

g|g|w:

gelsenkirchener gemeinnützige
wohnungsbaugesellschaft mbh



erhalten
entwickeln
erneuern



Unternehmensbericht
2018

Kennzahlen

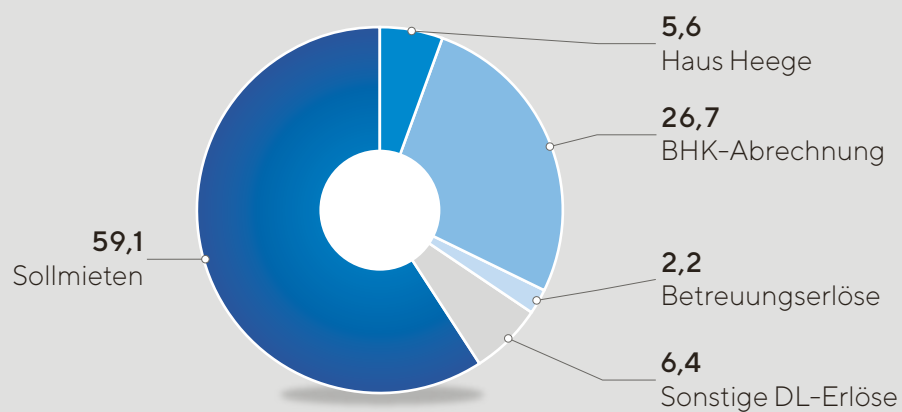
Die ggw auf einen Blick

	2018	2017
Wohnungsbestand		
Mietwohnungen	4.902	4.826
Gewerbeeinheiten	69	62
Verkaufstätigkeit im Bestand		
Wohneinheiten	0	3
Gewerbeeinheiten	0	0
Ankaufstätigkeit im Bestand		
Wohneinheiten	16	8
Gewerbeeinheiten	0	2
Baufertigstellungen im Bestand		
Mietwohnungen	83	22
Gewerbeeinheiten	6	0
Bauträgertätigkeit		
Fertiggestellte Objekte	0	12
Baubeginne	0	0
Verkäufe von Bauträgerobjekten	0	4
Im Bau befindliche Einheiten	0	0
Bilanz und Jahresergebnis		
Bilanzsumme T€	320.637	295.387
Eigenkapital T€	60.009	55.311
Eigenkapitalquote %	18,72	18,72
Jahresüberschuss/-fehlbetrag T€	1.118	1.371
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit T€	11.358	13.434
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt		
Angestellte Mitarbeiter/-innen	56	53
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen	6	4
Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit (VZÄ)	57,8	53,3
Auszubildende	11	11

Mittelherkunft und Mittelverwendung

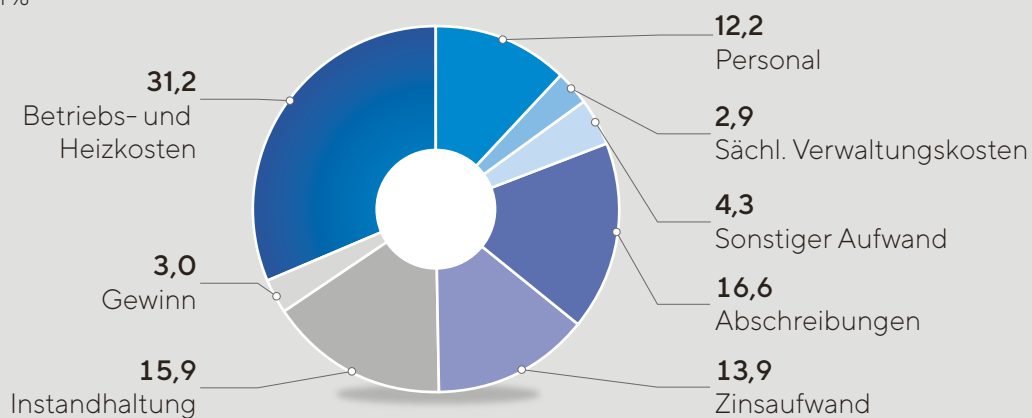
Mittelherkunft 2018 (36.754 T€)

in %



Mittelverwendung 2018 (36.754 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

A 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 Wohnungsverorgung 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 2018

Wohnen

- 4.902 Wohnungen mit ca. 325.548 m² Wohnfläche
- Davon 2.072 Wohnungen preisgebunden (42 %)
- Nachfragebedingter Leerstand bei 3,6 % (31.12.2018)
- Maßnahmenbedingter Leerstand bei 1,7 % (31.12.2018)
- Weitere 257 Wohnungen „Verwaltung für Dritte“ mit 17.200 m² 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 m² Nutzfläche

Kitas

- Sieben Kindertagesstätten in Betrieb, eine weitere im Bau
- 6.725 m² 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 5 barrierefrei
- 19 weitere Apartments für Studierende und Gäste
- Ca. 5.790 m² vermietbare Fläche

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.

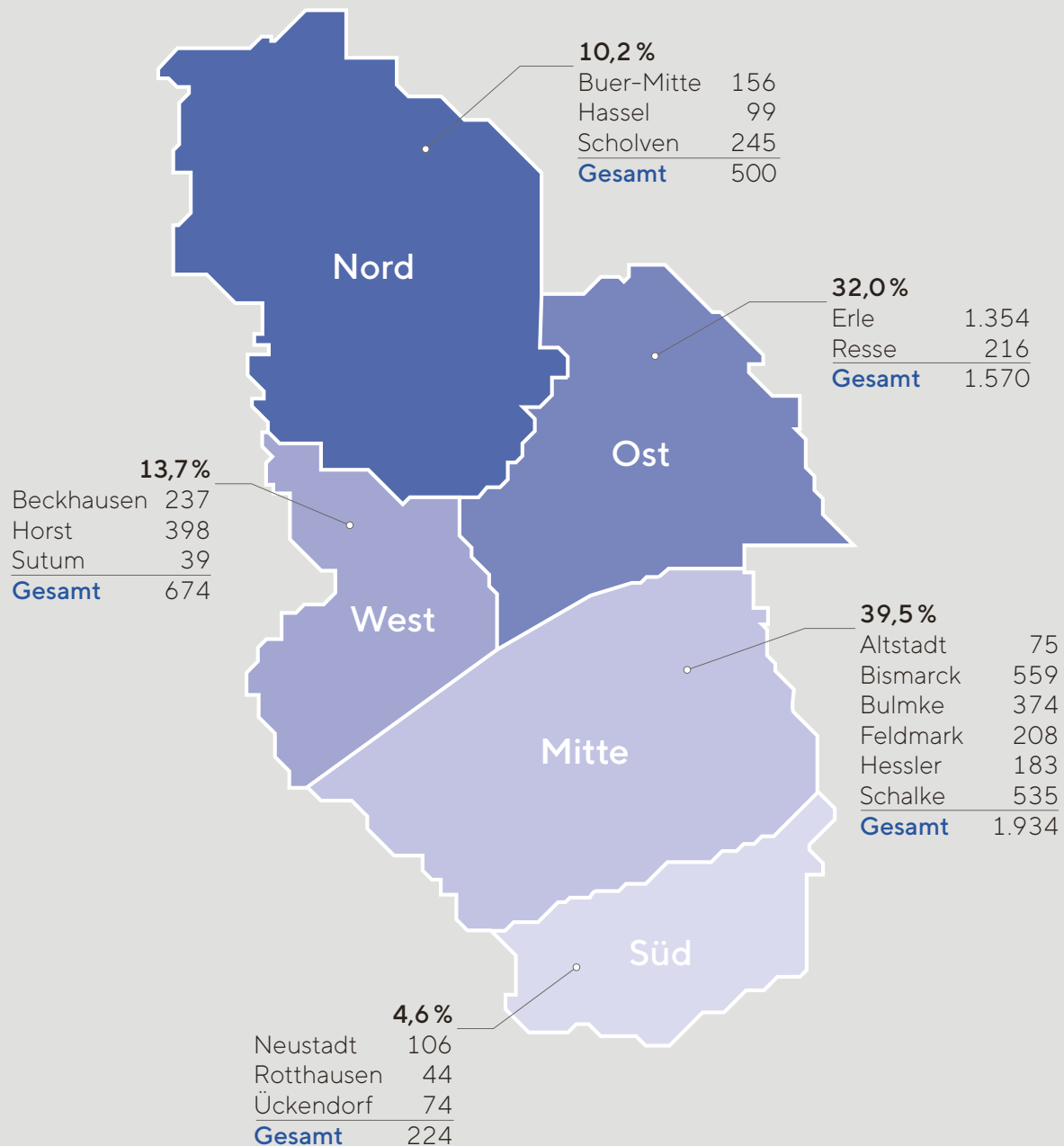
Beteiligung SEG KG

- 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 168 Wohn- und 25 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 WPG

- Die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH bewirtschaftet im Wesentlichen das Gebäude des Wissenschaftsparks, Munscheidstraße 14 in 45886 Gelsenkirchen. Daneben ist die Gesellschaft tätig in den Bereichen Veranstaltungsmanagement und Zukunftsenergien.
- Die ggw ist 49 %ige Gesellschafterin der WPG und führt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Management für die Sparte Hausbewirtschaftung sowie für sämtliche Querschnittsfunktionen aus.

Wohnungsbestand der ggw nach Stadtteilen (Stand: 31.12.2018)



Gesamtanzahl: 4.902

Inhalt

Kennzahlen	02
Vorwort des Aufsichtsrats	08
Wohnqualität im Blick – von Modernisierung bis Neubau	10
Auszug aus dem Lagebericht	
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2018	20
3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	31
4. Ertragslage	32
5. Vermögens- und Finanzlage	34
6. Prognosebericht	37
Leistungsbericht des Aufsichtsrats	41
Jahresabschluss 2018	
Bilanz	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	
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
Bestätigungsvermerk	
Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	71
Verzeichnis	
Verzeichnis Tabellen und Diagramme	73
Impressum	75

Vorwort des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,



längst sind die großen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in Gelsenkirchen angekommen. Mit dem demografischen Wandel, welcher unsere Stadt bereits seit einigen Jahren herausfordert, den wachsenden Anforderungen an die Gebäudestandards und den zuletzt steigenden Baukosten waren diese vielleicht bereits bekannt, aber im Geschäftsjahr 2018 spürbarer denn je. Mit der Herabstufung Gelsenkirchens von der Mietenstufe III in die Mietenstufe II zum Beginn des Geschäftsjahres wurden die Rahmenbedingungen für den Bau neuer öffentlich geförderter Wohnungen dazu weiter verschlechtert – und das, obwohl es weiterhin an Wohnraum vor allem im qualitativen, aber dennoch preisgünstigen Segment fehlt.

Als Wohnungsunternehmen der Stadt Gelsenkirchen hat es sich die ggw zur Aufgabe gemacht, diesen Wohnraum für die breite Schicht der Bevölkerung (barrierearm) zu bauen und zu erhalten. Aus meiner Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzende kann ich Ihnen berichten, dass diese Aufgabe aus den vorgenannten Gründen zwar eine sehr anspruchsvolle war, die ggw sie dennoch mit einem hohen Maß an Engagement erneut gemeistert hat. Darauf bin ich stolz und dafür gilt mein Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Projekt-partnern der ggw.

Im Vergleich zum gesamtstädtischen Wohnungsneubau realisierte die ggw vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser ein überproportional hohes Neubausvolumen. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 14,0 Mio. € hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 für weitere 82 Gelsenkirchener Haushalte an den Standorten Erlenbruch, Steeler Straße und Insterburger Straße ein neues, barrierearmes und hochwertig ausgestattetes Zuhause geschaffen. Und der Bedarf nach derartigen Wohnungen ist ungebrochen hoch. Dies veranschaulicht die binnen weniger Wochen nach Bezugsfertigkeit erreichte Vollvermietung in allen drei Wohnanlagen. Auch das ausgesprochen positive Feedback von Be- und Anwohnern, welches wir im Innenteil im Rahmen kleiner Projektbeschreibungen für Sie zusammengestellt haben, bestärkt das Team der ggw in seinem Ziel, in möglichst

vielen Stadtteilen von Gelsenkirchen barrierearme, seniorengerechte Wohnungen anbieten zu können. Und dieses Ziel nimmt weiter Konturen an: Mit den Neubauprojekten an der Schievenstraße 8 und der Schonnebecker Straße 110 befanden sich zum Jahresresultimo zwei Mehrfamilienhäuser in der Hochbauphase, die das Portfolio der ggw im nächsten Jahr um nochmals 42 zeitgemäße Wohnungen ergänzen werden. Im Geschäftsjahr 2018 wurde aber nicht nur gebaut, sondern auch umfangreich an weiteren Neubauprojekten geplant. Erfreulicherweise konnte sich die ggw für ihre in der Planung befindlichen Bauvorhaben „Am Virchowbogen“ und in der Olgastraße durch rechtzeitige Stellung des Förderantrages noch die alten Förderkonditionen der Mietenstufe III sichern. Darüber hinaus wird es für die ggw aufgrund der geänderten Förderkulisse jedoch leider zunehmend schwieriger, öffentlich geförderten Wohnungsneubau überhaupt noch auskömmlich realisieren zu können.

