichtsjahr ein Tilgungsnachlass in Höhe von 300,0 T€ gewährt, der direkt von den Herstellungskosten des Gebäudes in Abzug gebracht worden ist.

Unter den Anlagen im Bau sind u. a. die bis zum Abschlussstichtag angefallenen Baukosten für die Neubauten von seniorengerechten Wohnanlagen an den Standorten Steeler Straße/Schemannstraße (3.599,4 T€), Insterburger Straße (3.452,3 T€), Erlenbruch (2.337,2 T€) und Schonnebecker Straße (1.269,7 T€) ausgewiesen. Daneben werden in dieser Bilanzposition Modernisierungskosten für den I. Bauabschnitt der energetischen Quartiersentwicklungsmaßnahme in der Schievenfeldsiedlung (1.692,4 T€) bilanziert. Im Rahmen von gewerblichen Bauten wurden Baukosten für das Wirtschaftsgebäude am zentralen Omnibusbahnhof in Gelsenkirchen-Buer (1.140,7 T€) und die Kindertagesstätte Sandstraße (2.812,6 T€) bilanziert.

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

Zum 31. Dezember 2017 besitzt die Gesellschaft 94,9 % der Geschäftsanteile an der Nordsternpark GmbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH stellen sich im Geschäftsjahr 2017 folgendermaßen dar:

**Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH**

in T€

Eigenkapital zum 31.12.2017	6.966,5
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2017	23,9

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 10,5 Mio. €.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen setzen sich zusammen aus Finanzierungsanteilen für die Ertüchtigung von Gebäuden am Standort Sutumerfeldstraße (254,7 T€) 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 18,3 T€ (Vorjahr: 20,7 T€) ausgewiesen wird.

Unter den Beteiligungen sind im Wesentlichen die Beteiligungsbuchwerte an der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen GmbH & Co. KG (270,0 T€), der in Vorjahren auf den beizulegenden Wert abgeschrieben wurde, sowie die im Berichtsjahr neu erworbenen Anteile an der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH (400,0 T€), die zu Anschaffungskosten bilanziert wurden, ausgewiesen.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten vor allem Arbeitgeberdarlehen für immobilienwirtschaftliche Investitionen.

### Umlaufvermögen

Die laufenden Bauträgermaßnahmen der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr allesamt fertiggestellt und an Erwerber übergeben. Unter anderem hierdurch waren im Berichtsjahr im Gegensatz zu den Vorjahren keine Herstellungskosten für Maßnahmen des Umlaufvermögens zu bilanzieren.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ wurden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten - vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand - in Höhe von 8.788,9 T€ ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 93,1 T€ bestehen gegen die Nordsternpark GmbH und resultieren aus erbachten Geschäftsbesorgungsleistungen (92,2 T€) sowie aus sonstigen verauslagten Kosten (0,9 T€). Die Forderungen des Vorjahres haben sich im Wesentlichen aus Umsatzsteueransprüchen (48,7 T€) sowie aus Geschäftsbesorgungsentgelten (16,0 T€) zusammengesetzt.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten Forderungen gegen die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen GmbH & Co. KG (SEG KG) in Höhe von 63,4 T€ sowie Forderungen gegen die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH in Höhe von 55,9 T€. In beiden Fällen handelt es sich um Forderungen aus der Geschäftsbesorgung. Im Vorjahr bestand neben einer Forderung gegen die SEG KG aus der Geschäftsbesorgung (31,7 T€) auch eine Forderung in Höhe von 84,8 T€ gegen die Genek Gesellschaft für Energieeinkauf mbh & Co. KG aus der Kommanditbeteiligung.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin resultieren ganz überwiegend aus dem Cash-Pool-Guthaben in Höhe von 6.894,5 T€, aus Mietforderungen in Höhe von 7,3 T€ sowie aus Forderungen für die Verwaltung städtischen Grundbesitzes in Höhe von 11,6 T€. Die Vorjahreszahlen umfassten neben dem Cash-Pool-Guthaben (10.554,2 T€) auch Forderungen aus der Vermietung (113,7 T€), Forderungen für die Verwaltung städtischen Grundbesitzes (10,6 T€) sowie Forderungen für sonstige Lieferungen und Leistungen (154,2 T€).

