



g|g|w:

gelsenkirchener gemeinnützige  
wohnungsbaugesellschaft mbh

gut gebaut

Unternehmensbericht 2019

# Kennzahlen

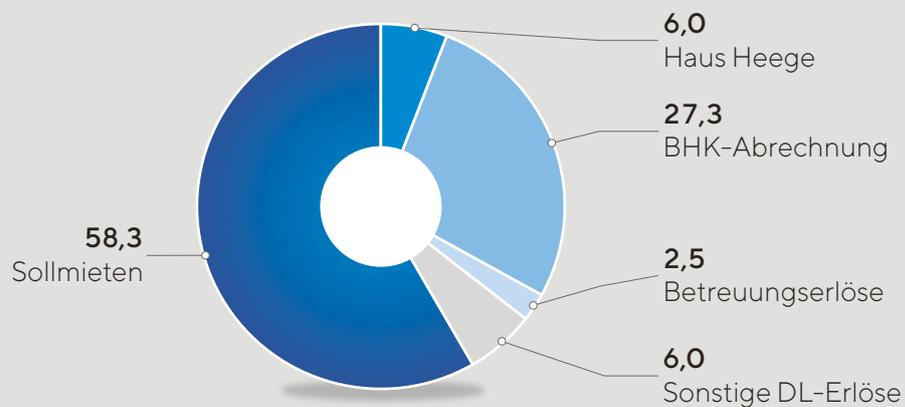
## Die ggw auf einen Blick

	2019	2018	
<b>Wohnungsbestand</b>			
Mietwohnungen	4.930	4.902	
Gewerbeeinheiten	72	69	
<b>Verkaufstätigkeit im Bestand</b>			
Wohneinheiten	3	0	
Gewerbeeinheiten	0	0	
<b>Ankaufstätigkeit im Bestand</b>			
Wohneinheiten	0	16	
Gewerbeeinheiten	3	0	
<b>Baufertigstellungen im Bestand</b>			
Mietwohnungen	42	83	
Gewerbeeinheiten	0	6	
<b>Bauträgere tätigkeit</b>			
Fertiggestellte Objekte	0	0	
Baubeginne	0	0	
Verkäufe von Bauträgerobjekten	0	0	
Im Bau befindliche Einheiten	0	0	
<b>Bilanz und Jahresergebnis</b>			
Bilanzsumme	T€	324.536	320.637
Eigenkapital	T€	61.469	60.009
Eigenkapitalquote	%	18,94	18,72
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	1.196	1.118
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	12.852	11.358
<b>Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt</b>			
Angestellte Mitarbeiter/-innen	63	56	
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen	6	6	
Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit (VZÄ)	63,5	57,8	
Auszubildende	11	11	

## Mittelherkunft und Mittelverwendung

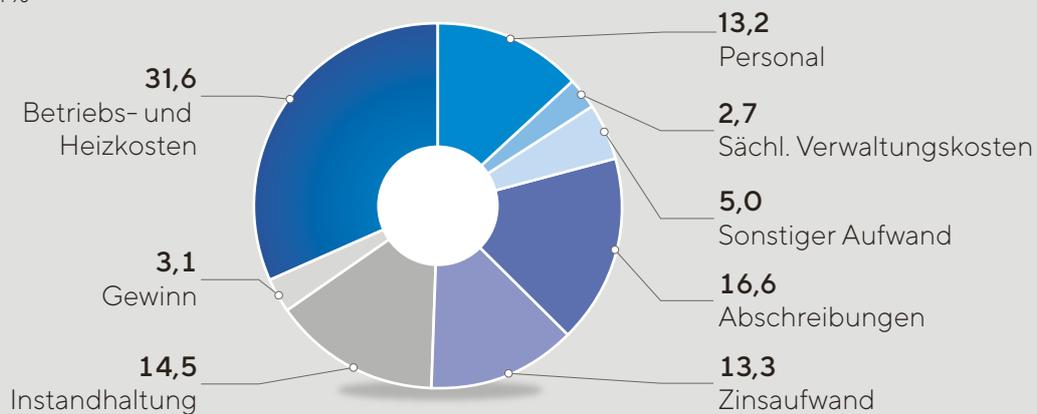
### Mittelherkunft 2019 (38.162 T€)

in %



### Mittelverwendung 2019 (38.162 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  
telefonzentrale@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 Stadtdirektorin Karin Welge  
Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis  
Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz  
Herr Frank Winkelkötter, sachkundiger Bürger  
Herr Mehmet Cirik, sachkundiger Bürger

### Gegenstand des Unternehmens

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

## Tätigkeitsfelder zum 31. Dezember 2019

### Wohnen

- 4.930 Wohnungen mit ca. 326.930 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Davon 1.959 Wohnungen preisgebunden (40%)
- Nachfragebedingter Leerstand bei 2,6% (31.12.2019)
- Maßnahmenbedingter Leerstand bei 1,3% (31.12.2019)
- Weitere 295 Wohnungen „Verwaltung für Dritte“ mit 19.600 m<sup>2</sup> Fläche
- Schwerpunkte in den Stadtgebieten Ost (insbes. Erle), Mitte (Schalke, Bismarck, Hessler, Feldmark) und West (Horst)
- Einige Wohnlagen in den Bezirken Mitte und West sind eher als unterdurchschnittlich hinsichtlich Akzeptanz und Image anzusehen.

### Gewerbe

- 65 Gewerbeeinheiten (ohne Kitas)
- 20.850 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Kitas

- Sieben Kindertagesstätten in Betrieb, zwei weitere im Bau, eine in Planung
- 6.725 m<sup>2</sup> Nutzfläche → Endausbau Kita-Plätze für über 750 Kinder geplant

### Haus Heege

- Wohnheim für Berufsschülerinnen und -schüler der Sekundarstufe II
- 174 Doppelzimmer mit Dusche und WC, davon 5 barrierefrei
- 19 weitere Apartments für Studierende und Gäste
- Ca. 5.790 m<sup>2</sup> 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. 1.800 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen, Tendenz steigend.
- Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernimmt die ggw alle unternehmerischen Aufgaben.
- Die NSP errichtet und betreibt daneben für die ggw Holzpellets-Heizungsanlagen.

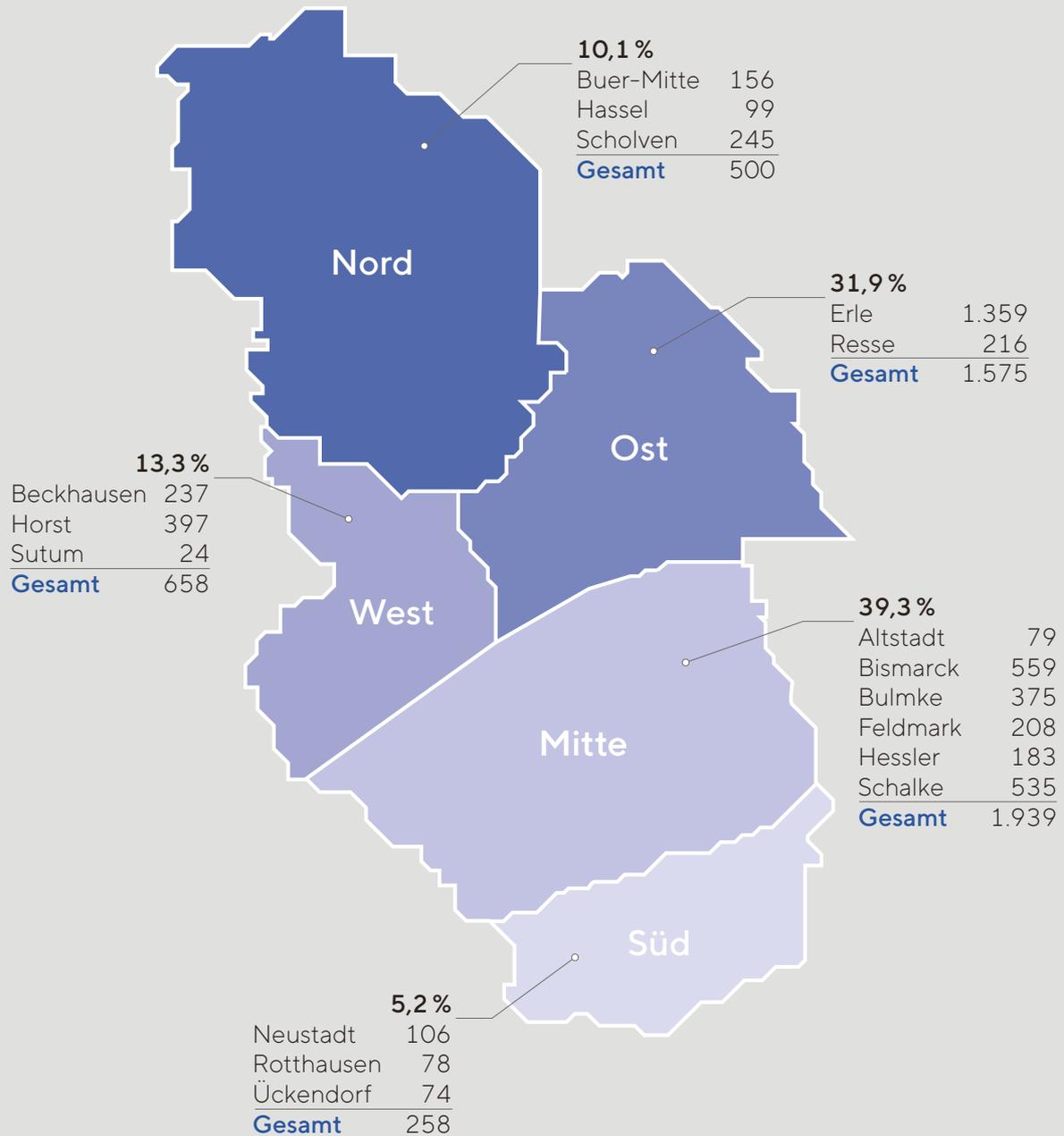
### Beteiligung SEG KG

- 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 206 Wohneinheiten und 32 Gewerbeeinheiten.
- Weiterhin Entwicklung und Vermarktung des ehemaligen Kinderklinikgeländes in Buer als hochwertiges Baugebiet für ca. 250 Wohneinheiten (→ Buerscher Waldbogen)
- Die kaufmännische und immobilienwirtschaftliche Geschäftsbesorgung durch die ggw endete einvernehmlich zum 31. Dezember 2019.