Neben Investitionen in frei finanzierte Wohnbauprojekte wird die ggw ihr Augenmerk daher in Zukunft auch auf die Verbesserung und Aufwertung des eigenen Wohnungsbestandes legen. Die umfassende Modernisierung der Schievenfeldsiedlung ist nur ein Beispiel, wie die Wohnqualität in bestehenden Gebäuden substanziell und nachhaltig erhöht werden kann. Der Abbau von Barrieren fördert zugleich ein selbstbestimmtes und gutes Leben im gewohnten Umfeld bis ins hohe Alter.

Die ggw investiert in Form von Kundenzufriedenheitsanalysen aber auch immer wieder in qualitative Ziele und in die Verbesserung ihres eigenen Servicelevels. Gemeinsam mit dem Forschungsinstitut InWIS wurde im Geschäftsjahr 2018 die inzwischen bereits dritte Kundenzufriedenheitsanalyse gestartet, bei der mehr als 600 Mieterhaushalte auf Basis standardisierter Fragebögen zu ihrer Zufriedenheit rund um das Thema Wohnen befragt wurden. Die ersten Ergebnisse zeigen, dass die ggw weiterhin als attraktiver und serviceorientierter Vermieter wahrgenommen wird, dass sich punktuell – gerade im Bereich der Wohnumfeldgestaltung – natürlich aber immer noch Optimierungsmöglichkeiten bieten, an denen es zu arbeiten gilt. Diesen Möglichkeiten wird sich das Team der ggw beginnend mit dem nächsten Jahr weiter annehmen. Für die Tatkraft gilt allen Beteiligten mein ausdrücklicher Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Margret Schneegans
Vorsitzende des Aufsichtsrats

„Ich habe die große Sanierung in der Schievenfeldsiedlung von Anfang an miterlebt. Der Lärm und der Dreck waren schon eine Belastung für die ganze Nachbarschaft und besonders für die Älteren. Langsam wird aber sichtbar, wie schön die Siedlung nach der Modernisierung wird. Sonnige Balkone, tolle Badezimmer, eine moderne Heizung, neue Fenster und Türen und auch noch ein Glasfaseranschluss für jede Wohnung. Und ich habe gehört, dass die Miete trotzdem nur ein bisschen erhöht wird. Nächstes Jahr werden auch noch die Außenanlagen komplett neu hergerichtet. Schön, dass sich die ggw um ihre Wohnungen kümmert.“

Yvonne M.,
Anwohnerin aus Erle



Werte erhalten

Die eigenen Gebäude und Wohnungen zu sanieren und an aktuelle Anforderungen von Markt, Mietern und Umwelt anzupassen: Unserer Ansicht nach ist das eine der wesentlichen Aufgaben jedes Wohnungsunternehmens. Aus sozialer wie ökologischer Verantwortung genauso wie im eigenen Interesse. Denn letztlich hängt von diesen Investitionen die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände ab, auf die wir, unsere Mieter und die Stadt Gelsenkirchen bauen.

Das stellt sich aus ökonomischer Sicht inzwischen leider meist als undankbare Aufgabe und eine besondere Herausforderung dar. Denn natürlich müssen sich unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen unserer Möglichkeiten halten. Auch davon hängt unsere Zukunftsfähigkeit ab.

Wir sind stolz darauf, diesen Spagat trotz fehlender unmittelbarer Wirtschaftlichkeit regelmäßig so zu bewältigen, dass dem Modernisierungsgewinn nur geringe Mietmehrbelastungen gegenüberstehen.



Geschichte, Charme, Charakter: Die Schievenfeldsiedlung ist ein wichtiges Stück Gelsenkirchen – und ein riesiges Stück Arbeit. Seit 2017 realisiert die ggw hier ein umfassendes Modernisierungspaket für zeitgemäßen Wohnkomfort und Klimaschutz. Neben Kellersanierung, Barriereabbau und energetischer Optimierung zählen dazu u. a. Balkonanbauten, moderne Glasfaserversorgung und der Aufbau eines Nahwärmenetzes. Voraussetzung: erhebliche Fördermittel der NRW.Bank. Zur Finanzierung des Investitionsvolumens von mehr als 20 Mio. €.

„Am Erlenbruch hat die ggw aus einem Schandfleck einen neuen Heimvorteil gemacht. Vom Aufzug bis zum Badezimmer: Alles ist modern, gepflegt und barrierefrei. Dazu kommt noch, dass ich mich um Winterdienst und Flurreinigung nicht mehr zu kümmern brauche – das finde ich besonders seniorenfreundlich. Hier wurde wirklich nicht am Wohl der Mieter gespart. Und weil man immer Menschen um sich hat, kommt auch nie Langeweile auf. Ich fühl mich sehr gut aufgehoben.“

Herr Bodo F.,
Mieter eines Apartments
in der neuen Seniorenwohnanlage



Standortqualitäten entwickeln

Baulich, optisch, funktional: Der Zustand von Gebäuden spielt nicht nur für Bewohner und Nachbarn eine große Rolle. Einzelne sog. Schrottimmobilien können ganze Quartiere nachhaltig in Mitleidenschaft ziehen und werfen letztlich auch auf die Stadt ein schlechtes Licht. Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft wollen wir das keinesfalls akzeptieren.

Konkret leitet sich daraus für uns die Verpflichtung ab, städtebauliche Missstände nach Möglichkeit zu verhindern oder zu beseitigen. Dazu gehört auch, gezielt Impulse für eine gute Stadtentwicklung zu setzen: mit Bauvorhaben, die das Wohnraumangebot erweitern und die Lebensqualität vor Ort steigern. Auf diese Weise tragen wir dazu bei, dass jeder Standort in Gelsenkirchen sein Potenzial (neu) entfalten kann.



Beispiel Erlenbruch: Hier signalisierte die Ruine eines abgebrannten Supermarkts Verwahrlosung und Verfall – bis die ggw das Grundstück erwarb und darauf mit öffentlicher Förderung eine seniorengerechte Anlage realisierte. Zum 1. Juli 2018 wurden 24 neue barrierefreie preiswerte Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte bezugsfertig. Dass sie zu über 90 % schon Monate vorher vermietet waren, beweist den weiterhin hohen Bedarf in diesem Segment. Insofern trägt die Maßnahme zu einem demografiefesten Wohnangebot in Gelsenkirchen bei und wertet das Quartier nachhaltig auf.

Perspektiven eröffnen

Jedem Menschen, der länger in Gelsenkirchen wohnhaft ist, ein passendes Zuhause anbieten zu können: Darin sehen wir eine der Hauptaufgaben der ggw. Mit den vorhandenen Beständen allein lässt sich dieser Anspruch jedoch vor allem in qualitativer Hinsicht nicht immer erfüllen. Sowohl aus dem demografischen Wandel als auch aus verschiedenen Arbeits- und Lebensmodellen haben sich neue Anforderungen an den Wohnraum ergeben.

Von größeren Räumen über offene Küchen und eine höherwertige Ausstattung bis hin zur Barrierefreiheit: Um entsprechende Angebote bereitzustellen, engagiert sich die ggw trotz der steigenden ökonomischen Herausforderungen weiterhin in großem Umfang auch im Wohnungsneubau. Im Fokus stehen adäquate Grundrisse für verschiedene Haushaltsgrößen, attraktive Optionen für Familien sowie ein wunschgemäßer Wohnkomfort, der speziell Senioren im vertrauten Quartier ein Leben nach eigenen Vorstellungen ermöglicht.



Zeitgemäße Optionen für verschiedene Altersgruppen und Lebensphasen:

Dieses Konzept hat die ggw mit der Neubaumaßnahme „Am Mühlenteich“ realisiert. Die Anlage kombiniert Einfamilienhäuser mit modernen Miet- und Eigentumswohnungen und schafft damit gute Voraussetzungen für ein generationenübergreifendes Miteinander. Bau und Vermarktung der Eigentumsobjekte erfolgten bis Ende 2015. Am 1. Juni 2018 wurde das Gesamtprojekt mit der Fertigstellung der letzten beiden Mehrfamilienhäuser erfolgreich abgeschlossen; zwei Monate später war die Vollvermietung erreicht. Eine schöne Bestätigung für die ggw und ihre Strategie, das Angebotsspektrum bei Bedarf immer wieder zu erweitern.

„Wir freuen uns riesig, dass die ggw hier neu gebaut hat. Vor Ort hätten wir unsere Traumwohnung sonst bestimmt nicht gefunden. Zentrale Lage, tolle Ausstattung, barrierearmes Bad, Fußbodenheizung und immer ein sicheres Gefühl – auch wegen der Gegensprechanlage mit Videofunktion. Zum Einkaufen, in den Park und zum Bus kommen wir ohne Probleme zu Fuß, und Treppenhaus und Außenanlagen halten Profis in Ordnung. So lässt sich das Leben genießen!“

Herr Michael L. und Frau Ilse S.,
Mieter in der Wohnanlage Am Mühlenteich



Auszug aus dem Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2018

3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4. Ertragslage

5. Vermögens- und Finanzlage

6. Prognosebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich weiterhin in einer guten konjunkturellen Lage. Die Rahmenbedingungen haben sich zuletzt jedoch merklich verschlechtert. Kapazitative Beschränkungen verhindern trotz hoher Nachfrage eine kräftigere Ausweitung des Bruttoinlandsproduktes. Für 2018 wird eine Wachstumsrate von voraussichtlich 1,6 % erwartet (Vorjahr: 2,2 %). Eine Überhitzung der Konjunktur ist vor allem im Baugewerbe feststellbar, wo kräftig steigende Preise auf erhebliche Knappheiten hindeuten. Weitere Indizien für eine gesamtwirtschaftliche Überauslastung liefern die derzeit auf dem Arbeitsmarkt feststellbaren Arbeitskräfteengpässe. Besonders ausgeprägt sind diese aktuell in den technisch-akademischen Berufen sowie im Gesundheitswesen und ebenfalls im Baugewerbe. In diesen Bereichen liegt nach Definition der Bundesagentur für Arbeit eindeutig ein Fachkräftemangel vor.

Auf die Beschäftigung wirkt das aktuelle konjunkturelle Umfeld weiterhin positiv. Seit dem Rekordstand im Jahr 2005 hat sich die Arbeitslosenquote mehr als halbiert und liegt im Jahr 2018 voraussichtlich bei durchschnittlich 5,2 % (Vorjahr: 5,7 %). Im Vergleich dazu lag die Arbeitslosenquote auf dem Gelsenkirchener Arbeitsmarkt im Dezember 2018 bei 10,3 %.

Die monetären Rahmenbedingungen in der deutschen Volkswirtschaft sind ebenfalls unverändert expansiv. Die Kreditzinsen liegen noch immer weit unterhalb früherer Durchschnittswerte. Angesichts einer Verbraucherpreisinflation von rd. 2 % und deutlich überausgelasteten Kapazitäten wirkt die expansive Geldpolitik in Deutschland weiterhin prozyklisch. Dies birgt u. a. Risiken für die Inflationsentwicklung und die Finanzstabilität.

Unverändert problematisch sind die immer weiter um sich greifende Bürokratisierung der unternehmerischen Betätigung insbesondere bei der Vermietung von Wohnungen sowie die komplexen Genehmigungsprozesse, die im Zusammenspiel mit chronisch unterbesetzten Verwaltungen zu einer merklichen Verzögerung von Planungs-, Finanzierungs- und Genehmigungsprozessen führen.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rd. 14,9 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert (Vorjahr: 13,8 Mio. €). Dies entspricht einem Zuwachs von 8,0 % (Vorjahr: 16,0 %). Trotz der um 2,6 % gestiegenen Baufertigstellungen (284.800 neue Wohnungen in 2017) entstehen in Deutschland aktuell immer noch zu wenige Wohnungen. Angesichts der anhaltend hohen Zuwanderungszahlen nach Deutschland und des seit 2002 aufgelaufenen Nachholbedarfs müssten in den nächsten Jahren schätzungsweise rd. 400.000 Wohnungen p. a. neu gebaut werden, um den künftigen Wohnungsbedarf zu decken. 2018 werden vermutlich rd. 300.000 neue Wohnungen entstehen. Damit würde die Bautätigkeit aber noch immer rd. 25 % hinter dem notwendigen Bedarf zurückliegen. Wohnungen fehlen derzeit insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Die

ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung verstärkt zusammen mit der Außenzuwanderung das demografische Auseinanderdriften von wachsenden und schrumpfenden Regionen in Deutschland. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender werden in den prosperierenden Regionen aber zunehmend knapper. Wohnungssuchende werden hierdurch ins Umland verdrängt oder weichen auch bewusst ins Umland aus. Auf diese Weise gewinnt auch das Leben außerhalb der Metropolen wieder an Bedeutung, vor allem für Familien.