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 71,0 T€ enthalten. Die Geldbeschaffungskosten werden planmäßig über die Zinsbindungsfristen aufgelöst.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Die der ggw im Berichtsjahr im Rahmen ihrer Beteiligung am Ausbau des U3-Betreuungsangebotes zugeflossenen Zuschüsse in Höhe von 291,1 T€ sind nach § 265 (5) HGB als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Sachanlagevermögen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen worden. Ebenfalls passiviert wurde ein weiterer im Berichtsjahr gewährter Tilgungsnachlass der NRW.Bank für das im Vorjahr fertiggestellte Aufnahmezentrum für Flüchtlinge an der Katernberger Straße. Die ergebniswirksame Auflösung erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten bzw. finanzierten Anlagegüter. Der Auflösungsbetrag für die zum 31. Dezember 2017 passivierten Investitionszuschüsse und Tilgungsnachlässe belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt rd. 97,6 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 2017 eine Höhe von 783,5 T€ auf.

Zum 1. Januar 1995 wurde die Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen in die Kommunalen Zusatzversorgungskassen 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 2015 und 2016 auf 72,2 T€ bzw. auf 67,4 T€ und reduzierte sich im Jahr 2017 auf 62,8 T€. Für das Geschäftsjahr 2018 wurden monatliche Abschläge von 4,8 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 Vorjahr eine versicherungsmathematische Neuberechnung ihrer Altrentenverpflichtungen bei der kwv angefordert.

Aus der Fortschreibung des im Vorjahr gutachterlich festgestellten Wertes resultieren für die ggw zum Bilanzstichtag ein Rückstellungsanteil in Höhe von 336,5 T€ und ein Anteil am Sondervermögen der ehemaligen Zusatzversorgungskasse in Höhe von 185,6 T€. Die Bewertung der Altrentenverpflichtung erfolgt weiterhin nach § 246 (2) HGB (Bewertungseinheit: 150,9 T€).

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel (Anlage 2 zum Anhang) dargestellt.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 169,8 T€ bestehen gegenüber der Nordsternpark GmbH und resultieren dort aus Umsatzsteuer- und Kapitalertragsteuerverbindlichkeiten aufgrund der bestehenden steuerlichen Organschaft (Vorjahr: 43,8 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin ergeben sich ganz überwiegend aus Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 104.748,8 T€ (Vorjahr: 97.871,3 T€). Darüber hinaus bestehen zum Abschlussstichtag gegenüber der Stadt Gelsenkirchen Verbindlichkeiten aus der Vermietung in Höhe von 151,4 T€ (Vorjahr: 202,2 T€), Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 23,6 T€ (Vorjahr: 4,0 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 9,2 T€ (Vorjahr: 0,2 T€).

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3 zum Anhang) dargestellt.

#### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

In dieser Position werden die bis zum Bilanzstichtag erhaltenen Annuitätzahlungen 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. sechs Generalunternehmerverträge mit einem Auftragsvolumen von 17,4 Mio. € enthalten, auf die bis zum Jahresultimo Abschlagszahlungen in Höhe von 9,3 Mio. € geleistet worden sind. Ferner existiert für das Geschäftsjahr 2017 ein Vertrag für pauschalierte Kleininstandhaltung über eine Auftragssumme von rd. 1.024 T€.

Darüber hinaus ist das künftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufkommen im Wirtschaftsplan 2018 – 2022 abgebildet. Die Finanzierung erfolgt hier teilweise durch die im operativen Geschäft erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse und darüber hinaus durch brachenübliche Fremdfinanzierungen.