### 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: 31.12.2019)



Gesamtanzahl: 4.930

# Inhalt

Kennzahlen	02
Vorwort des Aufsichtsrats	08
<b>Perspektiven schaffen für Mensch und Stadt</b>	<b>10</b>
<b>Auszug aus dem Lagebericht</b>	
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2019	21
3. Finanzielle Leistungsindikatoren	33
4. Ertragslage	34
5. Vermögens- und Finanzlage	36
6. Prognosebericht	39
<b>Leistungsbericht des Aufsichtsrats</b>	<b>42</b>
<b>Jahresabschluss 2019</b>	
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
<b>Anhang</b>	
A. Allgemeine Angaben	50
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	56
D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	69
E. Sonstige Angaben	70
<b>Bestätigungsvermerk</b>	
Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	75
<b>Verzeichnis</b>	
Verzeichnis Tabellen und Diagramme	77
<b>Impressum</b>	<b>79</b>

# Vorwort des Aufsichtsrats

**Sehr geehrte Leserinnen und Leser,**



im Jahr des 70. Firmenjubiläums der ggw blicke ich zurück auf ein sehr anspruchsvolles und ereignisreiches Geschäftsjahr 2019, welches durch die aktuellen Geschehnisse rund um die COVID-19-Pandemie fast schon wieder in Vergessenheit zu geraten droht. Auch bei der ggw hat das Coronavirus sehr viel auf den Kopf gestellt, vor allem auch, weil die ggw mit ihrem Schülerwohnheim Haus Heege doch erheblich stärker als ein „normales“ Wohnungsunternehmen von Corona betroffen ist. Nichtsdestotrotz lohnt sich ein Blick zurück ins Jahr 2019, in dem das Team der ggw durch viel Tatkraft und Engagement erneut spannende und nachhaltige Projekte anstoßen bzw. realisieren konnte.

Der Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum in Gelsenkirchen ist weiterhin ungebrochen hoch. Dies hat die ggw als kommunales Wohnungsunternehmen bereits frühzeitig erkannt, weshalb das Team der ggw nun schon seit mehr als zehn Jahren barrierearmen Wohnraum im gesamten Stadtgebiet von Gelsenkirchen realisiert. Ein besonderes Augenmerk im Geschäftsjahr 2019 lag in diesem Kontext auf dem Neubauprojekt an der Schonnebecker Straße 110/112 in Gelsenkirchen-Rotthausen. Durch die Schaffung von weiteren 34 barrierearmen Wohnungen hat die ggw nicht nur erneut ein zeitgemäßes Angebot für Ein- und Zweipersonenhaushalte geschaffen, sondern nebenbei auch ihr bedarfsorientiertes Portfolio auf annähernd 600 barrierearme und seniorenrechtliche Wohnungen ausgeweitet. Somit tragen inzwischen bereits 12% des Wohnungsbestandes der ggw zur Demografiefestigkeit des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes bei. Da es der ggw im Zuge des Neubaus an der Schonnebecker Straße gelungen ist, auch zwei ehemalige Schrottimmobilien zu beseitigen, konnte die Baumaßnahme sogar in doppelter Hinsicht dazu beitragen, die Stadt Gelsenkirchen durch eine erfolgreiche Stadtentwicklung ein Stück attraktiver zu machen.

Auch im Stadtteil Bismarck an der Bismarckstraße konnte die ggw die Stadt Gelsenkirchen im Jahr 2019 bei der Beseitigung von Schrottimmobilien tatkräftig unterstützen. Überraschend und unfreiwillig sah sich die ggw Anfang April mit der von einem Statikbüro ermittelten akuten Einsturzgefahr der Problemimmobilie Bismarckstraße 300 konfrontiert, welche in der Evakuierung von zwei Nachbarhäusern und der Vollsperrung der Bismarckstraße gipfelte. Alle Bewohner der nebenliegenden Gebäude konnten kurzfristig durch die ggw mit Wohnraum versorgt werden

und auch der Abriss des einsturzgefährdeten Eckgebäudes ließ sich trotz der sehr anspruchsvollen Baustellenlogistik binnen weniger Wochen realisieren, sodass auch die Bismarckstraße deutlich früher als ursprünglich befürchtet wieder für den Verkehr freigegeben werden konnte. An dieser Stelle gilt mein Dank ebenfalls der Geduld und Kooperationsbereitschaft der Be- und Anwohner, die von dieser sehr kurzfristigen Stadtreparaturmaßnahme doch erheblich betroffen waren.

Neben Maßnahmen des Wohnungsneubaus und der Stadterneuerung lag der Fokus der ggw im letzten Jahr jedoch auch auf der stetigen Verbesserung und Aufwertung ihres Wohnungsbestandes. Mit dem Pilotprojekt „Energetische Sanierung plus“ in der Schievenfeldsiedlung, einer auf mehrere Jahre angelegten, umfangreichen Bestandssanierungsmaßnahme von fast 320 Wohnungen im Stadtteil Erle, erhöht die Gesellschaft u. a. durch den Anbau von Balkonen, den Abbau von Schwellen und die Verbesserung der Belichtungssituation in den Wohnungen die Wohnqualität der dortigen Mieterinnen und Mieter erheblich. Auch dies lässt sich natürlich nicht vollständig ohne Staub und Lärm realisieren. Ich bin mir jedoch sicher, dass die neu gewonnene Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Schievenfeldsiedlung die erforderlichen Einschränkungen in der Umbauphase wert sind. Die Modernisierungsmaßnahme schreitet indes planmäßig voran. Derzeit befindet sich die ggw im zweiten von insgesamt drei Bauabschnitten, die durch die Fertigstellung eines barrierearmen Neubaus mit acht Wohnungen in einer Baulücke an der Schievenstraße 8 im Februar 2019 sinnvoll ergänzt werden konnten. Ganz beiläufig dient der Keller dieses Neubaus zur Unterbringung der neuen Wärmeerzeugungsanlage, welche die Siedlung u. a. mittels einer klimafreundlichen Holzpelletsanlage künftig mit Raumwärme versorgen wird.

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

Mit freundlichen Grüßen

Margret Schneegans  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

# trägt

## Konstante Aufbauleistung der ggw: unser Einsatz in Sachen Ausbildung

In Nachwuchs investieren wir viel und gern. Aktuell bilden wir zehn Immobilienkaufleute und zwei Kauffrauen für Büromanagement aus, und jedes Jahr kommen drei bis vier neue Auszubildende dazu. Ihre Chance: der Einstieg in ein vielseitiges Arbeitsfeld, das Zukunftssicherheit mit guten Karrierechancen verbindet. Unser Gewinn: kompetente junge Fachkräfte, die unsere Wettbewerbsfähigkeit erhalten.

### **Solide Fundamente**

Die Mischung macht's: aus Theorie und Praxis, Wissen und Erfahrung, klaren Vorgaben und Spielraum für eigenverantwortliches Handeln. Eine fundierte schulische Ausbildung wird durch Unterrichtsblöcke am Berufskolleg des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gewährleistet. Hier profitieren die Auszubildenden u. a. von begrenzten Klassengrößen, praxisorientierten Lernsituationen und einer zeitgemäßen Ausstattung.

Im betrieblichen Teil durchlaufen die angehenden Immobilienkaufleute sämtliche relevanten Abteilungen im Unternehmen – von der Projektentwicklung über die kaufmännische und technische Hausbewirtschaftung samt Mietenbuchhaltung bis hin zum Rechnungswesen.

### **Gemeinsame Fortschritte**

In der Ausbildung lernen bei uns nicht nur die Nachwuchskräfte. Denn wir brauchen ihren unvoreingenommenen Blick und ihre frischen Ideen. Wir lassen uns mitreißen von ihrem Idealismus und dem Spaß an Herausforderungen. So entwickeln wir uns mit unseren Auszubildenden zusammen weiter. Und gehören vielleicht auch deshalb oft zu ihren Wunscharbeitgebern.





# passt

## Unser Neubauprinzip: Mensch und Wunschwohnung zusammenbringen

Bei seniorengerechtem Wohnraum ist der Bedarf auch in Gelsenkirchen besonders hoch und für uns schon lange Thema. Als kommunales Wohnungsunternehmen realisieren wir bereits seit zehn Jahren entsprechende Maßnahmen im Bestand sowie im Neubau. Das Ziel: ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause fördern – in der Stadt und damit in der Nähe von Freunden, Kindern und Enkeln.

### Wohnraum wie gerufen

Aktuelles Ergebnis: 34 Neubauwohnungen an der Schonnebecker Straße 110/112 in Gelsenkirchen-Rotthausen, die Anfang September 2019 bezugsfertig wurden. Auf einer Gesamtfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> haben wir hier zeitgemäße Angebote für Ein- und Zweipersonenhaushalte geschaffen – dank öffentlicher Förderung überwiegend zu günstigen Mietkonditionen. Doch auch die frei finanzierten Wohnungen waren noch vor Abschluss der Bauarbeiten vollstän-

dig vermietet. Damit haben wir die Nachfrage einmal mehr passgenau beantwortet. Das Projekt erweitert unser bedarfsorientiertes Portfolio, das derzeit zu rd. 12% aus barrierearmen Wohneinheiten besteht.

### Für ein stimmiges Gesamtbild

Zeitgemäßer Wohnraum als Standortqualität setzt voraus, dass alle Bedarfslagen berücksichtigt sind. Daher haben wir in diesem Neubau sechs Wohnungen an das gemeinnützige Wichernhaus vermietet, um das Angebot für Menschen mit Behinderungen vor Ort zu verbessern. Dass im Zuge der Baumaßnahme zwei Schrottimmobilien beseitigt wurden, hat das Quartier zusätzlich aufgewertet. Fazit: eine rundum gelungene Investition in bedarfsgerechte Wohnversorgung mit positiven Effekten für Stadtteil und Stadt.

# läuft

## Mit engagierter Entwicklung Weichen für regionale Wirtschaft stellen

Die Ansiedlung von Unternehmen am Standort Gelsenkirchen: Darum kümmert sich seit mehr als 25 Jahren die Nordsternpark GmbH. Mit Erfolg. Das Areal der ehemaligen Zeche Nordstern ist heute nicht nur attraktives Naherholungsgebiet, sondern vor allem Wirtschaftsraum mit nachhaltigen Arbeitmarkteffekten.