Entscheidende Faktoren für die deutliche Trendwende bei der Zuwanderung nach Deutschland liegen – von den Besonderheiten der Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 abgesehen – vor allem im Wegfall der meisten Freizügigkeitsbeschränkungen für EU-Länder in Ost- und Südosteuropa sowie in der andauernden Wirtschaftskrise in weiten Teilen Europas, die Deutschland als Arbeitsmarkt deutlich attraktiver gemacht hat. Dazu wirkt das umfassende System der sozialen Absicherung und Versorgung insbesondere attraktiv auf solche Zuwanderergruppen, die von ihrer beruflichen Qualifikation her keine unmittelbare Bereicherung des Wirtschaftslebens bilden. Diese Zuwanderung belastet insbesondere Großstädte ohne Wohnraummangel.

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. Neben diesen zusätzlichen Regulierungen, die meist im Namen der viel beschworenen „Energieeffizienz“ durchgesetzt werden, fehlt auch weiterhin die für langfristige Investitionsentscheidungen essenzielle Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen. Bestes Beispiel ist die Ende 2017 vollzogene Herabstufung Gelsenkirchens von Mietstufe III in Mietstufe II, welche alle in Vorbereitung befindlichen Neubauprojekte infrage stellt. 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.

Das aktuelle Geschehen auf den Wohnungsmärkten wird vor allem durch die Entwicklung der Neubau- und Wiedervermietungsieten widerspiegelt, da die Bestandsmieten in der Regel erst mit zeitlichen Verzögerungen auf Marktveränderungen reagieren. Im Jahr 2017 erreichten die Neubau- und Wiedervermietungsieten im Bundesdurchschnitt 7,99 €/m², was einem Anstieg von 4,5 % entspricht. Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen stiegen 2017 lediglich moderat um 1,6 % und liegen im Bundesdurchschnitt aktuell bei 5,81 €/m².

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 knapp 1,3 Mio. Wohnungen. 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 setzte sich mit dem vom Land NRW Anfang 2018 auf den Weg gebrachten Wohnraumförderprogramm 2018 bis 2022 zunächst weiter fort. Das WoFP 2018–2022 sah nicht nur einen weiteren Rückgang des jährlichen Mittelrahmens um fast 30 % auf dann noch 800 Mio. € (hiervon 520 Mio. € für den Mietwohnungsneubau), sondern auch wieder eine stärkere Fokussierung auf die Eigenheimförderung vor. Für Gelsenkirchen besonders dramatisch war in diesem Kontext die Herabstufung von Mietenstufe III in Mietenstufe II, womit für hier aktive Bauherren eine vielfältige Verschlechterung der Refinanzierung von öffentlich geförderten Neubaumaßnahmen (Zinssatz, Tilgungsnachlass, Kredithöhe, Miete) einherging. Durch zusätzlich bereitgestellte Kompensationsmittel des Bundes wurde der jährliche Mittelrahmen inzwischen wieder um 300 Mio. € auf aktuell 1,1 Mrd. € (hiervon 730 Mio. € für den Mietwohnungsneubau) aufgestockt. Diese Aufstockung geschah jedoch ohne Modifizierungen der Förderkonditionen oder Gebietskulis- sen. Und auch die jüngst bekannt gegebenen Eckpunkte für das Wohnraumförder- programm 2019 werden Gelsenkirchen nicht zu einer Rückkehr in die deutlich attraktivere Mietenstufe III verhelfen. Gleichwohl sehen die Eckwerte für die Wohn- raumförderung 2019 zumindest eine Anhebung der Bewilligungsmiete innerhalb der Mietenstufe II von bis dato 5,00 €/m² auf dann 5,35 €/m² vor.

Die Situation des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist weiterhin durch einen generellen Angebotsüberhang an Mietwohnungen gekennzeichnet. Leerstände sind insbesondere bei unmodernisierten Wohnungen in schwierigen Lagen deut- lich erkennbar. Im Gegensatz hierzu ist durch die demografische Entwicklung eine starke Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu konstatieren. Ein Segment, welches in Gelsenkir- chen noch nennenswerten Bedarf für Wohnungsneubau bietet. Zudem ist Gelsen- kirchen 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 Woh- nungsbestand realisiert die ggw vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser zur- zeit ein überproportional hohes Neubauvolumen. Im Berichtsjahr wurden insge- samt drei neue Wohnanlagen mit in Summe 82 barrierearmen, seniorengerechten Wohnungen fertiggestellt. Zwei weitere Neubauprojekte mit nochmals 42 zeitge- mäßigen Wohnungen befinden sich zum Jahresultimo zudem noch im Bau. 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 2018

2.1 | Beteiligung an der Nordsternpark GmbH

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag von 16,3 T€ erwirtschaftet, der von der ggw ausgeglichen worden ist. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2018 war die Nordsternpark GmbH allerdings noch von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von rd. 141 T€ ausgegangen, sodass das letztendlich erzielte Jahresergebnis durchaus als positiv bezeichnet werden kann. Auch insgesamt ist die Geschäftsentwicklung der Nordsternpark GmbH sehr zufriedenstellend.

2.2 | Analyse des Jahresergebnisses 2018

Anders als beispielsweise noch vor zwei Jahren liefert die Geschäftstätigkeit der Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung keine nennenswerten Ergebnisspielräume mehr. Gründe hierfür liegen vor allem in dem nur sehr moderaten Mieterhöhungspotenzial des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes sowie in der seit rd. einem Jahr sehr anspruchsvollen Leerstandsentwicklung. Im Jahresverlauf ist der marktbedingte Leerstand zeitweise sogar über die 4,0 %-Marke angestiegen. Die positiven Sondereffekte aus der Flüchtlingsunterbringung, die vor allem im Jahr 2016 die Leerstandsentwicklung begünstigt haben, sind inzwischen fast vollständig abgeebbt.

Etwas positiver stellt sich die Erlösentwicklung im Bereich der gewerblichen Flächen dar. Unter anderem der frühere Bezug der Kita Sandstraße, verschiedene kleinteilige Index-Mietanpassungen sowie eine weitgehende Vollvermietung der gewerblichen Flächen im Geschäftsjahr 2018 haben dazu geführt, dass sich die Istmieten im gewerblichen Bereich oberhalb des Wirtschaftsplanansatzes eingependelt haben. Auch die Belegungssituation im Haus Heege hat sich nach den Herbstferien deutlich positiver als bis dato angenommen entwickelt. In den Monaten Oktober bis Dezember 2018 konnte Haus Heege aufgrund einer Vielzahl zusätzlicher Anmeldungen eine Vollauslastung im Bereich der Schülerbelegung verzeichnen, was dazu geführt hat, dass letztendlich doch mehr Umsatzerlöse als im Wirtschaftsplan angenommen erwirtschaftet werden konnten.

Im Bereich der laufenden Instandhaltung hatte die Geschäftsführung bedingt durch eine anhaltend hohe Fluktuation und verschiedene Sondermaßnahmen (PVC-Platten, Energieausweise etc.) im September eine Aufstockung des Instandhaltungsbudgets um 500 T€ veranlasst, um die zum Halbjahr erkennbare Überziehung auszugleichen. Einschnitte in vermietungsfördernde Maßnahmen oder Ähnliches, um die Überziehung zu reduzieren, hatte die Geschäftsführung angesichts der zu diesem Zeitpunkt angespannten Leerstandssituation für nicht zielführend erachtet. Ein mögliches Verfehlen der Ergebnisziele von rd. 120 T€ wurde in diesem Kontext bewusst in Kauf genommen. Zusätzliche, bis dato noch nicht in die Ergebnisprognose eingeflossene Sondereffekte wie z. B. die im Haus Heege erreichte gute Auslastung nach den Herbstferien oder auch zusätzliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen durch im Berichtsjahr weggefallene Verpflichtungen ermöglichten im Laufe des vierten Quartals erfreulicherweise eine weitere Budgetaufstockung um knapp 400 T€. Die zusätzlichen Instandhaltungsmittel wurden vollständig ausgeschöpft und haben auch die Leerstandsentwicklung bis zum Jahresresultimo positiv beeinflusst. Ohne Sondereffekte wäre eine derartige Budgetaufstockung von 2,50 €/m² auf einen branchenüblichen Instandhaltungskostensatz von 16,50 €/m² nicht ohne spürbare Ergebnisbelastungen möglich gewesen. Ein Vergleich von Kennzahlen der Unternehmen des WIR-Verbundes ergab, dass hier in den Jahren 2016 und 2017 durchschnittlich 16,84 €/m² bzw. 16,36 €/m² aufgewendet wurden. Die ggw wendet also nach fast zwei Jahrzehnten unterdurchschnittlicher Instandhaltungsbudgets jetzt wieder einen branchenüblichen Wert auf.

Bezüglich der Gewährleistungsmängel eines in 2012 abgeschlossenen Bauvorhabens in Gelsenkirchen-Erle konnte im Berichtsjahr ein gerichtlicher Vergleich mit dem Insolvenzverwalter des damaligen Generalunternehmers geschlossen werden, der zu einer weitgehenden Auflösung eines noch existierenden Treuhandkontos zugunsten der ggw sowie zu einer Ausbuchung noch passivierter Verbindlichkeiten aus Bauleistungen und aus Gewährleistungseinbehalten geführt hat.

Im Hinblick auf die drei im ggw-Bestand befindlichen „Problemimmobilien“ Bismarckstraße 300, Robergstraße 10 und Kurt-Schumacher-Straße 110 wird davon ausgegangen, dass sämtliche mit den Immobilien verbundene Belastungen durch Fördermittel oder in sonstiger Weise abgedeckt werden.

Die ggw hat das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 1.134,7 T€ vor Konsolidierung des Ergebnisses mit der Nordsternpark GmbH aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages (EAV) abgeschlossen und erreicht damit ziemlich genau das Wirtschaftsplanergebnis von 1.130 T€. Nach Übernahme des von der Nordsternpark GmbH erwirtschafteten Jahresfehlbetrages in Höhe von 16,3 T€ schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.118,4 T€.

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

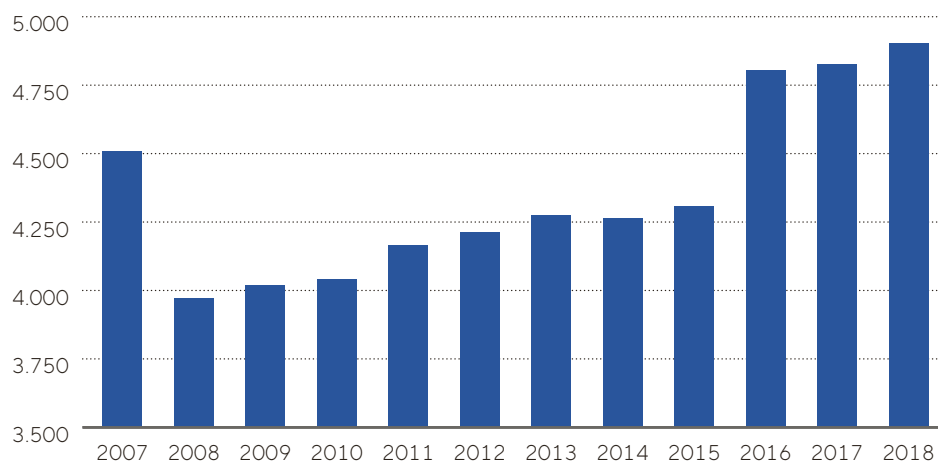
Jahr 2025) ist erkennbar, dass im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt in vielen Segmenten ein Wohnungsüberhang im Geschosswohnungsbau besteht, der sich in Zukunft tendenziell noch verstärken wird. Allerdings hat die ggw im Segment des seniorengerechten und barrierearmen Wohnens in vielen Stadtbezirken einen erhöhten Bedarf festgestellt. Zudem zeigen die während des gesamten Geschäftsjahres 2018 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 regelmäßig auf Ebene der Strategieeinheit ausgewertet.