## C.2 | Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge wurden erzielt aus

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	
in T€	
Schadensersatz und Entschädigungen	6,8
Erträge aus Versicherungsleistungen	321,8
Mieterbelastungen	269,4
Auflösungen von Wertberichtigungen	100,5
Auflösungen von Rückstellungen	116,2
Erträgen aus früheren Jahren	509,5
Auflösung des Sonderpostens	97,6
Sonstige Erträge	135,8
<b>Summe</b>	<b>1.557,6</b>

Die Erträge aus früheren Jahren enthalten in Höhe von 431,9 T€ den Wert einer erreichten Anrechnung des Bodenwertes gegenüber dem Erschließungsträger für die von der ggw als Erschließungsflächen zur Verfügung gestellten Grundstücke im Baugebiet Schloss Horst auf den von der Gesellschaft zu tragenden Erschließungskostenanteil.

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

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
in T€	
Sachliche Verwaltungsaufwendungen	1.167,0
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	143,4
Zuführung zu Wertberichtigungen Vermietung	201,5
Verluste aus dem Abgang von AV	1,0
Aufwendungen früherer Jahre	77,9
Sonstige Aufwendungen	59,0
<b>Summe</b>	<b>1.649,8</b>

In den Aufwendungen für frühere Jahre ist eine Position in Höhe von 60,7 T€ für einen durch einen Wasserschaden entstandenen Mietausfall enthalten. Dieser Betrag ist durch die Versicherungsgesellschaft erstattet worden.

## Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2017

### Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2017	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	451.491,41	5.481,52	0,00	0,00	0,00	456.972,93
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	330.172.953,39	2.320.444,95	0,00	4.778.077,93	- 484.184,23	336.787.292,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.482.315,99	0,00	0,00	0,00	- 1.532,08	22.480.783,91
Grundstücke ohne Bauten	1.168.998,63	183.221,44	0,00	- 594.783,00	0,00	757.437,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.840.376,51	122.057,68	0,00	0,00	- 40.356,57	1.922.077,62
Anlagen im Bau	5.284.139,09	14.601.709,57	0,00	- 3.093.472,15	0,00	16.792.376,51
Bauvorbereitungskosten	1.430.179,76	537.607,14	0,00	- 1.085.265,22	0,00	882.521,68
Geleistete Anzahlungen	4.557,56	1.322,26	0,00	- 4.557,56	0,00	1.322,26
Summe	362.383.520,93	17.766.363,04	0,00	0,00	- 526.072,88	379.623.811,09
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.494.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.494.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	483.756,49	0,00	0,00	0,00	- 140.281,98	343.474,51
Beteiligungen	400.112,11	400.001,00	0,00	0,00	0,00	800.113,11
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00
Sonstige Ausleihungen	24.531,59	44.281,59	0,00	0,00	- 26.847,61	41.965,57
Summe	11.418.000,19	444.282,59	0,00	0,00	- 167.129,59	11.695.153,19
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>374.253.012,53</b>	<b>18.216.127,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 693.202,47</b>	<b>391.775.937,21</b>

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2017	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
390.904,41	17.677,52	0,00	0,00	408.581,93	48.391,00	60.587,00
108.369.372,61	5.294.594,92	0,00	- 54.545,21	113.609.422,32	223.177.869,72	221.803.580,78
3.054.507,93	400.646,99	0,00	0,00	3.455.154,92	19.025.628,99	19.427.808,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	757.437,07	1.168.998,63
1.248.356,51	142.759,68	0,00	- 39.325,57	1.351.790,62	570.287,00	592.020,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.792.376,51	5.284.139,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	882.521,68	1.430.179,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.322,26	4.557,56
112.672.237,05	5.838.001,59	0,00	- 93.870,78	118.416.367,86	261.207.443,23	249.711.283,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.494.000,00	10.494.000,00
70.481,00	0,00	0,00	0,00	70.481,00	272.993,51	413.275,49
125.000,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	675.113,11	275.112,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00	15.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.965,57	24.531,59
195.481,00	0,00	0,00	0,00	195.481,00	11.499.672,19	11.222.519,19
113.258.622,46	5.855.679,11	0,00	- 93.870,78	119.020.430,79	272.755.506,42	260.994.390,07