### Den Weg ebnen

Am Anfang stand ein enormer Kraftakt. Von 1993 bis zur BUGA 1997 galt es Böden, Anlagen und Bauteile zu entfernen, Zechengebäude zu restaurieren und das Gebiet an die Umgebung anzubinden. Trotz Zeitdruck stand die Qualität dabei immer im Fokus. Hochwertige Ausbaustandards, eine zukunftsorientierte Erschließung und eine flexible Berücksichtigung des individuellen Bedarfs: Nach diesen Maßstäben wird der Nordsternpark bis heute bewirtschaftet.

### Mit neuem Antrieb auf Erfolgskurs

2011 übernahm die ggw die Geschäftsbesorgung der Nordsternpark GmbH und konnte die bereits erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen in den Folgejahren weiter ausbauen. Ende 2019 ist vor Ort ein breiter Branchenmix von IT bis Immobilienwirtschaft mit rd. 1.800 Arbeitsplätzen vertreten. Inklusiv Luft nach oben. Für ansässige Unternehmen sowie potenzielle

Neukunden prüfen wir aktuell Erweiterungsoptionen. Darüber hinaus werden die Flächen des ehemaligen Technologieriegels in 2020 bedarfsgerecht für einen neuen Mieter umgebaut.

### In Fahrt bleiben

Der Nordsternpark ist ein wichtiger Standortfaktor für Gelsenkirchen geworden – mit klaren Wachstumstendenzen, die wir nach Kräften befördern. Indem wir die Bestände weiterentwickeln, unsere Partner vor Ort engagiert betreuen, zusätzliches Vermarktungspotenzial erschließen und „nebenbei“ neue Angebote wie den Betrieb von Holzpelletsanlagen und eine Hausmeisterorganisation aufbauen. So bringen wir unsere Wirtschaft weiter voran.





# Auszug aus dem Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

---

2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2019

---

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

---

4. Ertragslage

---

5. Vermögens- und Finanzlage

---

6. Prognosebericht

# 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das konjunkturelle Klima der deutschen Volkswirtschaft hat sich im Jahr 2019 merklich abgekühlt. Mit einer Wachstumsrate von voraussichtlich noch 0,5% dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) deutlich hinter den Zuwachsraten der Vorjahre zurückbleiben (Vorjahr: 1,5%). Gründe hierfür sind vor allem in einer länderübergreifenden Abschwächung der Industrieproduktion zu finden. Die erwartete wirtschaftliche Belebung der deutschen Wirtschaft für den Jahresverlauf 2020 wird durch die aktuellen strikten Maßnahmen im Zuge der Corona-Pandemie aller Voraussicht nach ausbleiben. Absehbar wird die zwangsweise Stilllegung ganzer Wirtschaftsbereiche zur Verringerung der Ausbreitungsgeschwindigkeit der Pandemie zu erheblichen, heute nicht abschließend quantifizierbaren Auswirkungen auf Arbeitsmarkt, Binnennachfrage, sektorale Wirtschaftstätigkeit und Staatsfinanzen führen. Alle weiteren Ausführungen gehen von einer zukünftig nur begrenzten Auswirkung der wirtschaftlichen Einbrüche aus. Die weitere Entwicklung muss jedoch aufmerksam beobachtet und regelmäßig neu bewertet werden.

Vor dem Hintergrund des demografischen und technischen Wandels, der akuten wirtschaftlichen Probleme sowie des Klimaschutzes ist die nationale Politik gefordert, unternehmerisches Handeln zu stärken und die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass mehr Akteure bereit sind, unternehmerische Risiken einzugehen.

Auf den deutschen Arbeitsmarkt haben sich die gesamtkonjunkturellen Entwicklungen wie erwähnt noch nicht vollumfänglich ausgewirkt. Verglichen mit dem Vorjahr wird die Arbeitslosenquote voraussichtlich noch einmal leicht um 0,2 Prozentpunkte auf einen Wert von dann noch 5,0% im Jahresdurchschnitt gesenkt werden können. Im Vergleich hierzu lag die Arbeitslosenquote auf dem Gelsenkirchener Arbeitsmarkt im Dezember 2019 jedoch bei 12,8%. Absehbar wird der erkennbare Abschwung der deutschen Volkswirtschaft jedoch auch die Arbeitsnachfrage – mit der für den Arbeitsmarkt typischen Verzögerung – beeinflussen.

Die monetären Rahmenbedingungen in der deutschen Volkswirtschaft sind u. a. aufgrund der anhaltend gelockerten Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) unverändert expansiv. Selbst in den zurückliegenden Jahren des Aufschwungs hatte die EZB keine geldpolitische Normalisierung vorgenommen, obwohl dies bei einer symmetrischen Reaktion auf die verbesserte wirtschaftliche Entwicklung angezeigt gewesen wäre. So besteht etwa aufgrund dynamisch gestiegener Vermögenswerte aktuell das Risiko abrupter Preiskorrekturen. Dies trifft insbesondere auch auf den Immobilienmarkt zu, der bereits deutlich erhöhte Risiken zeigt.

Nicht ohne Sorge für das Investitionsklima in Deutschland sind im Übrigen auch die hohe Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung sowie die immer weiter um sich greifende Bürokratisierung zu sehen, durch die vor allem – und dies trifft in hohem Maße auch auf die Immobilienwirtschaft zu – Planungs-, Finanzierungs- und Genehmigungsprozesse immer anspruchsvoller und zeitintensiver werden.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2018 rd. 16,9 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert (Vorjahr: 14,9 Mrd. €). Dies entspricht einer Zuwachsrate von 13,4% (Vorjahr: 8,0%). Die Dynamik der Investitionstätigkeit wird hierbei u. a. getragen von umfangreichen Investitionen in den Wohnungsneubau, die im Jahr 2018 ein Rekordhoch von knapp 7,5 Mrd. € erreicht haben.

Das abflachende Wachstum der gesamtdutschen Volkswirtschaft wird sich im Jahr 2019 jedoch aller Voraussicht nach auch auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Nach den Planzahlen der Wohnungsunternehmen wird sich vor allem der Anstieg der Neubauinvestitionen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr fast halbieren. Hier könnten neben abschreckend hohen Preisen für Bauland und Bauleistungen auch die andauernden Diskussionen zu Regulierungen und Deckelungen der Miethöhe erste dämpfende Impulse auf den Wohnungsmarkt haben.

Trotz weiterhin steigender Neubauinvestitionen entstehen in Deutschland aktuell immer noch zu wenige Wohnungen (287.400 neue Wohnungen in 2018). Angesichts der anhaltend hohen Zuwanderungszahlen nach Deutschland und des aufgelaufenen Nachholbedarfs werden in den nächsten Jahren rd. 360.000 neu errichtete Wohnungen pro Jahr benötigt. Wohnungen fehlen derzeit insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung verstärkt zusammen mit der Außenwanderung 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.

Sowohl die anhaltende politische Diskussion um Mietendeckel und Mietpreisbremse als auch die erneute Verschärfung der Mietpreisbremse, die wirklichkeitsferne Gestaltung der Fristen für den Mietenspiegel und nicht zuletzt die vollkommen praxisfremde Datenschutzgrundverordnung zeigen beispielhaft, dass Investitionssicherheit und Entbürokratisierung lediglich Schlagworte in der politischen Diskussion ohne Inhalt und ohne Wert sind.

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 substantiell 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 Wiedervermietungsrenten widerspiegelt, da die Bestandsrenten in der Regel erst mit zeitlichen Verzögerungen auf Marktveränderungen reagieren. Im Jahr 2018 erreichten die Neubau- und Wiedervermietungsrenten im Bundesdurchschnitt 8,41 €/m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 5,2% entspricht. Die Nettokaltrenten in bestehenden Mietverhältnissen sind 2018 lediglich moderat um 1,6% – und somit geringer als die Inflation – gestiegen.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist seit Jahren durch einen kontinuierlichen Rückgang der Zahl preisgebundener Mietwohnungen geprägt. Von 2002 bis 2018 hat sich die Anzahl von Wohnungen mit Mietpreisbindung von etwa 2,6 Mio. auf schätzungsweise noch knapp 1,2 Mio. Wohnungen mehr als halbiert. 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.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Mietenentwicklung und des landesweiten Anstiegs der Baukosten sehen die jüngst bekannt gegebenen Eckpunkte der Wohnraumförderung NRW 2020 u. a. eine Harmonisierung der Förderkonditionen in den Mietenstufen 1–3 vor, um die Rentabilität der Förderung und wettbewerbsfähige Konditionen im Vergleich zu den Investitionsbedingungen im frei finanzierten Wohnungsbau sicherzustellen. In Gelsenkirchen würde sich hierdurch eine spürbare Anhebung der Bewilligungsmiete von bis dato 5,35 €/m<sup>2</sup> auf dann 5,80 €/m<sup>2</sup> einstellen. Gleichfalls wären die Standortnachteile gegenüber den Gemeinden der Mietenstufe 3 im Hinblick auf Zinssatz, Tilgungsnachlass, Kredit- und Miethöhe aufgehoben. Es ist damit zu rechnen, dass Bewilligungen für Kommunen der

Mietenstufen 1 und 2 nur im Rahmen definierter Budgets erfolgen können, um den Überhang von Wohnungen nicht zu verschärfen. Sobald weniger Mittel zur Verfügung stehen sollten oder mehr Anträge aus den Kommunen der Mietenstufen 3 und 4 vorliegen, ist auch eine erneute Änderung des Verfahrens in den kommenden Jahren nicht sicher auszuschließen.

Die Situation des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist weiterhin durch einen generellen Angebotsüberhang an Mietwohnungen gekennzeichnet. Leerstände sind insbesondere bei unmodernisierten Wohnungen in schwierigen Lagen deutlich erkennbar. Im Gegensatz hierzu ist durch die demografische Entwicklung eine starke Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu konstatieren – ein Segment, welches in Gelsenkirchen noch nennenswerten Bedarf für Wohnungsneubau bietet. Zudem ist Gelsenkirchen durch den seit mehreren Jahren anhaltenden Zuzug aus Südosteuropa vor enorme zusätzliche Herausforderungen am Wohnungsmarkt, aber auch hinsichtlich der sozialen Infrastruktur gestellt.