Die ggw verfügte am Bilanzstichtag über einen gesellschaftseigenen Bestand von 4.902 (Vorjahr: 4.826) Mietwohnungen, 69 (Vorjahr: 62) gewerblichen Einheiten und 1.585 (Vorjahr: 1.539) Garagen und Einstellplätzen. Zum Jahresultimo hat die ggw rd. 353.043 m² Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Entwicklung Wohnungsbestand seit 2007

in WE

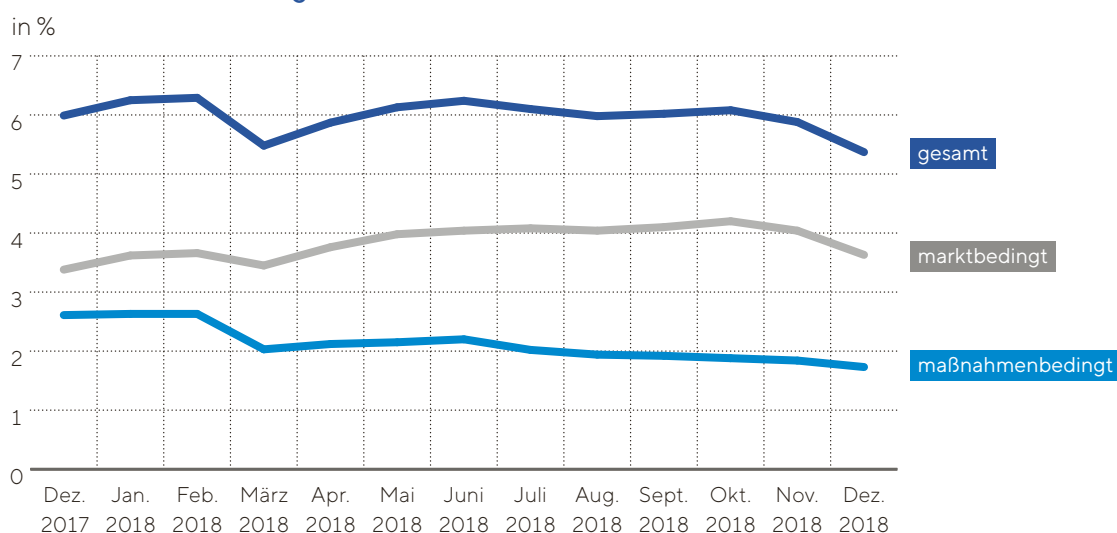


Die durchschnittliche Wohnungssollmiete wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2018 von 4,91 €/m² (Stand: 01.01.2018) auf 4,97 €/m² (Stand 01.01.2019) erhöht. Dies entspricht einer dem Ausstattungsstandard der Wohnungen und den Marktverhältnissen entsprechenden Mietsteigerungsrate von rd. 1,2 %. Im frei finanzierten Bereich lagen die Wohnungsmieten zum Jahresende bei rd. 5,13 €/m² (Ende Vorjahr: 5,04 €/m²) und im öffentlich geförderten Bereich bei rd. 4,74 €/m² (Ende Vorjahr: 4,73 €/m²). Bei den Mieterhöhungsverlangen im frei finanzierten Bestand orientiert sich die ggw an der erreichbaren Marktmiete gemäß Mietenspiegel, berücksichtigt aber auch soziale Aspekte.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 33.338,0 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 32.029,5 T€). Wesentliche Erlösposition sind hierbei die Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 22.706,9 T€ (Vorjahr: 21.724,1 T€) gewesen. Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Sollmieten durch die Fertigstellung von Neubauvorhaben, durch kleinteilige Bestandskäufe sowie durch verschiedene Mietanpassungen im Bestand.

Mit einer Quote von 3,8 % im Jahresdurchschnitt ist der marktbedingte Leerstand im Berichtsjahr spürbar höher ausgefallen als im Vorjahr (3,4 %). Zum Abschlussstichtag lag die Leerstandsquote bei 3,6 % (Vorjahr: 3,4 %). Im maßnahmenbedingten Leerstand befanden sich Ende Dezember insgesamt 85 Wohneinheiten, die vornehmlich zum Abriss, für größere Umbaumaßnahmen oder zum Verkauf vorgesehen waren. Die Gesamtleeerstandsquote zum Jahresultimo betrug somit 5,4 % (Vorjahr: 6,0 %).

Leerstandsentwicklung 2018



Im Geschäftsjahr 2018 wurden 420 Mieterwechsel (Vorjahr: 513) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer Fluktuationsrate von 8,6 % (Vorjahr: 10,6 %).

Durch die herausfordernde Leerstandsentwicklung sind auch die Erlösschmälerungen im Mietwohnbereich in Höhe von 897,5 T€ (Vorjahr: 810,0 T€) mit einer Quote von 4,7 % etwas höher ausgefallen, als im Wirtschaftsplan angenommen (4,5 %), und konnten somit keine positiven Impulse für das Jahresergebnis liefern. Eine 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 betrugen 351,1 T€ (Vorjahr: 271,5 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.

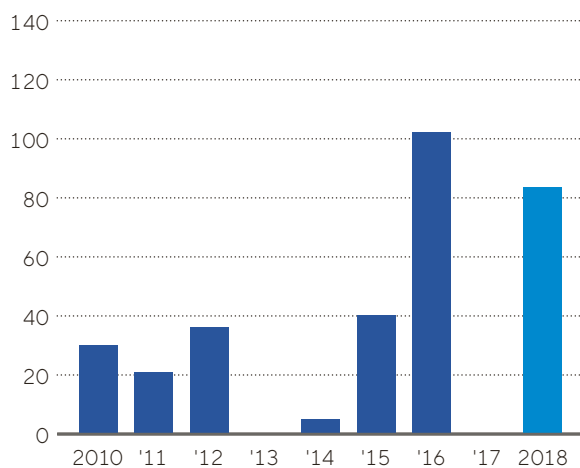
2.4 | Bestandsinvestitionen in Neubau

Die Innenfinanzierungssituation der Gesellschaft lässt die Bereitstellung von Eigenkapitalanteilen für weitere Bestandsinvestitionen zu. Die Planungen waren bis dato überwiegend auf Maßnahmen ausgerichtet, die durch öffentliche Darlehen der NRW.Bank und Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert werden konnten. Bedingt durch die Herabstufung Gelsenkirchens von Mietenstufe III in Mietenstufe II sowie die aktuellen Preis- und Auslastungsentwicklungen im Bauhauptgewerbe wird eine Realisierung von Neubauvorhaben im öffentlich geförderten Bereich in Gelsenkirchen jedoch zunehmend anspruchsvoller, weshalb sich auch die ggw voraussichtlich gezwungen sehen wird, ihre Neubauintensität in diesem Segment spürbar zu verringern. Auf Grundlage der neuen Wohnraumförderbestimmungen wurde in Gelsenkirchen erwartungsgemäß kein einziger Fördermitelantrag im Berichtsjahr 2018 gestellt. Die Strategie der ggw im Umgang mit diesen veränderten Rahmenbedingungen lag zum einen in der kurzfristigen Beantragung von Fördermitteln für diverse in Vorbereitung befindliche Neubauvorhaben vor dem Stichtag 31. Dezember 2017, sodass für diese Baumaßnahmen noch Zugriff auf die alten Förderkonditionen der Mietenstufe III besteht. Darüber hinaus wird die ggw künftig vorrangig in frei finanzierte Wohnbauprojekte investieren, solange vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreisentwicklungen noch eine zumindest geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals erreicht werden kann.

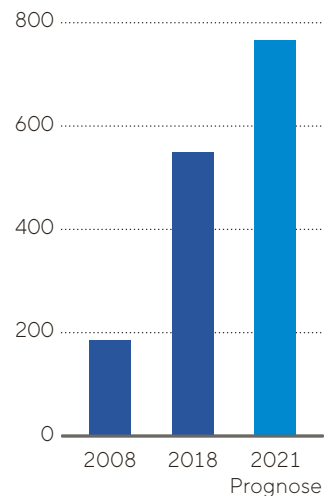
Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei neue Wohnanlagen fertiggestellt, die den ggw-Bestand um weitere 82 barrierearme, seniorenrechtliche Wohnungen ergänzt haben. Aktuell verfügt die Gesellschaft somit über einen Bestand von rd. 550 Wohnungen in diesem Segment. Zwei weitere Wohnanlagen mit insgesamt 42 barrierearmen und seniorenrechtlichen Wohnungen befanden sich darüber hinaus zum Jahresultimo im Bau und werden voraussichtlich bis Mitte 2019 bezogen werden können. Gegenüber dem Generalunternehmer eines der in 2018 fertiggestellten Bauvorhaben musste allerdings die Inanspruchnahme einer Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der GU-Summe angemeldet werden, da der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin spürbar überschritten worden ist.

Neu errichtete Wohneinheiten in MFH

in WE



Anzahl barrierearme WE



Auf Anfrage der Stadt Gelsenkirchen hin hatte sich die ggw zu Beginn des Jahres 2017 bereit erklärt, das Wirtschaftsgebäude am ZOB Buer zu finanzieren und zu realisieren. Nutzer des Neubaus sind seit Mai 2018 zwei regionale Verkehrsverbünde sowie die Pächter der zwei entstandenen Verkaufsstellen (Kioske).

Daneben stellt die ggw in diesem Neubau, in Zusammenarbeit mit einem Kioskbetreiber, eine für die Stadt Gelsenkirchen kostenfreie, öffentlich zugängliche Toilettenanlage für die Nutzerinnen und Nutzer des Busbahnhofs zur Verfügung.

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 sieben Standorten Kindertagesstätten für die Stadt Gelsenkirchen neu geschaffen. Diese verfügen zusammen über rd. 6.750 m² Nutzfläche und bieten Platz für ca. 560 Kinder. Hier bereits inbegriffen sind die im Februar 2018 fertiggestellte Kita an der Sandstraße in Gelsenkirchen-Horst sowie die im August 2018 bezogene Kita im Erdgeschoss eines an der Steeler Straße in Gelsenkirchen-Rotthausen neu errichteten Mehrfamilienhauses.

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

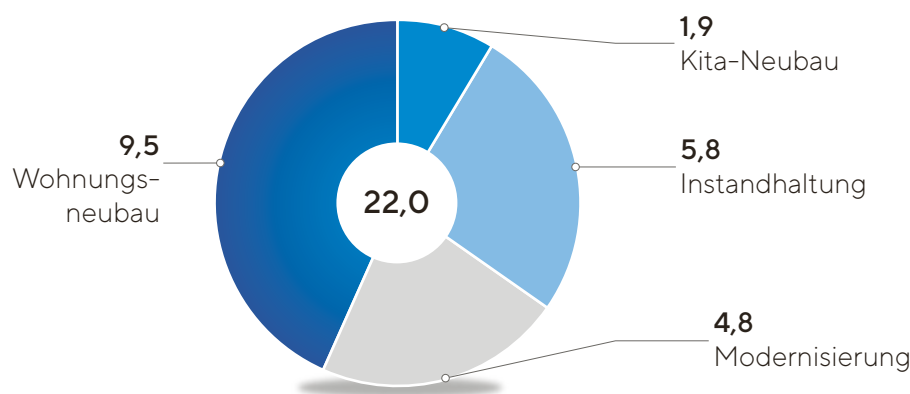
Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung wird auch in den nächsten Jahren das wesentliche Betätigungsfeld der ggw im Bereich der Bestandsmodernisierung darstellen. Ein Großteil der Maßnahme kann über Kredite der NRW.Bank, für die Teilschulderlücke zwischen 20 % und 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. 504,4 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.

Die Maßnahmen im I. Bauabschnitt, bestehend aus 123 Wohnungen mit rd. 7.400 m² Wohnfläche, werden mit Ausnahme der Außenanlagengestaltung im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein. Realisiert wurden dann vor allem Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Verbesserung der Belichtungssituation in den Wohnungen und zur Reduzierung von Barrieren unter Berücksichtigung denkmalbedingter Mehraufwendungen.

Gesamtinvestitionen 2018

in Mio. €



2.7 | Entwicklungen im Bauträgergeschäft und der sonstigen Verkaufstätigkeit

Bauträgermaßnahmen befinden sich derzeit nicht in der Planungs- oder Realisierungsphase. Das Bauträgergeschäft wird durch die ggw opportunistisch wahrgenommen. Für eine sinnvolle Auslastung des Immobilienvertriebs im Hause werden mittelfristig die Grundstücksbewirtschaftung und 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	31.12.2017	31.12.2018
Kaufmännische Angestellte inkl. Geschäftsführer; → davon teilzeitbeschäftigt: 13 (Vorjahr: 12)	46	48
Technische Angestellte	11	10
Gewerbliche Angestellte	4	6
Gesamtbelegschaft	61	64

Der leichte Personalaufbau im Berichtsjahr ist u. a. durch Krankheits- und Elternzeitvertretungen begründet; dazu übernimmt die ggw als zentrale Gesellschaft der städtischen Immobiliensparte schrittweise Aufgaben für die mit ihr verbundenen Unternehmen.

Aufgrund des anhaltend hohen Projektvolumens, der weiterhin anspruchsvollen Leerstandsentwicklung und der zusätzlichen Tätigkeiten im Bereich der Geschäftsbesorgung wird der Personalbestand der ggw im ersten Quartal 2019 voraussichtlich um weitere vier Vollzeitstellen für die Fachbereiche Bauleitung, Vermietung und Rechnungswesen/Controlling ausgeweitet.

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 eine Kauffrau für Büromanagement ausgebildet. Damit weist die ggw eine Ausbildungsquote von fast 15 % auf.