## Rückstellungsspiegel zum 31.12.2017

in €	31.12.2016	Inanspruchnahme
<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	739.489,00	45.020,38
<b>II. Rückstellung für Bauinstandhaltung</b>	1.876.990,31	175.434,17
<b>III. Rückstellung für Bauinstandhaltung</b>		
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	258.944,10	193.520,00
2. Unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	764.467,67	718.508,02
3. Jahresabschlussprüfung	29.000,00	27.950,20
4. Rückstellungen für Altrenten aus der ehemaligen Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen	213.685,00	62.794,83
5. Verbindlichkeitsrückstellungen	819.316,81	163.945,82
Summe III.	2.085.413,58	1.166.718,87
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>4.701.892,89</b>	<b>1.387.173,42</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017

in €	Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
	2017	2016	2017	2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.064.625,88	113.472.385,65	3.606.759,76	3.180.037,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.103.537,75	1.578.064,70	231.605,16	36.008,01
Erhaltene Anzahlungen	9.868.380,96	10.585.842,18	9.868.380,96	10.585.842,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	825.414,02	644.012,24	825.414,02	644.012,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.820.343,44	1.203.134,25	1.820.343,44	1.203.134,25
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	169.789,31	43.821,00	169.789,31	43.821,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	104.932.941,48	98.077.933,46	3.009.118,77	2.518.515,64
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	260,47	0,00	260,47
Sonstige Verbindlichkeiten	60.592,22	75.378,66	60.592,22	75.378,66
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>231.845.625,06</b>	<b>225.680.832,61</b>	<b>19.592.003,64</b>	<b>18.287.009,80</b>

Umgliederung	Auflösung	Aufzinsung	Zuführung	31.12.2017
0,00	0,00	59.620,00	29.376,38	783.465,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.701.556,14
0,00	50,00	0,00	199.125,90	264.500,00
0,00	45.959,65	0,00	535.428,63	535.428,63
0,00	1.049,80	0,00	29.860,00	29.860,00
0,00	0,00	0,00	0,00	150.890,17
0,00	69.106,34	7.834,01	279.916,87	874.015,53
0,00	116.165,79	7.834,01	1.044.331,40	1.854.694,33
0,00	116.165,79	67.454,01	1.073.707,78	4.339.715,47

Restlaufzeit über 1 Jahr		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon gesichert		Art der Sicherung
2017	2016	2017	2016	2017	2016	
				97.865.846,62	99.320.680,03	Grundpfandrechte Bürgschaften
				11.766.407,40	13.081.596,81	
106.457.866,12	110.292.348,30	93.410.771,81	97.346.855,41	109.632.254,02	112.402.276,84	
3.871.932,59	1.542.056,69	2.909.997,48	1.384.631,21	4.060.269,71	1.533.914,68	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
101.923.822,71	95.559.417,82	90.076.726,60	85.852.973,12	505.329,60	518.685,02	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
212.253.621,42	207.393.822,81	186.397.495,89	184.584.459,74	114.197.853,33	114.454.876,54	

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 67,5 T€, davon 59,6 T€ für Pensionsrückstellungen.

### Periodenfremde/Neutrale Erträge und Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind periodenfremde/neutrale Erträge in Höhe von 777,8 T€ angefallen. Diese resultieren im Wesentlichen aus den Erträgen aus früheren Jahren in Höhe von 509,5 T€ sowie der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von zusammen 216,6 T€.

Die periodenfremden/neutralen Aufwendungen in Höhe von 550,8 T€ setzen sich ganz überwiegend zusammen aus Zuführungsbeträgen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 201,5 T€ sowie aus dem Wert der außerplanmäßigen Abschreibung auf den Grundstücksbuchwert einer Liegenschaft in Höhe von 170,4 T€ und aus Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 77,9 T€. Außerdem ist sowohl in den neutralen Aufwendungen als auch in den neutralen Erträgen eine Verrechnungsposition in Höhe von 51,7 T€ enthalten.