Den aktuellen Anforderungen des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes stellt sich die ggw auf verschiedenen Ebenen. Im Vergleich zum gesamtstädtischen Wohnungsbestand realisiert die ggw vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen noch immer ein überproportional hohes Neubauvolumen. Im Berichtsjahr wurden zwei weitere Wohnanlagen mit in Summe 42 barrierearmen, seniorengerechten Wohnungen fertiggestellt. Zwei weitere Neubauprojekte mit nochmals 43 zeitgemäßen 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 2019

### 2.1 | Beteiligung an der Nordsternpark GmbH

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresfehlbetrag von 80,7 T€ erwirtschaftet, der von der ggw ausgeglichen worden ist. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2019 war die Nordsternpark GmbH allerdings noch von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von rd. 112 T€ ausgegangen, sodass das erzielte Jahresergebnis dennoch als positiv bezeichnet werden kann. Auch insgesamt ist die Geschäftsentwicklung der Nordsternpark GmbH sehr zufriedenstellend.

---

### 2.2 | Analyse des Jahresergebnisses 2019

Die stagnativen Tendenzen des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes haben sich auch im ersten Halbjahr 2019 zunächst weiter fortgesetzt. Zum einen lieferte der Gelsenkirchener Mietenspiegel keine nennenswerten Spielräume für zusätzliche Mieterhöhungspotenziale, und auch im Bereich des Leerstandes hatte die Gesellschaft bis zur Jahresmitte mit Leerstandswerten zwischen 3,5 % und 4,1 % zu kämpfen. Gute Vermietungsleistungen vor allem in den Monaten Juni bis September haben den Leerstand bis zum Jahresultimo allerdings wieder auf sehr zufriedenstellende 2,6 % sinken lassen. Einhergehend mit den guten Vermietungsleistungen konnte auch die Erlösschmälerungsquote im Mietwohnbereich positiv gestaltet werden. Diese lag bei rd. 3,6 % im Jahresdurchschnitt und somit 1,2 Prozentpunkte unterhalb des Wirtschaftsplanansatzes 2019. In Summe sind die Mietausfälle durch Wohnungsleerstand im Geschäftsjahr 2019 um rd. 180 T€ geringer ausgefallen als im Wirtschaftsplan angenommen. Allerdings fehlen der ggw im Berichtsjahr auch rd. 70 T€ eingeplante Mieterlöse aufgrund einer spürbar verspäteten Fertigstellung des Neubauvorhabens an der Schonnebecker Straße.

Zum 1. September 2019 wurde von der Stadt Gelsenkirchen eine Fortschreibung des Mietenspiegels 2017 veröffentlicht, die im nächsten Jahr moderate Mieterhöhungen für die ggw ermöglichen wird. Die Gesellschaft wird diese Mieterhöhungen im Laufe der ersten Jahreshälfte 2020 sozialverträglich umsetzen und bei einer drohenden Überlastung der Mieterhaushalte Individualvereinbarungen abschließen.

Auch die geschäftlichen Entwicklungen im Gästehaus Heege konnten positive Impulse auf das Jahresergebnis 2019 entfalten. Mit einer Auslastungsquote von mehr als 90 % im Jahresdurchschnitt hat Haus Heege im Geschäftsjahr 2019 Umsatzerlöse aus der Schüler- und Fremdbelegung von annähernd 2,3 Mio. € und einen überschlägigen Deckungsbeitrag von rd. 300 T€ erwirtschaftet.

Im Rahmen der im August erstellten ersten Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2019 wurden für verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen zusätzliche Mittel in Höhe von zunächst 200 T€ für die laufende Instandhaltung freigegeben. Die gute Leerstandsentwicklung sowie die sehr zufriedenstellende Belegungssituation im Haus Heege ließen bis Jahresultimo die Bereitstellung weiterer Instandhaltungsmittel in einer Größenordnung von zusätzlich rd. 135 T€ zu, ohne hierdurch die Ergebnisziele der Gesellschaft zu gefährden. Die Gesellschaft kann damit erneut einen ganz überwiegend branchenüblichen Instandhaltungskostensatz von 15,60 €/m<sup>2</sup> vorweisen. Ein Vergleich von Kennzahlen der Unternehmen des WIR-Verbundes ergab, dass hier in den Jahren 2017 und 2018 durchschnittlich 16,36 €/m<sup>2</sup> bzw. 16,71 €/m<sup>2</sup> aufgewendet wurden.

Daneben dienten die operativen Ergebnisverbesserungen zur Kompensation des im vierten Quartal eingeleiteten Abrisses von insgesamt 16 Substandardwohnungen in vier um das Jahr 1915 errichteten Gebäuden an der Sutumerfeldstraße, welcher das Jahresergebnis 2019 in Höhe von knapp 340 T€ zusätzlich belastet.

Die ggw hat das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 1.277,1 T€ vor Konsolidierung des Ergebnisses mit der Nordsternpark GmbH aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages (EAV) abgeschlossen. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz wurde somit ein um 376,1 T€ verbessertes Jahresergebnis erzielt. Neben den zuvor bereits beschriebenen operativen Ergebnisveränderungen hat sich ein weiteres Mal auch das anhaltend freundliche Zinsumfeld positiv auf das Jahresergebnis der Gesellschaft ausgewirkt. Für Neubau- und Anschlussfinanzierungen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Zinssätze zwischen rd. 1,0 % und 1,7 % vereinbart werden. Neue Förderkredite der NRW.BANK sind hierin nicht berücksichtigt. Verglichen mit dem Wert des Wirtschaftsplans konnte der Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2019 hierdurch um rd. 193 T€ gesenkt werden, obwohl im Laufe des Jahres auch zusätzliche Finanzierungskredite für bisher nicht geplante Bestandsmaßnahmen aufgenommen worden sind. Nach Übernahme des von der Nordsternpark GmbH erwirtschafteten Jahresfehlbetrages in Höhe von 80,7 T€ schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.196,4 T€.

---

## 2.3 | **Entwicklungen in der Hausbewirtschaftung**

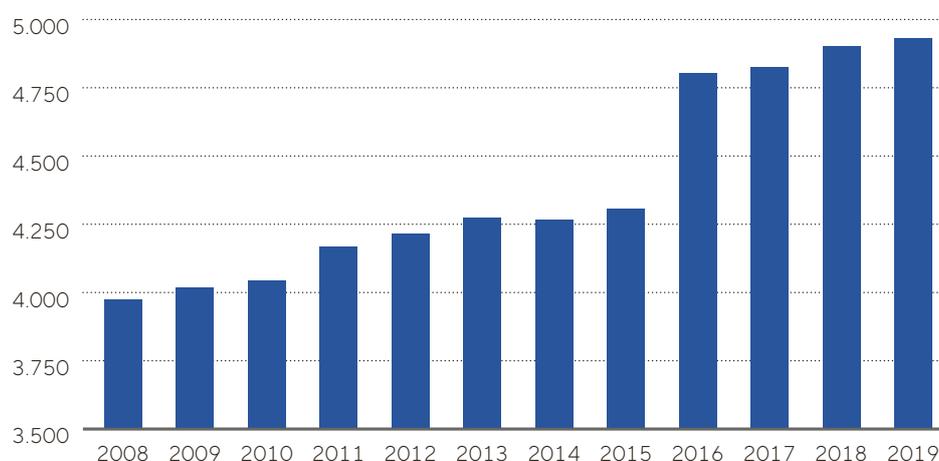
Ausgehend von eigenen Marktbeobachtungen sowie auf Basis vorhandener statistischer Prognosen (u. a. 3. Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr, Wohnungsmarktstudie über die Entwicklung der Gesamtstadt Gelsenkirchen bis zum Jahr 2025) ist erkennbar, dass im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt in vielen 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 2019 nahezu erzielten Vollvermietungen von neu errichteten und modernisierten Gebäuden, dass weiterhin eine große Nachfrage nach bedarfsorientiert neu geschaffenen, zeitgemäßen 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 4.930 Mietwohnungen (Vorjahr: 4.902), 72 gewerblichen Einheiten (Vorjahr: 69) und 1.695 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 1.585). Zum Jahresultimo hat die ggw rd. 354.499 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

### Entwicklung Wohnungsbestand seit 2008

in WE



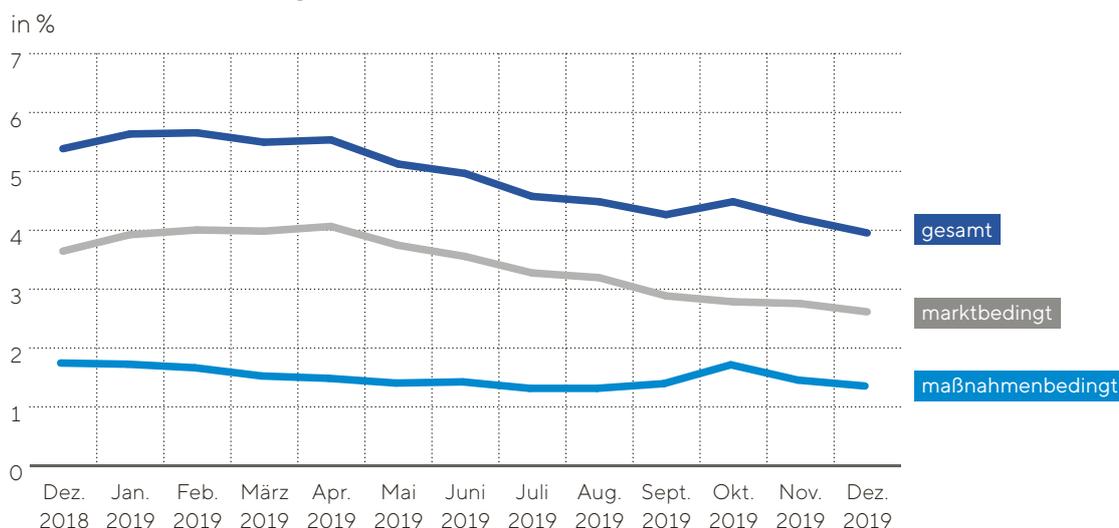
Die durchschnittliche Wohnungssollmiete wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2019 von 4,97 €/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.2019) auf 5,06 €/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.2020) erhöht. Dies entspricht einer dem Ausstattungsstandard der Wohnungen und den Marktverhältnissen entsprechenden Mietsteigerungsrate von rd. 1,8%. Im frei finanzierten Bereich liegen die Wohnungsmieten zum Jahresende bei rd. 5,21 €/m<sup>2</sup> (Ende Vorjahr: 5,13 €/m<sup>2</sup>) und im öffentlich geförderten Bereich bei rd. 4,84 €/m<sup>2</sup> (Ende Vorjahr: 4,74 €/m<sup>2</sup>). Bei den Mieterhöhungsverlangen im frei finanzierten Bestand orientiert sich die ggw an der erreichbaren Marktmiete gemäß Mietenspiegel, berücksichtigt aber auch individuelle soziale Aspekte.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 34.350,8 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 33.338,0 T€). Wesentliche Erlösposition sind hierbei die Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 23.057,0 T€ (Vorjahr: 22.706,9 T€) gewesen. Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Sollmieten durch die Fertigstellung von Neubauvorhaben sowie durch verschiedene Mietanpassungen im Bestand.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 414 Mieterwechsel (Vorjahr: 420) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer Fluktuationsrate von 8,4% (Vorjahr: 8,6%).