Die ggw hat sich im Berichtsjahr weiterhin 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 trat. Zusammen mit dem externen Datenschutzbeauftragten der ggw wurden die erforderlichen Änderungen umgesetzt und Schulungen für die Mitarbeiter durchgeführt. 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 in weiten Teilen 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. Die Vergütung orientiert sich an den von der Nordsternpark GmbH erwirtschafteten Umsatzerlösen. 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“ sowie mit der Mitwirkung in der Arbeitsgruppe Problemimmobilien zur Beseitigung von Schrottimmobilien im Stadtgebiet beauftragt.

Seit April 2017 führt die ggw im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Management der Aufgaben im Bereich der Hausbewirtschaftung sowie aller Querschnittsaufgaben der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH (WPG) durch.

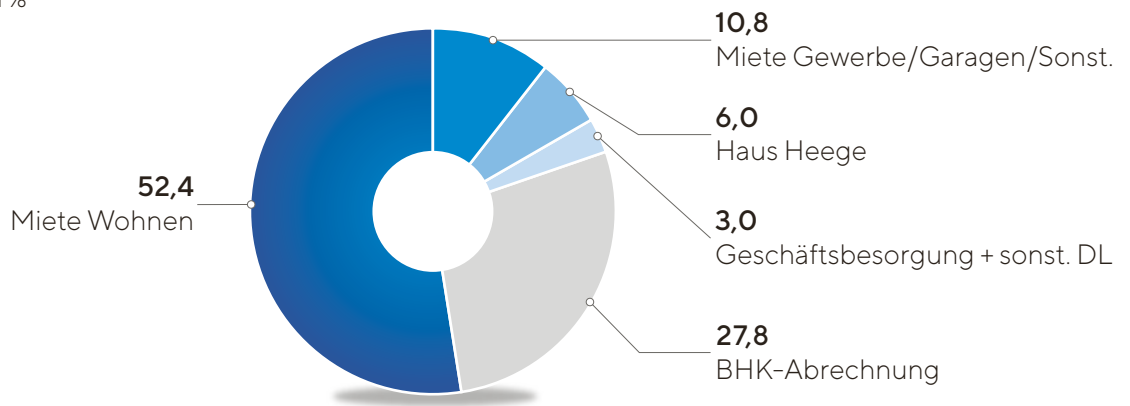
Darüber hinaus verwaltet die ggw aktuell noch eine kleinere Anzahl von Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Eigentum der Stadt Gelsenkirchen und führt die Bewirtschaftungsaufgaben und das Rechnungswesen für die in Gelsenkirchen gelegenen Liegenschaften der Bogestra-Pensionskasse aus.

In Summe betreute die ggw zum Jahresultimo 257 Wohnungen und 341 Gewerbe- und sonstige Einheiten für Dritte.

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 2.048,6 T€ erzielen (Vorjahr: 2.043,4 T€) und damit in etwa auf Vorjahresniveau ebenfalls zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

Struktur der Umsatzerlöse (34,4 Mio. €)

in %



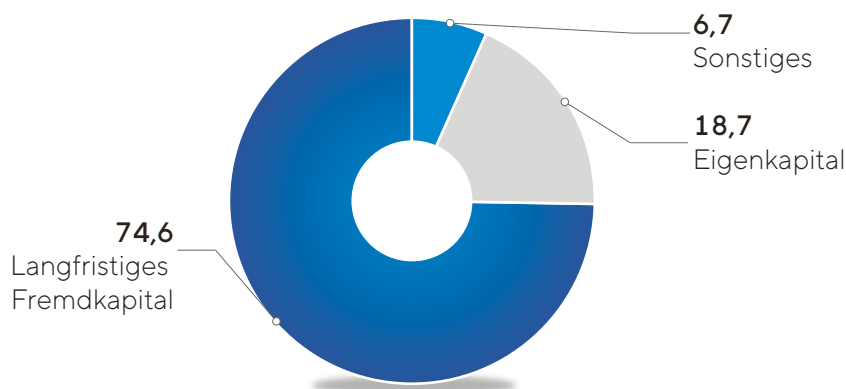
2.10 | Kreditportfolio- und Finanzierungsmanagement

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 2018 weitere Projekt-, Ankauf- und Anschlussfinanzierungen vornehmen. Die Vorteile für die ggw bestehen 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 2018 einen Betrag von 239,2 Mio. € aus; dies entspricht einer Verschuldungsquote von 74,6 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 74,0 %). Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von rd. 353.043 m² und bereinigt um die Langfristverbindlichkeiten für Haus Heege, bedeutet dies einen Schuldenstand von 674,4 €/m² (Vorjahr: 628,1 €/m²). Der Anstieg des Schuldenstandes in €/m² 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 (70,4 %); die Belastung je m² Wohn-/Nutzfläche hingegen stellt sich als vergleichsweise sehr hoch dar (Branchendurchschnitt kommunale Unternehmen: 414,60 €/m²).

.....

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:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen		2018	2017	2016	2015
Wohnungsbestand zum 31.12.					
→ Anzahl	WE	4.902	4.826	4.804	4.307
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12.					
→ Wohn-/Nutzfläche	m ²	353.043	346.218	343.382	313.248
Sollmiete alle Einheiten*					
→ Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	5,40	5,24	5,10	5,02
Sollmiete Wohnen					
→ Jahressollmiete Wohnen / Ø m ² -Wohnfläche x 12	€/m ²	4,87	4,79	4,66	4,59
Mietausfallquote*					
→ Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten	%	4,3	4,2	3,2	3,6
Zinsdeckung*					
→ Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten	%	22,5	24,5	27,0	29,3
Zinsaufwand*					
→ Zinsen HBW / m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	1,20	1,28	1,31	1,46
Instandhaltung p. a.					
→ Instandhaltungsaufwand / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	16,50	15,76	14,01	12,78
Mieterwechsel im Bestand					
→ Auszüge	Anz.	420	513	355	354
Fluktuation					
→ Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12.	%	8,6	10,6	7,4	8,2
Deckungsbeitrag HBW					
→ gemäß BAB	T€	572	700	831	794
Kennzahlen zur Vermögensstruktur					
Eigenkapitalquote					
→ Eigenkapital / Bilanzsumme	%	18,7	18,7	18,8	19,2
Anlagendeckungsgrad					
→ EK + SoPo + langfr. RSt. + langfr. FK / Anlagevermögen	%	105,3	102,1	103,4	100,7
Langfristige Fremdkapitalquote					
→ langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	74,6	74,0	74,2	72,5
Schuldenstand am 31.12.*					
→ langfristiges Fremdkapital / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	674,4	628,1	616,3	590,2
Buchwerte der bebauten Grundstücke*					
→ Grundstücks- u. Gebäudebuchwerte / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	723,8	684,2	686,8	675,3
Kapitaldienstdeckung*					
→ Zinsen HBW + planm. Tilg. / Jahressollmiete alle Einheiten	%	49,7	48,6	52,0	53,4

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 2018 sind die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB in seiner zum Abschlussstichtag gültigen Fassung. Die ggw hat von dem Wahlrecht gemäß § 274 (1) HGB, aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, keinen Gebrauch gemacht. Als Ergebnisrechnung stellt sich die Ertragslage bei der ggw wie folgt dar:

Betriebsleistungen in T€	2018	2017	Veränderung
Hausbewirtschaftung	5.500	5.393	107
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 12	333	- 345
Betreuungstätigkeit und sonstige Erlöse	819	816	3
Summe	6.307	6.542	- 235
Gemeinkosten	- 5.656	- 5.550	- 106
Bewirtschaftungsergebnis	651	992	- 341
Finanzergebnis	83	152	- 69
Neutrales Ergebnis	384	227	157
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.118	1.371	- 253

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:

Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen in T€	2018	2017	Veränderung
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	572	700	- 128
Deckungsbeitrag aus der Bau- und Verkaufstätigkeit	- 54	132	- 186
Deckungsbeitrag aus den Betreuungs- und sonstigen Erlösen	133	160	- 27
Summe	651	992	- 341
Finanzergebnis	83	152	- 69
Neutrale Erträge	980	778	202
Neutrale Aufwendungen	596	551	45
Neutrales Ergebnis	384	227	157
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.118	1.371	- 253

In der Sparte Hausbewirtschaftung ist erkennbar, dass die zusätzlich bereitgestellten Instandhaltungsmittel (rd. 370 T€ mehr als im Vorjahr) nur zum Teil aus dem Spatenergebnis – und hier vor allem durch die Vollausslastung von Haus Heege nach den Herbstferien – bereitgestellt werden konnten. Darüber hinaus hat das höhere neutrale Ergebnis die Budgetaufstockung positiv beeinflusst. Operativ war auch das Geschäftsjahr 2018 durch eine anspruchsvolle Leerstandsentwicklung geprägt.

Im Bereich der Bau- und Verkaufstätigkeit wurden im Berichtsjahr keine Umsatzerlöse generiert. Das Bauträgergeschäft wird seit 2017 ohnehin nur noch opportunistisch betrieben. Die intensive Abarbeitung und Koordination von Gewährleistungsansprüchen bindet jedoch weiterhin personelle Kapazitäten in diesem Bereich und führt zusammen mit einer kleineren Anzahl sonstiger laufender Kosten zu einem negativen Spatenergebnis.

Die interne Leistungsverrechnung für den Bereich der Verwaltungsbetreuung wurde im Berichtsjahr aufgrund der weiterhin sehr vielschichtigen Aktivitäten auf dem Gebiet der Geschäftsbesorgungen nochmals leicht nach oben hin angepasst. Unter anderem hierdurch ergibt sich auch in dieser Sparte ein leichter Rückgang des Ergebnisbeitrages.

Im Finanzergebnis stehen den Beteiligungs- und Zinserträgen der Gesellschaft (191,8 T€) die Zinsaufwendungen aus der nach HGB-BilMoG erforderlichen Aufzinsung von Rückstellungen (78,9 T€), eine im Berichtsjahr entrichtete Vorfälligkeitsentschädigung (13,9 T€) sowie die Übernahme des Verlustes der Nordsternpark GmbH aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages (16,3 T€) gegenüber.

Die Aufwendungen des neutralen Ergebnisses beinhalten im Wesentlichen einen Zuführungsbetrag zur Wertberichtigung auf Forderungen (249,9 T€), den Zuführungsaufwand zur Rückstellung für Altrentenverpflichtungen (27,5 T€) sowie den Betrag einer Aufrechnung von Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen früherer Jahre (102,4 T€). Außerdem sind der Gesellschaft rd. 37,6 T€ Aufwendungen für frühere Jahre und 41,3 T€ Aufwendungen aus der Ausbuchung von Planungskosten entstanden.

Aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen resultierten neutrale Erträge von rd. 568,9 T€. Darüber hinaus sind die neutralen Erträge durch eine im Berichtsjahr geltend gemachte Vertragsstrafe in Höhe von 229,9 T€ wegen verspäteter Baufertigstellung sowie durch Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 91,3 T€ geprägt.

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	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen	288.894	90,1	272.755	92,3	16.139	5,9
Umlaufvermögen	31.639	9,9	22.559	7,7	9.080	40,3
Rechnungsabgrenzungsposten	104	0,0	73	0,0	31	42,5
Summe	320.637	100,0	295.387	100,0	25.250	8,5
Passiva						
Eigenkapital	60.009	18,7	55.311	18,7	4.698	8,5
SoPo für Investitionszuschüsse	4.116	1,3	3.760	1,3	356	9,5
Rückstellungen	4.453	1,4	4.340	1,5	113	2,6
Verbindlichkeiten	252.059	78,6	231.846	78,5	20.213	8,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	130	0,0	- 130	- 100,0
Summe	320.637	100,0	295.387	100,0	25.250	8,5

Sowohl der Anstieg des Anlagevermögens als auch der Verbindlichkeiten resultieren ganz wesentlich aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr. Auch der Anstieg des Umlaufvermögens steht im Kontext der Investitionstätigkeit der Gesellschaft. Im zum Jahresresultimo ausgewiesenen Cash-Pool-Guthaben befinden sich bereits Investitionskredite für in der Planungsphase befindliche Bauvorhaben, die erst im Folgejahr im Zuge der einsetzenden Hochbauaktivitäten zu Mittelabflüssen führen werden.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert neben dem thesaurierten Jahresüberschuss vor allem aus einer im Berichtsjahr vollzogenen Sacheinlage der Gesellschafterin Stadt Gelsenkirchen im Kontext der Übertragung von städtischen Erbbaurechtsgrundstücken auf die ggw.

Zuschüsse, die der ggw im Rahmen ihrer Beteiligung am Ausbau des U3-Betreuungsangebotes zufließen, werden in aller Regel 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

Der aktuelle Liquiditätsbestand beträgt rd. 21.282,8 T€ und enthält auch bereits zur Auszahlung gelangte Finanzierungsanteile für diverse in Planung bzw. Umsetzung befindliche Neubauvorhaben der Gesellschaft.

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 verfügte die ggw über ein Cash-Pool-Guthaben in Höhe von rd. 17.047,4 T€.