### Sonstige Steuern

Für einen sachgerechteren Bilanzausweis ist die Gesellschaft im Berichtsjahr dazu übergegangen, die Aufwendungen für Grundsteuern (834,0 T€) und Kfz-Steuern (1,8 T€) nicht mehr unter den sonstigen Steuern, sondern unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bzw. unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen auszuweisen. Die Vorjahreszahlen (737,1 T€) wurden entsprechend angepasst.

### Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.370,6 T€ erwirtschaftet. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat am 18. Mai 2018 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den zum 31. Dezember 2017 (nach Abzug der in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellten 137,1 T€) ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.233,5 T€ 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 2018 einige Erbbaugrundstücke mit Erbbaurechten zugunsten der ggw von der Stadt Gelsenkirchen zu erwerben. Die Übertragung der rd. 36.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen (aktueller Erbbauzins: 34 T€ p. a.) soll in Höhe von 420 T€ gegen Kaufpreiszahlung und in Höhe von rd. 3,58 Mio. € gegen Erhöhung der Kapitalrücklage erfolgen. Die Transaktion würde somit auch zu einer spürbaren Stärkung der Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft führen.

Darüber hinaus sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2018 sind für die Gesellschaft keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

## E. Sonstige Angaben

Im Rahmen eines zwischen der Bezirksregierung Münster und dem Referat Stadtkämmerei und Finanzen der Stadt Gelsenkirchen abgestimmten Finanzierungskonzeptes konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr weitere Projekt-, Ankauf- und Anschlussfinanzierungen in Höhe von rd. 9,258 Mio. € vornehmen. Die vereinbarten Zinssätze lagen zwischen 1,35 % und 2,12 % und die Tilgungssätze bei 1,5 % bzw. 9,6 %. Bis zum Abschlussstichtag hat die ggw aus dem neuen städtischen Finanzierungskonzept somit Darlehen in Höhe von nominal 110,81 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.

Am Bilanzstichtag bestanden aus Mietkautionen insgesamt Mietkautionsguthaben von 1.962,0 T€. In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Es handelt sich hierbei um Treuhandvermögen, das bei der DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin verwaltet wird; daher wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2017 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. 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 kwv-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 % 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 zehn 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 2017 betrug die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte für die Beschäftigten der ggw 3.021,8 T€. Aus dieser Summe sind 4,5 % Umlagen und 3,25 % Sanierungsgelder gezahlt worden.

Der hieraus resultierende Personalaufwand belief sich auf rd. 233,4 T€. Wenn ein Mitglied die kwv-Zusatzversorgung verlassen will, ist eine nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte Ausgleichszahlung für die bei der kwv-Zusatzversorgung verbleibenden Zahlungsverpflichtungen erforderlich. Im Falle des Austritts der ggw zum 31. Dezember 2016 hätte die Ausgleichszahlung rd. 7.338,5 T€ betragen. Eine Angabe zu einer möglichen Ausgleichszahlung zum 31. Dezember 2017 kann von der kwv-Zusatzversorgung voraussichtlich erst Ende 2018 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 EK-02-Besteuerungs Vorschriften nach §§ 38 und 40 KStG in der vor Verkündung des Jahressteuergesetzes 2008 geltenden Fassung des Körperschaftsteuergesetzes nach Maßgabe von § 34 (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:

Durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten	Vollzeit	Teilzeit
Kfm. Mitarbeiter ohne Geschäftsführer	32	11
Technische Mitarbeiter	9	1
Hauswarte, Reinigungskräfte, etc.	4	0
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>12</b>

Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit, entspricht die Zahl der in 2017 beschäftigten Mitarbeiter inklusive Geschäftsführer 53,3 (Vorjahr: 49,9) Vollzeit-äquivalenten im Jahresdurchschnitt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 11 Auszubildende (Vorjahr: 11) beschäftigt.