Mit einer Quote von 3,4% im Jahresdurchschnitt konnte der marktbedingte Leerstand das Jahresergebnis im Berichtsjahr deutlich positiver als noch im Vorjahr (3,8%) beeinflussen. Zum Abschlussstichtag lag die Leerstandsquote sogar bei erfreulichen 2,6% (Vorjahr: 3,6%). Im maßnahmenbedingten Leerstand befinden sich Ende Dezember insgesamt 66 Wohneinheiten, die vornehmlich zum Abriss, für größere Umbaumaßnahmen oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Gesamt-leerstandsquote zum Jahresultimo betrug somit 3,9% (Vorjahr: 5,4%).

### Leerstandsentwicklung 2019



Eine gute Vermietungssituation ist hierbei für die ggw über die Vermeidung von Erlösschmälerungen hinaus von sehr großer wirtschaftlicher Bedeutung. Die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der Gesellschaft sowie der einzelnen Objekte ist bankenseitig überproportional stark an die Leerstandssituation gekoppelt. 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 3 in Mietenstufe 2 sowie die seit Längerem zu beobachtenden Preis- und Auslastungsentwicklungen im Bauhauptgewerbe hat die ggw im Geschäftsjahr 2019 von der Projektierung weiterer Neubauvorhaben im öffentlich geförderten Bereich zunächst

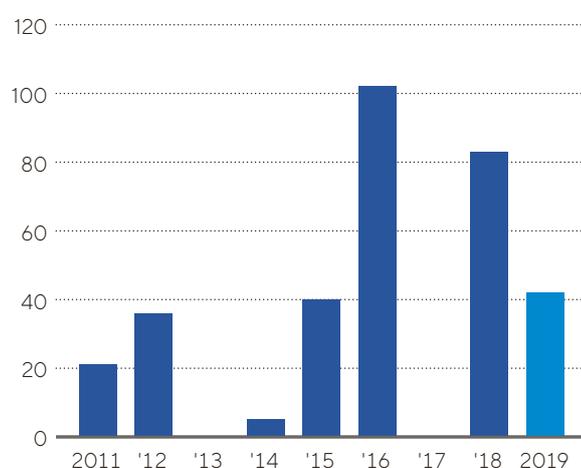
Abstand genommen, da sich diese schlichtweg nicht mehr auskömmlich darstellen ließen. Die in den Wohnraumförderbestimmungen 2020 vorgesehene Harmonisierung der Förderkonditionen in den Mietstufen 1-3 gibt nunmehr Investoren in Gelsenkirchen und somit auch der ggw wieder die Chance, Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu tätigen, was die Gesellschaft mit einem in 2018 angehaltenen Projekt in der Bochumer Straße auch zeitnah in 2020 realisieren wird.

Darüber hinaus ist die ggw bestrebt, auch weiterhin in frei finanzierte Wohnbauprojekte zu investieren, solange vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreisentwicklungen noch eine zumindest geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals erreicht werden kann.

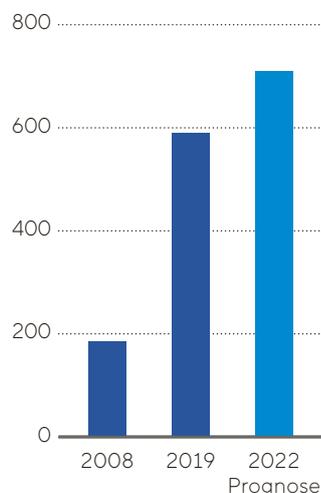
Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei neue Wohnanlagen fertiggestellt und bezogen, die den ggw-Bestand um weitere 42 barrierearme, seniorengerechte Wohnungen ergänzt haben. Die Gebäude bieten modernen Wohnraum speziell für Ein- und Zweipersonenhaushalte, der aufgrund der überwiegend in Anspruch genommenen öffentlichen Wohnraumförderung zu attraktiven Mietkonditionen von anfänglich 5,05 €/m<sup>2</sup> bis 5,25 €/m<sup>2</sup> angeboten werden kann. Und selbst die in Summe realisierten zehn frei finanzierten Wohnungen mit anfänglichen Mieten von deutlich über 8,00 €/m<sup>2</sup> waren im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bereits voll vermietet.

### Neu errichtete Wohneinheiten in MFH

in WE



### Anzahl barrierearme WE



Aktuell verfügt die Gesellschaft somit über einen Bestand von rd. 600 Wohnungen in diesem Segment. Zwei weitere Wohnanlagen mit insgesamt 43 barrierearmen Wohnungen befinden sich darüber hinaus aktuell im Bau und werden voraussichtlich im Frühjahr bzw. Ende 2020 bezogen werden können.

Auch auf dem Gebiet der Mieteinfamilienhäuser möchte die ggw weiterhin ein kleines Portfolio anbieten können. An der Bickernstraße in Gelsenkirchen-Bismarck realisiert die Gesellschaft daher aktuell auf einer im Jahr 2015 angekauften Potenzialfläche den Neubau von sechs weiteren Mieteinfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 135 m<sup>2</sup>, die ebenfalls im Frühjahr 2020 bezugsfertig sein werden.

## 2.5 | Bestandskäufe

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 hat die ggw die Liegenschaft Raabestraße/Wildenbruchstraße zu einem Kaufpreis von 2,79 Mio. € erworben. Das Gebäude mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 2.600 m<sup>2</sup> wurde in den letzten zehn Jahren bereits ganz überwiegend von der ggw als Zwischenmieter an die Stadt Gelsenkirchen für Zwecke des Betriebs einer Kfz-Zulassungsstelle überlassen und wurde nunmehr durch Annahme des von der ggw im Dezember 2008 unterbreiteten notariellen Kaufangebotes final erworben. Eine Verlängerung des Mietvertrages mit der Stadt Gelsenkirchen um weitere 15 Jahre hat ebenfalls bereits die Unterschriftenreife erreicht.

Ebenfalls im Süden von Gelsenkirchen konnte im Berichtsjahr ein rd. 14.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit zwei darauf befindlichen, gewerblich geprägten Gebäuden zu einem Kaufpreis von rd. 855 T€ von einem Flächenentwickler erworben werden. Eines der beiden Gebäude steht aktuell vollständig leer und ist für die Realisierung eines weiteren Kita-Projektes vorgesehen. Das zweite Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand und ist vollständig für Zwecke des Betriebs eines Museums vermietet. Im Übrigen ist die ggw bestrebt, die selbstständig nutzbaren Teilflächen des Grundstücks einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Nach der zum Jahresultimo erfolgten Kaufpreiszahlung ist der Besitzübergang zum 1. Januar 2020 vollzogen worden.

---

## 2.6 | Beteiligung am Ausbau des Betreuungsangebotes im Kindertagesbereich in Gelsenkirchen

Die ggw beteiligt sich auch weiterhin umfassend am Ausbau des Angebotes an Kleinkinderbetreuungsplätzen in Gelsenkirchen.

An der Olgastraße in Gelsenkirchen-Bulmke realisiert die ggw aktuell ein kombiniertes Neubauprojekt, bestehend aus einer viergruppigen Kita mit Platz für insgesamt 75 Kinder im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie zehn öffentlich geförderten barrierearmen Wohnungen in den beiden darüberliegenden Geschossen, welches im Februar 2020 an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden konnte. Darüber hinaus hat die ggw begonnen, die Stadt Gelsenkirchen auch mit temporären Kita-Lösungen in Modulbauweise in Quartieren zu unterstützen, in denen die Stadt kurzfristige Bedarfe festgestellt hat. Mit Fertigstellung der Kita Olgastraße und einer ersten „Modul-Kita“ im Stadtteil Horst wird die ggw seit August 2012 bereits an neun Standorten Kindertagesstätten für die Stadt Gelsenkirchen neu geschaffen haben, die zusammen über rd. 7.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Platz für knapp 700 Kinder verfügen.

Ein weiteres konkretes Kita-Projekt ist an der Kanzlerstraße in Gelsenkirchen-Hessler vorgesehen; hier rechnet die Geschäftsführung mit dem Baubeginn zur Jahresmitte 2020.