Von dem Zwischenfinanzierungsrahmen der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen (1,0 Mio. €) sind zum Jahresultimo 596,2 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:

Cashflow in T€	2018	2017	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.359	13.434	- 2.075
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 18.994	- 17.829	- 1.165
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.193	2.381	13.812
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.558	- 2.014	10.572
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	12.725	14.739	- 2.014
Finanzmittelfonds am Jahresende	21.283	12.725	8.558
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.832	6.675	- 1.843
davon Stadt Gelsenkirchen Cash-Pooling	17.047	6.894	10.153
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 596	- 844	248

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

Cashflow in T€	2018	2017	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.359	13.434	- 2.075
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	- 5.035	- 5.257	222
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	- 6.233	- 5.066	- 1.167
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *	91	3.111	- 3.020

* nach Kapitaldienst

5.3 | **Fazit**

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 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 bis zumindest 2021 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 Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH, 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.

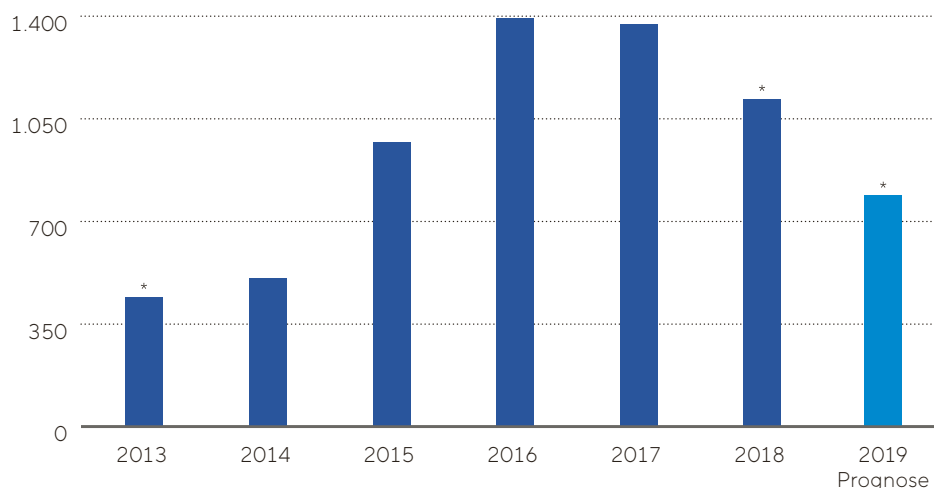
Die Geschäftsführung wird den aufgeführten Risiken aktiv entgegenzutreten und die sich bietenden Chancen konsequent nutzen. Sie erwartet, dass – unterstützt von einer laufenden Identifizierung und Nutzung weiterer Potenziale zur Optimierung von Geschäftsprozessen – die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ohne nennenswerte Sondereffekte zu positiven Jahresergebnissen innerhalb des derzeitigen Wirtschaftsplanungszeitraums 2019–2023 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen-Risiken-Verhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 4,8 % Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 34,2 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 901 T€ vor Anwendung des EAV mit der Nordsternpark GmbH (rd. 0,8 Mio. € nach EAV). Verglichen mit dem Vorjahr mussten die Ergebnisziele der Gesellschaft allerdings um rd. 250 T€ nach unten korrigiert werden. Gründe hierfür liegen u. a. in den weiterhin

sehr anspruchsvollen Rahmenbedingungen des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes, die sich bei der ggw in stagnierenden Mieten, einer erhöhten Leerstandsquote und zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen niederschlagen.

Entwicklung des Jahresergebnisses

in T€



* inkl. EAV Nordsternpark GmbH

Im Planungszeitraum 2019–2023 ist ein weitgehend stabiles Instandhaltungsbudget zwischen 14,60 €/m² und 14,80 €/m² vorgesehen. Sehr moderate Mietsteigerungen von im Durchschnitt nur 0,7% p. a. führen bis zum Ende des Planungszeitraums zu einem Anstieg der Wohnungssollmieten auf Ø 5,21 €/m². 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 in der Regel 2,0%.

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 Euro-raum und der steigenden gesetzlichen Anforderungen an Energieeffizienz und Gebäudezustand sowie der inflationsbedingt steigenden Vorleistungskosten ist es wichtig, dass sich die ggw weiterhin erfolgreich und kundenfreundlich im Wettbewerb positioniert. Diese erfolgreiche Positionierung wird durch die positive Begleitung der Gesellschafterin unterstützt.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass die ggw durch die Umsetzung der abgestimmten städtebaulichen Projekte, durch das Einbringen und Anwenden ihres immobilienwirtschaftlichen Know-hows, 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 8. März 2019

Harald Förster
Geschäftsführer

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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 2019 eine andere Aussage getroffen ist.

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

Zu allen Sitzungen wurde mit der im § 9 (1) des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Frist von zwei Wochen eingeladen. Den Einladungen beigelegt 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 eventuelle 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.

Im Hinblick auf Bestandsinvestitionen wurde der ggw durch den Aufsichtsrat ein Investitionsvolumen von rd. 12,8 Mio. € bewilligt. Es handelte sich hierbei schwerpunktmäßig um Investitionsfortschreibungen der Bauvorhaben Schloss Horst V. BA und Bochumer Straße 167/169 (Virchowbogen), die aufgrund der aktuellen Preisentwicklungen im Bauhauptgewerbe erforderlich wurden.

Auch die Umsetzung der neuen Beteiligungsstrukturen durch die angestrebte Immobiliensparte wurde intensiviert. So wurden zum einen die erforderlichen Beschlusslagen im Aufsichtsrat geschaffen, um den Geschäftsanteil der Stadt Gelsenkirchen an der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH zu erwerben. Darüber hinaus ist innerhalb des Konzerns Stadt Gelsenkirchen angedacht, die Beantragung und Abwicklung von Finanzierungsangelegenheiten von städtischen Gesellschaften, an denen die ggw mehrheitlich bzw. nennenswert beteiligt ist, zukünftig zentral durch die ggw abzuwickeln. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat die Überlassung eines Darlehens in

Höhe von 1,7 Mio. € für eine immobilienwirtschaftliche Finanzierung von der ggw an die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH genehmigt.

Zur Stärkung der Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft bewilligte der Aufsichtsrat in seiner Maisitzung außerdem die Übernahme des Eigentums an verschiedenen Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Gelsenkirchen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 36.624 m² zu einem Kaufpreis von 420 T€ zzgl. einer Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von 3.580 T€.

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. drei 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 2018 bestellte PricewaterhouseCoopers GmbH, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss der ggw zum 31. Dezember 2018 sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Aufsichtsratssitzung zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichtete über wesentliche Ergebnisse der Abschlussprüfung. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des 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 1.006.579,38 € in die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft einzustellen sowie dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Gelsenkirchen, 13. Mai 2019

Margret Schneegans
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Jahresabschluss 2018

Bilanz

.....

Gewinn- und Verlustrechnung

.....

Bilanz (zum 31.12.2018)

Aktiva

in €

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erw. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

31.579,00

48.391,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

237.438.916,59

223.177.869,72

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

23.310.117,15

19.025.628,99

3. Grundstücke ohne Bauten

1.241.998,94

757.437,07

4. Bauten auf fremden Grundstücken

199.537,00

-

5. Betriebs- und Geschäftsausstattung

525.538,00

570.287,00

6. Anlagen im Bau

11.778.452,61

16.792.376,51

7. Bauvorbereitungskosten

1.275.920,12

882.521,68

8. Geleistete Anzahlungen

0,00

1.322,26

Summe II.

275.770.480,41

261.207.443,23

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

10.494.000,00

10.494.000,00

2. Ausleihungen an die Gesellschafterin

135.640,47

272.993,51

3. Beteiligungen

679.461,37

675.113,11

4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

1.689.577,11

-

5. Wertpapiere des Anlagevermögens

15.600,00

15.600,00

6. Sonstige Ausleihungen

78.149,98

41.965,57

Summe III.

13.092.428,93

11.499.672,19

Gesamt

288.894.488,34

272.755.506,42

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke ohne Bauten

0,51

0,51

2. Bauvorbereitungskosten

0,00

0,00

3. Grundstücke mit unfertigen Bauten

0,00

0,00

4. Grundstücke mit fertigen Bauten

376.225,17

0,00

5. Unfertige Leistungen

9.086.716,72

8.788.835,65

6. Andere Vorräte

0,00

0,00

Summe I.

9.462.942,40

8.788.836,16

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

151.422,74

121.754,79

2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen

6.000,00

45.780,00

3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit

9.293,41

0,00

4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

40.738,15

93.060,09

5. Forderungen gegen Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

76.471,42

119.333,26

6. Forderungen gegen die Gesellschafterin

17.079.539,95

6.913.944,59

7. Sonstige Vermögensgegenstände

576.868,19

645.304,27

Summe II.

17.940.333,86

7.939.177,00

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

4.235.486,76

5.830.560,88

Gesamt

31.638.763,02

22.558.574,04

C. Rechnungsabgrenzungsposten

103.368,26

72.783,74

Bilanzsumme Aktiva

320.636.619,62

295.386.864,20

Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen

2.517.195,38

2.026.214,15

Passiva

in €

	31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	37.000.000,00	37.000.000,00
II. Kapitalrücklage	10.494.640,00	6.914.640,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.073.708,00	3.961.866,00
2. Andere Gewinnrücklagen	7.434.177,73	6.200.628,78
Summe III.	11.507.885,73	10.162.494,78
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.118.421,38	1.370.610,50
2. Einstellung in Rücklagen	- 111.842,00	- 137.061,55
Summe IV.	1.006.579,38	1.233.548,95
Gesamt	60.009.105,11	55.310.683,73
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	4.115.923,41	3.760.780,67
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	818.354,00	783.465,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.687.295,16	1.701.556,14
3. Sonstige Rückstellungen	1.947.196,51	1.854.694,33
Summe C.	4.452.845,67	4.339.715,47
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.697.620,45	110.064.625,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.888.497,56	4.103.537,75
3. Erhaltene Anzahlungen	10.449.141,70	9.868.380,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	804.203,30	825.414,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.773,35	1.820.343,44
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.316,34	169.789,31
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	124.925.263,65	104.932.941,48
8. Verbindlichkeiten gegenüber Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern 34.188,21 € (Vorjahr: 2.894,70 €)	55.929,08	60.592,22
Summe D.	252.058.745,43	231.845.625,06
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	130.059,27
Bilanzsumme Passiva	320.636.619,62	295.386.864,20
Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen	2.517.195,38	2.026.214,15

Gewinn- und Verlustrechnung (01.01.2018–31.12.2018)

in €

	2018	2017
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.338.036,94	32.029.504,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	3.485.639,57
c) aus Betreuungstätigkeit	817.152,35	832.882,04
d) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	228.148,95	36.619,01
Summe	34.383.338,24	36.384.644,80
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	307.129,69	- 897.670,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	229.697,84	243.788,38
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.642.300,84	1.557.642,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.830.671,16	17.556.194,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	117.330,39	1.431.036,92
c) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	284.715,34	54.067,78
Summe	18.232.716,89	19.041.299,30
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.573.837,54	3.379.483,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 282.120,96 € (Vorjahr: 262.794,68 €)	914.506,56	878.345,80
Summe	4.488.344,10	4.257.829,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßig 0,00 € (Vorjahr: 170.421,72 €)	6.077.911,42	5.855.679,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.699.282,51	1.649.836,40
9. Erträge aus Beteiligungen	165.270,73	209.232,64
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15.925,84	9.071,36
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.635,21	278,47
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	16.296,22	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung 78.869,89 € (Vorjahr: 67.454,01 €)	5.121.325,87	5.332.232,95
14. Ergebnis nach Steuern	1.118.421,38	1.370.610,50
15. Sonstige Steuern	0,00	0,00
16. Jahresüberschuss	1.118.421,38	1.370.610,50
17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	111.842,00	137.061,55
18. Bilanzgewinn	1.006.579,38	1.233.548,95

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 2018 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 2019–2023 weist innerhalb dieses Fünfjahreszeitraumes nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwaltung mbH, Gelsenkirchen (Nordsternpark GmbH) Jahresüberschüsse zwischen rd. 0,8 Mio. € und 1,0 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 gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen keine weiteren aktiven latenten Steuern.

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

Die Gesellschaft saldiert die einzelnen Kontostände ihrer bei der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben geführten Projektkonten und weist in der Bilanz nur einen Gesamtsaldo aus. Die Summe aller Projektkonten verfügte zum Bilanzstichtag über einen Guthabensaldo von 3.764,1 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.