Für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden Bezüge in Höhe von 47,8 T€ geleistet. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sind zum 31. Dezember 2017 Rückstellungen in Höhe von 783,5 T€ gebildet.

Für das Honorar des Abschlussprüfers ist ein Betrag von brutto 37,0 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. Für die Beratung im Rahmen der Organisationsuntersuchung wurde den sonstigen Rückstellungen ein Betrag von brutto 64,4 T€ zugeführt.

Die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr wie folgt besetzt:

**Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat**

p. a. in €

**Geschäftsführer**

Diplom-Volkswirt Harald Förster	215.695,08
---------------------------------	------------

Entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen nutzt der Geschäftsführer einen von der Gesellschaft gestellten Dienstwagen (Audi Q5).

Der Geschäftsführer nimmt seit dem Berichtsjahr ein Arbeitgeberdarlehen der Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Investitionen in Höhe von nominal 20 T€ in Anspruch. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 1,5 %. Die im Berichtsjahr geleistete Tilgung belief sich auf 0,5 T€.

**Bezüge Mitglieder des Aufsichtsrats**

p. a. in €

Frau Stadtverordnete Margret Schneegans – Vorsitzende	2.968,30
Herr Bürgermeister Werner Wöll – stellvertretender Vorsitzender	2.335,00
Herr Oberbürgermeister Frank Baranowski	1.801,65
Herrn Stadtbaurat Martin Harter	1.701,65
Frau Stadtkämmerin Karin Welge	1.611,65
Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis	1.756,65
Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz	1.801,65
Herr Frank Winkelkötter, sachkundiger Bürger	1.801,65
Herr Stadtverordneter Mehmet Cirik	1.901,65
Herr Stadtverordneter Hans-Werner Mach	145,00
Herr Stadtverordneter Alfred Brosch	100,00

Die Bezüge setzen sich aus einem pauschalen Aufwendungsersatz sowie aus Sitzungsgeldern zusammen.

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 17,9 T€. Die Bezüge der Vertreter des Verwaltungsvorstandes – bestehend aus dem Oberbürgermeister, dem Stadtbaurat und der Stadtkämmerin – gehen unmittelbar der Stadt Gelsenkirchen zu.

Gelsenkirchen, den 28. Februar 2018

Harald Förster  
Geschäftsführer



# Bestätigungsvermerk

# Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 4. Mai 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH,  
Gelsenkirchen

Wir haben den Jahresabschluss der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 (3) Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Düsseldorf, den 4. Mai 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski  
Wirtschaftsprüfer

# Verzeichnis

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

---

# Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Kennzahlen	02
Entwicklung Wohnungsbestand seit 2007	22
Leerstandsentwicklung 2017	23
Neu errichtete Wohneinheiten in MFH	24
Gesamtinvestitionen 2017	26
Personalbestand	26
Struktur der Umsatzerlöse	28
Kapitalstruktur	29
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen/Kennzahlen zur Vermögensstruktur	31
Betriebsleistungen	32
Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen	32
Vermögenslage	34
Cashflow	35
Cashflow	36
Entwicklung des Jahresergebnisses	38
Bilanz – Aktiva	44
Bilanz – Passiva	45
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH	55
Sonstige betriebliche Erträge	59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	59
Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2017	60
Rückstellungsspiegel zum 31.12.2017	62
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017	62
Durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten	67
Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat	68



# Impressum

## Herausgeber:

ggw  
gelsenkirchener gemeinnützige  
wohnungsbaugesellschaft mbH  
Darler Heide 100  
45891 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209.706-0  
Telefax: 0209.706-1050  
zentrale@g-g-w.de  
www.ggw-gelsenkirchen.de

## Konzept und Design:

smply.gd GmbH, Essen  
www.smply.gd

## Bildnachweise

Martin Steffen, ggw

## Druck

Walter Perspektiven Druck & Medien Service GmbH, Oberhausen  
www.wa-p.net

## Copyright

© 2018 ggw