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

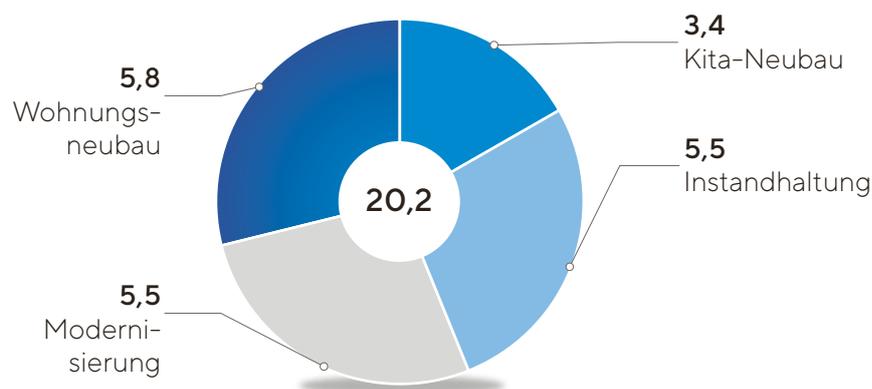
Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung wird zumindest noch in den nächsten zwei bis drei Jahren das wesentliche Betätigungsfeld der ggw im Bereich der Bestandsmodernisierung darstellen. Das Gesamtprojektvolumen beläuft sich inklusive des im Februar 2019 fertiggestellten Neubaus an der Schievenstraße 8 nach aktueller Kostenfortschreibung auf rd. 25,1 Mio. €. Ein Großteil der Maßnahme wird über Kredite der NRW.BANK, für die Teilschulderlasse zwischen 20 % und 50 % gewährt werden, finanziert. Das erforderliche Eigenkapital wird in Höhe von 2,3 Mio. € durch Instandhaltungsanteile beigesteuert, die das Gesamtinstandhaltungsbudget noch bis voraussichtlich 2021 belasten werden. Im Berichtsjahr belief sich der Instandhaltungsanteil des Projektes auf rd. 448,4 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, konnten mit Ausnahme der Außenanlagen zu Anfang Mai 2019 ganz überwiegend zum Abschluss gebracht werden. Die Außenanlagen des I. Bauabschnittes wiederum wurden zum Jahresultimo 2019 im Wesentlichen fertiggestellt. Nach Schlussrechnung aller Gewerke werden rd. 6,4 Mio. € in die Wohnungsanierung und rd. 1,6 Mio. € in die umfassende Außenanlagengestaltung investiert worden sein. Bezogen auf die sanierte Wohnfläche des I. Bauabschnittes entspricht dies einem Wert von rd. 1.100 €/m<sup>2</sup>. Trotz der erheblichen Investitionskosten wird die Bruttowarmmiete der Mieter aufgrund der in Anspruch genommenen öffentlichen Förderung und der erzielten Heizkostensparnis aller Voraussicht nach lediglich um durchschnittlich rd. 0,80 €/m<sup>2</sup>/Monat ansteigen.

Des Weiteren wurden alle Wohnungen des I. Bauabschnittes in 2019 auf das neue Nahwärmenetz umgestellt und auch die Ausschreibung für die technische Betriebsführung der 1,4 Megawatt umfassenden Heizungsanlage wurde Anfang November erfolgreich abgeschlossen.

### Gesamtinvestitionen 2019

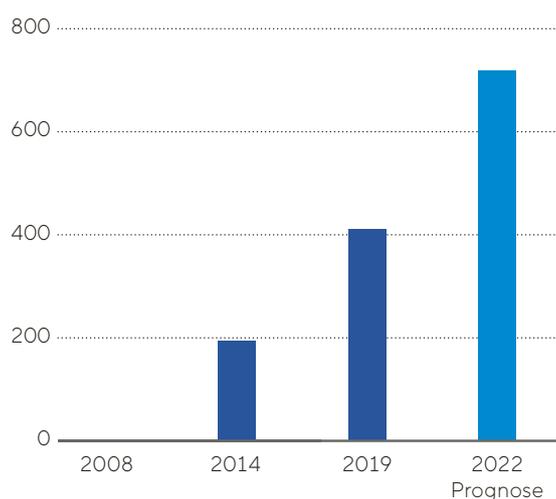
in Mio. €



Die Maßnahmen im II. Bauabschnitt der Schievenfeldsiedlung, bestehend aus weiteren 73 Wohnungen mit rd. 4.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche, haben indes ebenfalls begonnen. Durch eine optimierte Ausführung wird die erforderliche Eingriffstiefe im II. Bauabschnitt voraussichtlich etwas geringer ausfallen können als im I. Bauabschnitt, der u. a. kostentreibende Maßnahmen im Rahmen der Kellerabdichtung erforderte (geschätzte Sanierungskosten II. Bauabschnitt: rd. 800 €/m<sup>2</sup>).

### Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen\*

in WE



\*Eigenbestand und Bauträgermaßnahmen der ggw

## 2.8 | 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 bis auf Weiteres die Grundstücksbewirtschaftung und der Vertrieb der Grundstücke „Am Buerschen Waldbogen“ in Geschäftsbesorgung für die SEG KG sorgen.

Im Rahmen von zwei Privatisierungsverkäufen in der Liegenschaft „Im Hirschwinkel/ Am Wildgatter“ in Gelsenkirchen-Erle konnten Verkaufserlöse von 345 T€ (ca. 1.500 €/m<sup>2</sup>) und ein Ergebnisbeitrag von mehr als 100 T€ realisiert werden.

## 2.9 | 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:

<b>Personalbestand</b>	31.12.2018	<b>31.12.2019</b>
Kaufmännische Angestellte inkl. Geschäftsführer → davon teilzeitbeschäftigt: 10 (Vorjahr: 10)	48	51
Technische Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 1 (Vorjahr: 1)	10	11
Gewerbliche Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 2 (Vorjahr: 2)	6	6
<b>Gesamtbelegschaft</b>	<b>64</b>	<b>68</b>

Aufgrund des anhaltend hohen Projektvolumens, der weiterhin anspruchsvollen Leerstandsentwicklung und der zusätzlichen Tätigkeiten im Bereich der Geschäftsbesorgung wurde der Personalbestand der ggw im Geschäftsjahr 2019 um weitere Vollzeitstellen in den Fachbereichen Bauleitung, Vermietung und Rechnungswesen/Controlling ausgeweitet. Die ggw übernimmt als zentrale Gesellschaft der städtischen Immobiliensparte schrittweise Aufgaben für die mit ihr verbundenen Unternehmen.

Auch auf die spürbare strukturelle Unterversorgung des Gelsenkirchener Arbeitsmarktes mit attraktiven Ausbildungsplätzen hat die Gesellschaft reagiert. Zum Abschlussstichtag werden bei der ggw zehn Immobilienkaufleute und zwei Kaufrfrauen für Büromanagement ausgebildet. Damit weist die Gesellschaft eine beachtliche Ausbildungsquote von 15 % auf.

Die ggw hat sich im Berichtsjahr weiterhin umfassend mit der Umstellung auf die neue EU-Datenschutzgrundverordnung 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.

## 2.10 | Weitere Geschäftstätigkeit

Im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Nordsternpark GmbH führt die ggw 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 eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der SEG KG hat die ggw bis dato die kaufmännische sowie die immobilien- und betriebswirtschaftliche Geschäftsbesorgung für die SEG KG übernommen. In gegenseitigem Einvernehmen ist dieser Vertrag mit Wirkung zum 31. Dezember 2019 beendet worden. Im Geschäftsjahr 2020 wird die ggw lediglich noch für die Jahresabschlusserstellung und die Betriebskostenabrechnung 2019 zuständig sein. Hiervon unberührt ist die Beauftragung zur Erbringung unterstützender Leistungen im Zusammenhang mit der Vermarktung der Flächen des Projektgebietes „Am Buerschen Waldbogen“. Diese wird unverändert in den kommenden Jahren fortgeführt.

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.

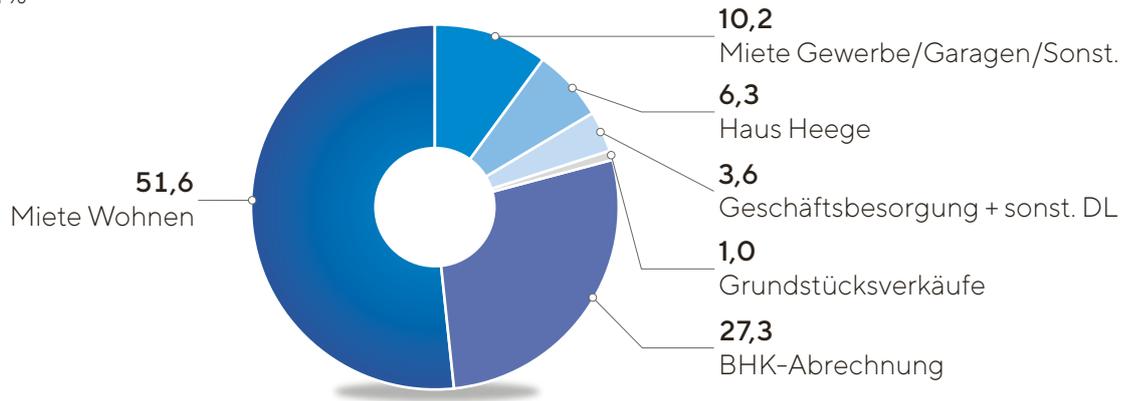
Darüber hinaus verwaltet die ggw aktuell noch eine kleinere Anzahl von Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Eigentum der Stadt Gelsenkirchen und führt die Bewirtschaftungsaufgaben und das Rechnungswesen für die in Gelsenkirchen gelegenen Liegenschaften der Bogestra-Pensionskasse aus.

In Summe betreut die ggw zum Jahresultimo 296 Wohnungen sowie 350 Gewerbe- und sonstige Einheiten für Dritte. Zum 1. Januar 2020 ist die Betreuung von 207 Wohnungen und 31 Gewerbeeinheiten für die SEG KG entfallen.

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 2.283,1 T€ erzielen (Vorjahr: 2.048,6 T€) und damit merklich über dem Vorjahresniveau zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

## Struktur der Umsatzerlöse (36,0 Mio. €)

in %



### 2.11 | 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.

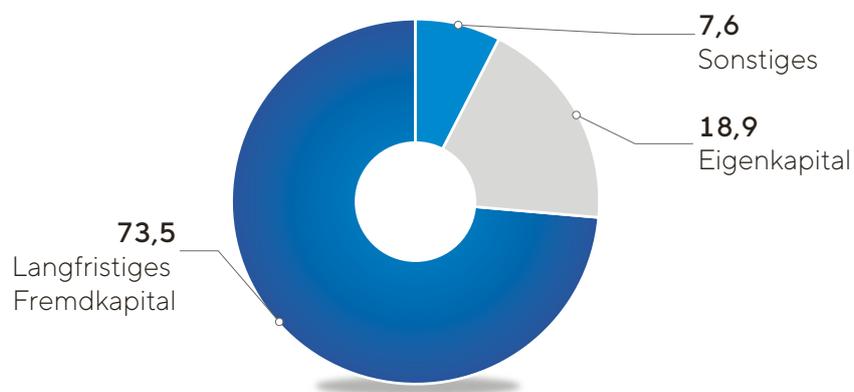
Das Referat Stadtkämmerei und Finanzen der Stadt Gelsenkirchen hat in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster ein Finanzierungskonzept realisiert, das den städtischen Beteiligungsgesellschaften den Zugang zu attraktiven, marktgerechten Finanzierungskonditionen ermöglicht. Im Rahmen dieses Konzeptes konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 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.