Für vor dem Geschäftsjahr 2016 errichtete oder angeschaffte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Mietwohnbauten wurde im Wesentlichen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. 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 Gebäudewerke 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 Nutzungsdauer der Bauten auf fremden Grundstücken orientiert sich an der Laufzeit des jeweils zugrunde liegenden Nutzungsvertrages.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden innerhalb einer Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei geringwertigen Anlagegütern mit Anschaffungskosten zwischen 297,50 € und 1.190,00 € erfolgt im Zugangsjahr die Aktivierung im Rahmen eines Sammelpostens, der im Jahr der Bildung und in den 4 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 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 und der erzielbaren Marktmiete in Gelsenkirchen deutlich nicht so groß wie in anderen NRW-Städten, sodass hier die Ertragskomponente gegenüber der Investitionskomponente dann doch wieder in den Hintergrund tritt. Darüber hinaus ließen z. B. die Förderbestimmungen RL FlÜ die Vereinbarung weiterer Mietzuschläge zu (Möblierung, erhöhte Fluktuation, sonstige Nebenabreden), wodurch die vereinbarte Miete dem Marktgeschehen noch weiter angenähert werden konnte.

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.

Zuschüsse für Bauten auf fremden Grundstücken werden direkt von den Herstellungskosten in Abzug gebracht, ebenso wie Tilgungsnachlässe der NRW.Bank.

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 2018 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 10 Geschäftsjahre von 3,21% zugrunde gelegt (Vorjahr: 3,68%/10-Jahres-Zinssatz).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32%) bzw. eine 10-Jahres-Betrachtung (3,21%) ergibt einen Betrag in Höhe von 97.936 €. 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: 0,82%–1,93%) 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 sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten 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.

Die im Berichtsjahr als Zugang aktivierten Herstellungskosten beinhalten auch Kosten für eigene Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 229,7 T€ (Vorjahr: 243,8 T€).

Im Berichtsjahr wurden rd. 36.600 m² bisherige Erbbaugrundstücke von der Stadt Gelsenkirchen erworben. Der Erwerb erfolgte in Höhe von 420 T€ gegen Kaufpreiszahlung und in Höhe von 3.580 T€ gegen Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Kaufpreisaufteilung auf die einzelnen Wirtschaftseinheiten erfolgte nach einem Flächenschlüssel. Die aus dem Erwerb resultierende jährliche Erbbauzinsersparnis beläuft sich auf rd. 33,8 T€.

Für die drei im Berichtsjahr neu erworbenen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen wurden auf Basis des Unterhaltungszustandes und der Baualtersklasse Restnutzungsdauern zwischen 20 und 30 Jahren angesetzt.

Die Abbruchkosten für drei in Vorjahren mit Abbruchabsicht erworbene Gebäude im Bereich der Katernberger Straße in Höhe von 295,2 T€ wurden als nachträgliche Anschaffungskosten des Grund und Bodens behandelt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt drei Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbereich mit insgesamt 82 Wohnungen sowie drei gewerbliche Bauvorhaben – davon zwei Kindertagesstätten – fertiggestellt und in die laufende Bewirtschaftung übernommen. Für die verschiedenen Anlagegüter wurden Restnutzungsdauern zwischen 15 und 60 Jahren angesetzt.

Die Bauten auf fremden Grundstücken beinhalten um erhaltene Zuschüsse gekürzte Modernisierungskosten in eine angemietete Fläche in der Tossehofssiedlung, welche durch den Untermieter über einen erhöhten Mietzins ratierlich an die ggw zurückgeführt werden.

Unter den Anlagen im Bau sind u. a. die bis zum Abschlusstichtag angefallenen Baukosten für die Neubauten von seniorengerechten Wohnanlagen an den Standorten Schievenstraße (1.503,5 T€) und Schonnebecker Straße (3.653,1 T€) ausgewiesen. Daneben werden in dieser Bilanzposition Modernisierungskosten für den I. Bauabschnitt der energetischen Quartiersentwicklungsmaßnahme in der Schievenfeldsiedlung (3.839,9 T€) bilanziert. In der Schievenfeldsiedlung befindet sich außerdem auch das neue Nahwärmenetz nebst Heizungskesseln im Bau (1.146,6 T€), welches nach Fertigstellung – mit Ausnahme des Heizungskellers – im Bereich der technischen Anlagen aktiviert wird.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Planungsleistungen für insgesamt 15 weitere Neubau- und Modernisierungsvorhaben der Gesellschaft.

Zum 31. Dezember 2018 besitzt die Gesellschaft 94,9 % der Geschäftsanteile an der Nordsternpark GmbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH stellen sich im Geschäftsjahr 2018 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH

in T€

Eigenkapital zum 31.12.2018	6.966,5
Verlustübernahme durch die ggw aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	16,3
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2018	0,0

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 10,5 Mio. €.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen setzen sich zusammen aus Finanzierungsanteilen für die Ertüchtigung von Gebäuden am Standort Sutumerfeldstraße (114,0 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 21,6 T€ (Vorjahr: 18,3 T€) ausgewiesen wird. Im Berichtsjahr erfolgte auf dieses Darlehen eine Zuschreibung in Höhe von 5,7 T€.

Unter den Beteiligungen sind im Wesentlichen die Beteiligungsbuchwerte an der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH & Co. KG (270,0 T€), die in Vorjahren auf den beizulegenden Wert abgeschrieben wurden, sowie die Anteile an der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH (404,3 T€), die zu Anschaffungskosten bilanziert wurden, ausgewiesen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, basieren auf einem an die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH überlassenen Darlehen für eine immobilienwirtschaftliche Finanzierung (Zinssatz: 2,14 %).

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten vor allem Arbeitgeberdarlehen für immobilienwirtschaftliche Investitionen.

Umlaufvermögen

Bei den Grundstücken mit fertigen Bauten handelt es sich u. a. um die Buchwerte von zwei sog. „Problemimmobilien“, die nicht dazu bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen und die folglich im Berichtsjahr aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgegliedert wurden. Die Buchwerte sind durch in Aussicht gestellte Fördermittel aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa“ gedeckt. Daneben wird in dieser Bilanzposition der Buchwert eines für die Einzelprivatisierung vorgesehenen Einfamilienhauses aus dem Portfolio der ggw ausgewiesen, welches bereits im Berichtsjahr mit Wirkung zum 1. Januar 2019 erfolgreich veräußert werden konnte.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ wurden u. a. noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten – vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand – in Höhe von 9.027,9 T€ ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 40,7 T€ bestehen gegen die Nordsternpark GmbH und resultieren aus erbrachten Geschäftsbesorgungsleistungen (29,8 T€) sowie aus Umsatzsteueransprüchen (10,9 T€). Die Forderungen des Vorjahres haben sich im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsentgelten (92,2 T€) sowie aus sonstigen verauslagten Kosten (0,9 T€) zusammengesetzt.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ergeben sich aus Forderungen aus der Geschäftsbesorgung gegen die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH und Co. KG (SEG KG) in Höhe von 76,5 T€. Im Vorjahr bestand neben einer Forderung gegen die SEG KG aus der Geschäftsbesorgung (63,4 T€) auch eine Forderung in Höhe von 55,9 T€ gegen die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH aus der Geschäftsbesorgung.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin resultieren ganz überwiegend aus dem Cash-Pool-Guthaben in Höhe von 17.047,4 T€, aus Miet- und sonstigen Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen in Höhe von 19,0 T€ sowie aus Forderungen für die Verwaltung städtischen Grundbesitzes in Höhe von 11,3 T€. Die Vorjahreszahlen umfassten neben dem Cash-Pool-Guthaben (6.894,5 T€) auch Forderungen aus der Vermietung (7,3 T€) sowie Forderungen für die Verwaltung städtischen Grundbesitzes (11,6 T€).

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind Geldbeschaffungskosten aus der Finanzierung in Höhe von 89,9 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 124,7 T€ sind nach § 265 (5) HGB als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Sachanlagevermögen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen worden. Ebenfalls passiviert wurde ein im Berichtsjahr gewährter Tilgungsnachlass der NRW.Bank in Höhe von 491,8 T€ für ein Ende Juni fertiggestelltes, öffentlich gefördertes Neubauvorhaben im Stadtteil Bulmke-Hüllen. Die ergebniswirksame Auflösung erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten bzw. finanzierten Anlagegüter. Der Auflösungsbetrag für die zum 31. Dezember 2018 passivierten Investitionszuschüsse und Tilgungsnachlässe belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt rd. 108,4 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 2018 eine Höhe von 818,4 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 2016 und 2017 auf 67,4 T€ bzw. auf 62,8 T€ und reduzierte sich im Jahr 2018 auf 57,7 T€. Für das Geschäftsjahr 2019 wurden monatliche Abschläge von 4,4 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 2021 auslaufen, da die Versorgungsleistungen ab diesem Zeitpunkt mit dem bestehenden Sondervermögen der Stadt Gelsenkirchen abgegolten werden können. Die Stadt Gelsenkirchen hat im Berichtsjahr eine versicherungsmathematische Neuberechnung ihrer Altrentenverpflichtungen bei der kwv angefordert. Hieraus ergab sich für die ggw ein Rückstellungsanteil in Höhe von 306,4 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). Der Aufwand aus der erforderlichen Zuführung zur Rückstellung belief sich auf rd. 27,5 T€.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 54,3 T€ bestehen gegenüber der Nordsternpark GmbH und resultieren dort in Höhe von 26,2 T€ aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten aufgrund der bestehenden steuerlichen Organschaft (Vorjahr: 43,8 T€), in Höhe von 11,8 T€ aus bezogenen Hausmeisterdienstleistungen sowie in Höhe von 16,3 T€ aus der Verlustübernahme.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin ergeben sich ganz überwiegend aus Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 124.612,5 T€ (Vorjahr: 104.748,8 T€). Darüber hinaus bestehen zum Abschlussstichtag gegenüber der Stadt Gelsenkirchen Verbindlichkeiten aus der Vermietung in Höhe von 270,7 T€ (Vorjahr: 151,4 T€), Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 30,5 T€ (Vorjahr: 23,6 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 11,5 T€ (Vorjahr: 9,2 T€).

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die zum vorherigen Bilanzstichtag ausgewiesenen Refinanzierungszahlungen für eine bis dahin noch nicht realisierte Forderung gegen die Stadt Gelsenkirchen wurden im Berichtsjahr aufgrund des erreichten Maßnahmenabschlusses zugunsten der Umsatzerlöse aus Gewerbemieten aufgelöst.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das zum Jahresultimo bestehende Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist im Wesentlichen 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. fünf Generalunternehmerverträge mit einem Auftragsvolumen von 15,9 Mio. € enthalten, auf die bis zum Jahresultimo Abschlagszahlungen in Höhe von 10,9 Mio. € geleistet worden sind. Für den I. Bauabschnitt der umfangreichen Quartiersentwicklungsmaßnahme Schievenfeld bestehen zum Jahresultimo außerdem offene Aufträge aus Einzelvergaben in Höhe von rd. 1,5 Mio. €. Ferner existiert für das Geschäftsjahr 2019 ein Vertrag für pauschalierte Kleininstandhaltung über eine Auftragssumme von rd. 1,0 Mio. €.

Darüber hinaus ist das künftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufkommen im Wirtschaftsplan 2019–2023 abgebildet. Die Finanzierung erfolgt hier teilweise durch die im operativen Geschäft erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse und darüber hinaus durch branchenübliche Fremdfinanzierungen.

C.2 | Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge wurden erzielt aus

Sonstige betriebliche Erträge

in T€

Erträge aus Zuschreibungen	5,7
Erträge aus Versicherungsleistungen	256,8
Mieterbelastungen	214,4
Auflösungen von Wertberichtigungen	201,5
Auflösungen von Rückstellungen	367,4
Erträge aus früheren Jahren	91,3
Auflösung des Sonderpostens	108,4
Erträge aus geltend gemachten Vertragsstrafen	229,9
Sonstige Erträge	166,9
Summe	1.642,3

Erträge aus früheren Jahren resultieren in Höhe von 23,6 T€ aus der Auflösung von Verbindlichkeiten im Anschluss an einen gerichtlichen Vergleich mit dem Insolvenzverwalter eines früheren Generalunternehmers. Die ausgewiesene Vertragsstrafe in Höhe von 229,9 T€ wurde gegenüber einem Generalunternehmer aufgrund einer deutlich verspäteten Fertigstellung einer Neubaumaßnahme in Gelsenkirchen-Rott- hausen geltend gemacht.

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Aus der Aufrechnung von Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen früherer Jahre resultieren periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 102,4 T€.

Sonstige betriebliche Aufwendungen resultieren aus

Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€

Sachliche Verwaltungsaufwendungen	1.071,3
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	223,4
Zuführung zu Wertberichtigungen Vermietung	134,9
Zuführung zu sonstigen Wertberichtigungen	115,0
Verluste aus dem Abgang von AV	42,2
Aufwendungen früherer Jahre	37,6
Sonstige Aufwendungen	74,9
Summe	1.699,3

In den Aufwendungen für frühere Jahre sind u. a. nachgezahlte Mietaufwendungen für 2017 in Höhe von 15,9 T€ enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2018

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2018	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	456.972,93	0,00	0,00	0,00	0,00	456.972,93
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	336.787.292,04	6.205.915,80	0,00	13.725.959,59	- 410.547,79	356.308.619,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.480.783,91	0,00	0,00	4.786.340,88	0,00	27.267.124,79
Grundstücke ohne Bauten	757.437,07	460.995,99	0,00	23.565,88	0,00	1.241.998,94
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	450.877,07	0,00	0,00	- 153.000,00	297.877,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.922.077,62	106.824,50	0,00	19.657,47	- 48.036,43	2.000.523,16
Anlagen im Bau	16.792.376,51	13.173.625,98	0,00	- 18.187.549,88	0,00	11.778.452,61
Bauvorbereitungskosten	882.521,68	801.346,56	0,00	- 366.651,68	- 41.296,44	1.275.920,12
Geleistete Anzahlungen	1.322,26	0,00	0,00	- 1.322,26	0,00	0,00
Summe	379.623.811,09	21.199.585,90	0,00	0,00	- 652.880,66	400.170.516,33
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.494.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.494.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	343.474,51	0,00	0,00	0,00	- 143.065,04	200.409,47
Beteiligungen	800.113,11	4.348,26	0,00	0,00	0,00	804.461,37
Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	1.700.000,00	0,00	0,00	- 10.422,89	1.689.577,11
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00
Sonstige Ausleihungen	41.965,57	40.000,00	0,00	0,00	- 3.815,59	78.149,98
Summe	11.695.153,19	1.744.348,26	0,00	0,00	- 157.303,52	13.282.197,93
Anlagevermögen insgesamt	391.775.937,21	22.943.934,16	0,00	0,00	- 810.184,18	413.909.687,19

Kumulierte Abschreibungen

01.01.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018
408.581,93	16.812,00	0,00	0,00	425.393,93
113.609.422,32	5.311.685,99	0,00	- 51.405,26	118.869.703,05
3.455.154,92	501.852,72	0,00	0,00	3.957.007,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	98.340,07	0,00	0,00	98.340,07
1.351.790,62	149.220,64	0,00	- 26.026,10	1.474.985,16
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
118.416.367,86	6.061.099,42	0,00	- 77.431,36	124.400.035,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70.481,00	0,00	0,00	- 5.712,00	64.769,00
125.000,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00
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
195.481,00	0,00	0,00	- 5.712,00	189.769,00
119.020.430,79	6.077.911,42	0,00	- 83.143,36	125.015.198,85

Buchwerte

31.12.2018	31.12.2017
31.579,00	48.391,00
237.438.916,59	223.177.869,72
23.310.117,15	19.025.628,99
1.241.998,94	757.437,07
199.537,00	0,00
525.538,00	570.287,00
11.778.452,61	16.792.376,51
1.275.920,12	882.521,68
0,00	1.322,26
275.770.480,41	261.207.443,23
10.494.000,00	10.494.000,00
135.640,47	272.993,51
679.461,37	675.113,11
1.689.577,11	0,00
15.600,00	15.600,00
78.149,98	41.965,57
13.092.428,93	11.499.672,19
288.894.488,34	272.755.506,42

Rückstellungsspiegel zum 31.12.2018

in €	31.12.2017	Inanspruchnahme
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	783.465,00	46.817,75
II. Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.701.556,14	14.260,98
III. Sonstige Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	264.500,00	237.880,00
2. Unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	535.428,63	427.537,79
3. Jahresabschlussprüfung	29.860,00	29.155,00
4. Rückstellungen für Altrenten aus der ehemaligen Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen	150.890,17	57.668,10
5. Verbindlichkeitsrückstellungen	874.015,53	335.253,21
Summe III.	1.854.694,33	1.087.494,10
Rückstellungen insgesamt	4.339.715,47	1.148.572,83

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018

in €	Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
	2018	2017	2018	2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.697.620,45	110.064.625,88	2.905.649,74	3.606.759,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.888.497,56	4.103.537,75	218.224,46	231.605,16
Erhaltene Anzahlungen	10.449.141,70	9.868.380,96	10.449.141,70	9.868.380,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	804.203,30	825.414,02	804.203,30	825.414,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.773,35	1.820.343,44	1.183.773,35	1.820.343,44
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	54.316,34	169.789,31	54.316,34	169.789,31
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	124.925.263,65	104.932.941,48	3.779.321,50	3.009.118,77
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	55.929,08	60.592,22	55.929,08	60.592,22
Gesamtbetrag	252.058.745,43	231.845.625,06	19.450.559,47	19.592.003,64

Umgliederung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2018
0,00	0,00	73.157,00	0,00	8.549,75	818.354,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.687.295,16
0,00	3.670,00	0,00	963,89	322.050,00	344.036,11
0,00	107.890,84	0,00	0,00	1.099.093,19	1.099.093,19
0,00	705,00	0,00	0,00	32.240,00	32.240,00
0,00	0,00	0,00	0,00	27.547,93	120.770,00
0,00	255.146,74	5.712,89	0,00	61.728,74	351.057,21
0,00	367.412,58	5.712,89	963,89	1.542.659,86	1.947.196,51
0,00	367.412,58	78.869,89	963,89	1.551.209,61	4.452.845,67

Restlaufzeit über 1 Jahr		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon gesichert		Art der Sicherung
2018	2017	2018	2017	2018	2017	
				100.350.315,87 11.300.794,21	97.865.846,62 11.766.407,40	Grundpfandrechte Bürgschaften
108.791.970,71	106.457.866,12	96.597.012,03	93.410.771,81	111.651.110,08	109.632.254,02	
2.670.273,10	3.871.932,59	1.769.043,15	2.909.997,48	2.846.111,50	4.060.269,71	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
121.145.942,15	101.923.822,71	106.585.234,93	90.076.726,60	491.855,12	505.329,60	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	
232.608.185,96	212.253.621,42	204.951.290,11	186.397.495,89	114.989.076,70	114.197.853,33	

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 78,9 T€, davon 73,2 T€ für Pensionsrückstellungen.

Periodenfremde/Neutrale Erträge und Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind periodenfremde/neutrale Erträge in Höhe von 980,7 T€ angefallen. Diese resultieren im Wesentlichen aus einer geltend gemachten Vertragsstrafe in Höhe von 229,9 T€, aus Erträgen aus früheren Jahren in Höhe von 91,3 T€ sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von zusammen 568,9 T€.

Die periodenfremden/neutralen Aufwendungen in Höhe von 596,4 T€ setzen sich ganz überwiegend zusammen aus Zuführungsbeträgen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 249,9 T€, aus Aufwendungen aus der Aufrechnung von Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen früherer Jahre in Höhe von 102,4 T€ sowie aus Aufwendungen für die Beseitigung von Gewährleistungsmängeln an einer in Vorjahren fertiggestellten Bauträgermaßnahme in Höhe von 84,3 T€.

Außerdem ist sowohl in den neutralen Aufwendungen als auch in den neutralen Erträgen eine Verrechnungsposition in Höhe von 53,4 T€ enthalten.

Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.118,4 T€ erwirtschaftet. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat am 23. Mai 2019 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den zum 31. Dezember 2018 (nach Abzug der in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellten 111,8 T€) ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.006,6 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Geschäftsführung steht aktuell in Gesprächen mit der Gesellschafterin Stadt Gelsenkirchen und der Bogestra AG, um im Laufe des Geschäftsjahres 2019 Geschäftsanteile an der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen GmbH zu übernehmen.

Auch bei einem zweiten Neubauvorhaben der Gesellschaft wurde im Laufe des ersten Quartals 2019 der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin überschritten. Die Zusammenarbeit mit dem dortigen Generalunternehmer gestaltet sich zunehmend anspruchsvoll. Auch in diesem Fall wird die ggw eine Vertragsstrafe geltend machen.

Darüber hinaus sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2019 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 22,8 Mio. € vornehmen. Der vereinbarte Zinssatz lag bei 2,14 % und der Tilgungssatz bei 2,5 %. Bis zum Abschlussstichtag hat die ggw aus dem neuen städtischen Finanzierungskonzept somit Darlehen in Höhe von nominal 133,61 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.

Innerhalb des Konzerns Stadt Gelsenkirchen ist angedacht, die Beantragung und Abwicklung von Finanzierungsangelegenheiten von städtischen Gesellschaften, an denen die ggw mehrheitlich bzw. nennenswert beteiligt ist, zukünftig zentral durch die ggw abzuwickeln. In diesem Zusammenhang hat die ggw aus dem städtischen Darlehenskontingent 2018 an die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH im Berichtsjahr ein Darlehen in Höhe von 1,7 Mio. € für eine immobilienwirtschaftliche Finanzierung ausgegeben.

Am Bilanzstichtag bestanden aus Mietkautionen insgesamt Mietkautionsguthaben von 2.453,4 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 2018 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. Aufgrund eines im August 2018 geschlossenen gerichtlichen Vergleichs wurde das Treuhandkonto im Februar 2019 in Höhe von 15,0 T€ zugunsten des Insolvenzverwalters und darüber hinaus zugunsten der ggw aufgelöst.

Die ggw ist Mitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskassen Westfalen-Lippe (kvw-Zusatzversorgung) mit Sitz in Münster. Die kvw-Zusatzversorgung hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung in Form einer beitragsorientierten Leistungszusage zu gewähren. Die Betriebsrenten werden jeweils zum 1. Juli um 1,0 % 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 2018 betrug die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte für die Beschäftigten der ggw 3.174,5 T€. Aus dieser Summe sind 4,5 % Umlagen und 3,25 % Sanierungsgelder gezahlt worden. Der hieraus resultierende Personalaufwand belief sich auf rd. 246,0 T€. Wenn ein Mitglied die kvw-Zusatzversorgung verlassen will, ist eine nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte Ausgleichszahlung für die bei der kvw-Zusatzversorgung verbleibenden Zahlungsverpflichtungen erforderlich. Im Falle des Austritts der ggw zum 31. Dezember 2017 hätte die Ausgleichszahlung rd. 8.408,3 T€ betragen. Eine Angabe zu einer möglichen Ausgleichszahlung zum 31. Dezember 2018 kann von der kvw-Zusatzversorgung voraussichtlich erst Ende 2019 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-Besteuervorschriften 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	35	10
Technische Mitarbeiter	9	1
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	4	2
Gesamt	48	13

Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit, entspricht die Zahl der in 2018 beschäftigten Mitarbeiter inklusive Geschäftsführer 57,8 (Vorjahr: 53,3) Vollzeitäquivalenten im Jahresdurchschnitt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 11 Auszubildende (Vorjahr: 11) beschäftigt.

Für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden Bezüge in Höhe von 46,8 T€ geleistet. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sind zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen in Höhe von 818,4 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.

Die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr wie folgt besetzt:

Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat

p. a. in €

Geschäftsführer

Diplom-Volkswirt Harald Förster

227.363,83

Seit 2018 wird dem Geschäftsführer eine zusätzliche Vergütungskomponente gewährt (longterm incentive), welche jedoch erst in künftigen Jahren und nach Eintritt gewisser Voraussetzungen zur Auszahlung gelangt. Für diese Vergütungskomponente wurde im Berichtsjahr eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 20 T€ gebildet. Der Betrag der Rückstellungsbildung ist in den vorgenannten Bezügen nicht enthalten.

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

Der Geschäftsführer nimmt 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 0,4 T€.

Bezüge Mitglieder des Aufsichtsrats

p. a. in €

Frau Stadtverordnete Margret Schneegans – Vorsitzende

4.195,00

Herr Bürgermeister Werner Wöll – stellvertretender Vorsitzender

3.400,00

Herr Oberbürgermeister Frank Baranowski

2.025,00

Herr Stadtbaurat Martin Harter

2.170,00

Frau Stadtkämmerin Karin Welge

1.880,00

Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis

1.880,00

Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz

2.170,00

Herr Frank Winkelkötter, sachkundiger Bürger

2.170,00

Herr Stadtverordneter Mehmet Cirik

2.170,00

Herr Stadtverordneter Hans-Werner Mach

290,00

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats betrugen insgesamt 22,4 T€. Die Bezüge der Vertreter des Verwaltungsvorstandes – bestehend aus dem Oberbürgermeister, dem Stadtbaurat und der Stadtkämmerin – gehen unmittelbar der Stadt Gelsenkirchen zu.

Gelsenkirchen, den 8. März 2019

Harald Förster

Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. Mai 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen

Wir haben den Jahresabschluss der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäfts-jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hin-aus haben wir den Lagebericht der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 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 Ver-hältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Ein-klang 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 Einwen-dungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lagebe-richts geführt hat.

Düsseldorf, den 3. Mai 2019

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 2018	23
Neu errichtete Wohneinheiten in MFH/Anzahl barrierearme WE	25
Gesamtinvestitionen 2018	26
Personalbestand	27
Struktur der Umsatzerlöse	29
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 2018	60
Rückstellungsspiegel zum 31.12.2018	62
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018	62
Durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten	67
Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat	69

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

Andreas Teichmann, Adobe Stock, ggw

Druck

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

Copyright

© 2018 ggw