Die langfristigen Darlehen der ggw weisen zum 31. Dezember 2019 einen Betrag von 238,4 Mio. € aus; dies entspricht einer Verschuldungsquote von 73,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 74,6 %). Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von rd. 354.499 m<sup>2</sup> und bereinigt um die Langfristverbindlichkeiten für Haus Heege, bedeutet dies einen Schuldenstand von 668,7 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 674,4 €/m<sup>2</sup>). Dem gegenüber stehen zum Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte von 756,1 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 723,8 €/m<sup>2</sup>).

Die langfristige Fremdkapitalquote der ggw liegt im Wesentlichen im Branchendurchschnitt kommunaler Wohnungsunternehmen (70,6 %); die Belastung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche hingegen stellt sich als vergleichsweise sehr hoch dar (Branchendurchschnitt kommunale Unternehmen: 424,85 €/m<sup>2</sup>).

### Kapitalstruktur

in %



---

### 2.12 | Fazit

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

### 3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft arbeitet mit den nachfolgend aufgeführten finanziellen Leistungsindikatoren, die sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt darstellen:

<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>		<b>2019</b>	2018	2017	2016
Wohnungsbestand zum 31.12. → Anzahl	WE	4.930	4.902	4.826	4.804
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12. → Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	354.499	353.043	346.218	343.382
Sollmiete alle Einheiten* → Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m <sup>2</sup> -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	5,43	5,40	5,24	5,10
Sollmiete Wohnen → Jahressollmiete Wohnen / Ø m <sup>2</sup> -Wohnfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	4,93	4,87	4,79	4,66
Erlösschmälerungsquote* → Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten	%	3,6	4,3	4,2	3,2
Zinsdeckung* → Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten	%	21,8	22,5	24,5	27,0
Zinsaufwand* → Zinsen HBW / m <sup>2</sup> -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	1,18	1,20	1,28	1,31
Instandhaltung p. a. → Instandhaltungsaufwand / Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	15,60	16,50	15,76	14,01
Mieterwechsel im Bestand → Auszüge	Anz.	414	420	513	355
Fluktuation → Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12.	%	8,4	8,6	10,6	7,4
Deckungsbeitrag HBW → gemäß BAB	T€	1.063	572	700	831

#### Kennzahlen zur Vermögensstruktur

Eigenkapitalquote → Eigenkapital / Bilanzsumme	%	18,9	18,7	18,7	18,8
Anlagendeckungsgrad → EK + SoPo + langfr. RSt. + langfr. FK / Anlagevermögen	%	101,5	105,3	102,1	103,4
Langfristige Fremdkapitalquote → langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	73,5	74,6	74,0	74,2
Schuldenstand am 31.12.* → langfristiges Fremdkapital / Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	668,7	674,4	628,1	616,3
Buchwerte der bebauten Grundstücke* → Grundstücks- u. Gebäudebuchwerte / Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	756,1	723,8	684,2	686,8
Kapitaldienstdeckung* → Zinsen HBW + planm. Tilg. / Jahressollmiete alle Einheiten	%	50,0	49,7	48,6	52,0

Die für die Steuerung wesentlichen Faktoren sind die Eigenkapitalquote, die Sollmieten, die Erlösschmälerungsquote, das Instandhaltungsaufkommen sowie die Zins- und Kapitaldienstdeckung. Positive Planabweichungen haben sich vor allem im Bereich der Erlösschmälerungen ergeben, die zugunsten zusätzlicher Instandhaltungsmaßnahmen verwendet wurden. Die übrigen relevanten Kennzahlen entwickelten sich im Wesentlichen planmäßig.

## 4. Ertragslage

Grundlage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 sind die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB in seiner zum Abschlussstichtag gültigen Fassung. Die ggw hat von dem Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB, aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, keinen Gebrauch gemacht. Als Ergebnisrechnung stellt sich die Ertragslage bei der ggw wie folgt dar:

<b>Betriebsleistungen</b> in T€	<b>2019</b>	2018	Veränderung
Hausbewirtschaftung	6.467	5.500	967
Bau- und Verkaufstätigkeit	162	- 12	174
Betreuungstätigkeit und sonstige Erlöse	979	819	160
<b>Summe</b>	<b>7.608</b>	<b>6.307</b>	<b>1.301</b>
Gemeinkosten	- 6.181	- 5.656	525
Bewirtschaftungsergebnis	1.427	651	776
Finanzergebnis	16	83	- 67
Neutrales Ergebnis	- 247	384	- 631
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.196</b>	<b>1.118</b>	<b>78</b>

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

<b>Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen</b> in T€	<b>2019</b>	2018	Veränderung
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	1.063	572	491
Deckungsbeitrag aus der Bau- und Verkaufstätigkeit	119	- 54	173
Deckungsbeitrag aus den Betreuungs- und sonstigen Erlösen	245	133	112
<b>Summe</b>	<b>1.427</b>	<b>651</b>	<b>776</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>16</b>	<b>83</b>	<b>- 67</b>
Neutrale Erträge	532	980	- 448
Neutrale Aufwendungen	779	596	183
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>- 247</b>	<b>384</b>	<b>- 631</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.196</b>	<b>1.118</b>	<b>78</b>

Im Spartenergebnis der Hausbewirtschaftung spiegeln sich sowohl die positive Leerstandsentwicklung des zweiten Halbjahres als auch die ganzjährige gute Belegungssituation im Haus Heege wider. Neben Ergebnisverbesserungen ist das um rd. 490 T€ bessere Spartenergebnis allerdings auch auf im Vergleich zum Vorjahr geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen, die mit einem Wert von 15,60 €/m<sup>2</sup> dennoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau gehalten werden konnten und letztendlich rd. 335 T€ über dem ursprünglichen Wirtschaftsplanansatz lagen.

Im Bereich der Bau- und Verkaufstätigkeit war die Übergabe von zwei Einheiten im Rahmen der laufenden Privatisierungstätigkeit deutlich ausreichend, um hieraus sowohl die direkten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke als auch die anteiligen Sach- und Personalkosten des Berichtsjahres bedienen zu können. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die intensive Abarbeitung und Koordination von Gewährleistungsansprüchen weiterhin personelle Kapazitäten im Bereich des Bauträgergeschäftes bindet, welches seit 2017 jedoch nur noch opportunistisch betrieben wird.

Die Ergebnissituation im Bereich der Verwaltungsbetreuung konnte im Berichtsjahr spürbar verbessert werden. Vor allem der anhaltend schnelle Abverkauf von Baugrundstücken im Projektgebiet „Am Buerschen Waldbogen“ sowie zusätzliche Dienstleistungserlöse aus den Geschäftsbesorgungen für die Nordsternpark GmbH und die Wissenschaftspark GmbH beeinflussen das Spartenergebnis positiv.

Im Finanzergebnis stehen den Beteiligungs- und Zinserträgen der Gesellschaft (176,9 T€) die Zinsaufwendungen aus der nach HGB-BilMoG erforderlichen Aufzinsung von Rückstellungen (80,1 T€) sowie die Übernahme des Verlustes der Nordsternpark GmbH aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages (80,7 T€) gegenüber.

Die Aufwendungen des neutralen Ergebnisses beinhalten im Wesentlichen einen Zuführungsbetrag zur Wertberichtigung auf Forderungen (164,0 T€), die Aufwendungen aus der weitgehenden Abschreibung einer im Vorjahr aktivierten Vertragsstrafenforderung (194,7 T€) sowie die Abrissaufwendungen für insgesamt 16 Substandardwohnungen im Stadtteil Gelsenkirchen-Sutum (337,1 T€).

Aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen resultierten neutrale Erträge von rd. 199,5 T€. Darüber hinaus sind die neutralen Erträge durch eine im Berichtsjahr geltend gemachte Vertragsstrafe in Höhe von 188,5 T€ wegen verspäteter Baufertigstellung sowie durch Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 82,6 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	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>						
Anlagevermögen	302.223	93,1	288.894	90,1	13.329	4,6
Umlaufvermögen	22.217	6,9	31.639	9,9	- 9.422	- 29,8
Rechnungsabgrenzungsposten	96	0,0	104	0,0	- 8	- 7,7
<b>Summe</b>	<b>324.536</b>	<b>100,0</b>	<b>320.637</b>	<b>100,0</b>	<b>3.899</b>	<b>1,2</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	61.469	18,9	60.009	18,7	1.460	2,4
SoPo für Investitionszuschüsse	5.855	1,8	4.116	1,3	1.739	42,2
Rückstellungen	4.580	1,4	4.453	1,4	127	2,9
Verbindlichkeiten	252.632	77,9	252.059	78,6	573	0,2
<b>Summe</b>	<b>324.536</b>	<b>100,0</b>	<b>320.637</b>	<b>100,0</b>	<b>3.899</b>	<b>1,2</b>

Sowohl der Anstieg des Anlagevermögens als auch der Rückgang des Umlaufvermögens resultieren im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr. Im zum Jahresultimo des Vorjahres ausgewiesenen Cash-Pool-Guthaben befanden sich in größerem Umfang bereits Investitionskredite für verschiedene Bauvorhaben der Gesellschaft, die im Berichtsjahr im Zuge der voranschreitenden Bautätigkeit zu Mittelabflüssen geführt haben.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert neben dem Bilanzgewinn auch aus einer im Berichtsjahr in Höhe von 264,0 T€ vollzogenen Sacheinlage (unbebautes Grundstück) der Gesellschafterin Stadt Gelsenkirchen.

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

## 5.2 | Finanzlage

Der aktuelle Liquiditätsbestand beträgt rd. 10.935,5 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 verfügt die ggw über ein Cash-Pool-Guthaben in Höhe von rd. 8.610,3 T€.

Von dem Zwischenfinanzierungsrahmen der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen (1,0 Mio. €) sind zum Jahresultimo 807,5 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€	2019	2018	Veränderung
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	12.852	11.359	1.493
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	-19.346	-18.994	-352
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	-3.853	16.193	-20.046
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-10.347	8.558	-18.905
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	21.283	12.725	8.558
<b>Finanzmittelfonds am Jahresende</b>	<b>10.936</b>	<b>21.283</b>	<b>-10.347</b>
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.133	4.832	-1.699
davon Stadt Gelsenkirchen Cash-Pooling	8.610	17.047	-8.437
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-807	-596	-211

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

<b>Cashflow</b> in T€	<b>2019</b>	2018	Veränderung
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.852</b>	11.359	1.493
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	- 4.979	- 5.035	56
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	- 6.538	- 6.233	- 305
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *</b>	<b>1.335</b>	91	1.244

\* nach Kapitaldienst

### 5.3 | **Fazit**

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 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, seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen anbieten zu können. Die Gesellschaft ist daher bestrebt, auch in den kommenden Jahren weitere Investitionen in den Neubau von Seniorenwohnungen zu 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.

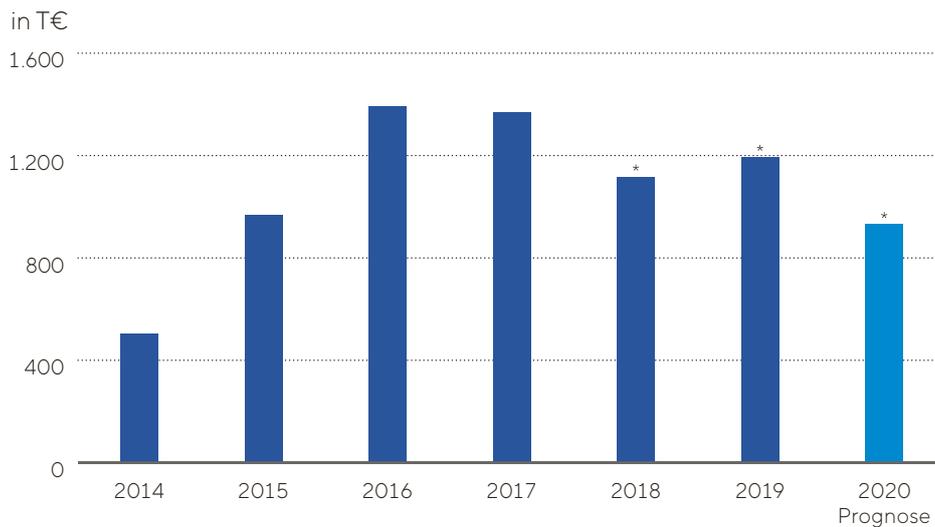
Das Bauträgergeschäft wird auch in Zukunft nur noch opportunistisch betrieben. Für eine sinnvolle Auslastungsplanung im Geschäftsfeld der Verkaufstätigkeit wird zunächst der Vertrieb der Grundstücke des „Buerschen Waldbogens“ im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die SEG KG sorgen.

Durch die Ausübung der Geschäftsbesorgungen für die Wissenschaftspark GmbH und die Nordsternpark GmbH 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. Auch eine Beteiligung der Gesellschaft am Neubau von Grundschulen ist aufgrund der aktuellen Bedarfslage in Gelsenkirchen nicht vollständig ausgeschlossen.

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 2020–2024 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen-Risiken-Verhältnis.

## Entwicklung des Jahresergebnisses



\*nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark GmbH

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 4,8% Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 35,1 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 973 T€ vor Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages (EAV) mit der Nordsternpark GmbH (rd. 0,9 Mio. € nach EAV). Mit Blick auf die im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie getroffenen massiven Einschränkungen des Wirtschaftslebens in Deutschland ergeben sich jedoch auch für die Ergebnisziele der ggw im Geschäftsjahr 2020 zusätzliche, nicht unerhebliche Risiken. Die Schließung des Hans-Schwier-Berufskollegs führt zu Einnahmeausfällen aus der Schülerbelegung im Gästehaus Heege in einer Größenordnung von mehr als 10 T€ pro Tag. Daneben besteht im Falle einer landes- bzw. weltweiten Wirtschaftskrise die Gefahr, dass auch vermehrt Mieterhaushalte der ggw in wirtschaftliche Schieflage geraten, was zu erhöhten Forderungsausfällen führen könnte. In Summe schätzt die Geschäftsführung die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zwar als in größerem Maße ergebnisbelastend, jedoch nicht als existenzbedrohend für die Gesellschaft ein.

Im Planungszeitraum 2020–2024 ist ein weitgehend stabiles Instandhaltungsbudget zwischen 14,80 €/m<sup>2</sup> und 15,45 €/m<sup>2</sup> vorgesehen. Sehr moderate Mietsteigerungen von im Durchschnitt nur 0,6% p. a. führen bis zum Ende des Planungszeitraumes zu einem Anstieg der Wohnungssollmieten auf Ø 5,29 €/m<sup>2</sup>. Im Falle eines stabilen Kapitalmarktes wird auch der in den letzten Jahren zu verzeichnende sinkende Trend bei der Zinsdeckung beibehalten werden können. Eingesparte Zinsen werden planmäßig für erhöhte Tilgungen eingesetzt. Im Planungszeitraum anstehende Darlehensprolongationen erfolgen mit einem Tilgungssatz von 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 18,9% liegen. Ein zugunsten der Bestandserweiterung erfolgender Rückgang der Eigenkapitalquote auf rd. 16,0% ließe sich aus Sicht der Geschäftsführung jedoch ohne Nachteile auf die Vermögensstruktur der Gesellschaft darstellen, da die seit 2012 bezogenen, nachrangigen Gesellschafterdarlehen die Bonität der ggw deutlich verbessert haben.

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

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

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass die ggw durch die Umsetzung der abgestimmten städtebaulichen Projekte, durch das Einbringen und Anwenden ihres immobilienwirtschaftlichen Know-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 erstmalig im Geschäftsjahr 2020 nach Ablauf der EK-02-Besteuerungsvorschriften zu erwarten und in begrenzter Höhe ab diesem Zeitpunkt aus heutiger Sicht auch realistisch zu leisten.

Gelsenkirchen, den 31. März 2020

Harald Förster  
Geschäftsführer

# Leistungsbericht des Aufsichtsrats

# Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 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 2020 eine andere Aussage getroffen ist.

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

Zu allen Sitzungen wurde mit der im § 9 (1) des Gesellschaftsvertrages 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 Berichtserstattung 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 beachteten 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 vorgelegten Entwicklungsberichte verdeutlichen, dass die in den letzten Jahren erreichte wirtschaftliche Stabilisierung der Gesellschaft weiter gefestigt werden konnte.

Für Bestandsinvestitionen und Neubauten wurde der ggw durch den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 12,0 Mio. € bewilligt. Es handelte sich hierbei im Wesentlichen um die Investitionsfreigaben zur Errichtung von zwei weiteren Kindertagesstätten an den Standorten Kanzlerstraße in Gelsenkirchen-Hessler und Blumenstraße in Gelsenkirchen-Horst sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Baugebiet „Am Buerschen Waldbogen“. Im Kontext des Kita-Projektes an der Kanzlerstraße bewilligte der Aufsichtsrat zudem den Erwerb eines rd. 2.000 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstücks in Höhe von 35 T€ gegen Kaufpreiszahlung sowie in Höhe von rd. 264 T€ gegen Erhöhung der Kapitalrücklage.

Entsprechend eines Auftrages des Aufsichtsrats hat die ggw zu Beginn des Jahres 2019 mit der Konzeption einer neuen Bestandsstrategie begonnen, an deren Ende gemeinsam mit dem Aufsichtsrat Leitlinien definiert wurden, wie die ggw in Zukunft bestmöglich mit ihren Wohnungsbeständen umzugehen hat. Die Leitlinien stellen die Themenfelder „soziale Verantwortung und Demografie“, „Stadtentwicklung“,

„Wirtschaftlichkeit“ sowie „Nachhaltigkeit & Klimaschutz“ in den Fokus und sind u. a. darauf ausgerichtet, Leerstände zu vermeiden, die Standortqualität zu verbessern sowie die Demografiefestigkeit des Wohnungsbestandes der ggw sicherzustellen.

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 2019 bestellte PricewaterhouseCoopers GmbH, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss der ggw zum 31. Dezember 2019 sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Wirtschaftsprüfer

nahm an der Aufsichtsratsitzung zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichtete über wesentliche Ergebnisse der Abschlussprüfung. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen.

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

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung billigen wir und empfehlen der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn (1.076.784,78 €) in Höhe von 800 T€ an die Gesellschafterin Stadt Gelsenkirchen auszuschütten und darüber hinaus in die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft einzustellen sowie dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Gelsenkirchen, 20. Mai 2020

Margret Schneegans  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

# Jahresabschluss 2019

Bilanz

.....

Gewinn- und Verlustrechnung

# Bilanz (zum 31.12.2019)

## Aktiva

in €

	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erw. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21.165,00	31.579,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	247.320.307,29	237.438.916,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.844.298,61	23.310.117,15
3. Grundstücke ohne Bauten	1.086.399,91	1.241.998,94
4. Bauten auf fremden Grundstücken	163.799,03	199.537,00
5. Technische Anlagen	830.736,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	800.859,50	525.538,00
7. Anlagen im Bau	10.939.286,49	11.778.452,61
8. Bauvorbereitungskosten	1.336.194,31	1.275.920,12
9. Geleistete Anzahlungen	938.254,65	0,00
Summe II.	289.260.135,79	275.770.480,41
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.494.000,00	10.494.000,00
2. Ausleihungen an die Gesellschafterin	20.263,00	135.640,47
3. Beteiligungen	679.461,37	679.461,37
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.646.509,99	1.689.577,11
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	15.600,00
6. Sonstige Ausleihungen	86.372,43	78.149,98
Summe III.	12.942.206,79	13.092.428,93
<b>Gesamt</b>	<b>302.223.507,58</b>	<b>288.894.488,34</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,19	0,51
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	152.810,90	376.225,17
5. Unfertige Leistungen	9.610.685,30	9.086.716,72
6. Andere Vorräte	5.321,45	0,00
Summe I.	9.768.817,84	9.462.942,40
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	152.512,54	151.422,74
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	6.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	49.410,98	9.293,41
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	110.495,73	40.738,15
5. Forderungen gegen Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.486,55	76.471,42
6. Forderungen gegen die Gesellschafterin	8.705.459,16	17.079.539,95
7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.031,88	0,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 116.846,78 € (Vorjahr: 12.838,91 €) -	915.918,26	576.868,19
Summe II.	10.122.315,10	17.940.333,86
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.325.173,94	4.235.486,76
<b>Gesamt</b>	<b>22.216.306,88</b>	<b>31.638.763,02</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	95.983,70	103.368,26
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>324.535.798,16</b>	<b>320.636.619,62</b>
<b>Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen</b>	<b>2.765.845,00</b>	<b>2.517.195,38</b>

## Passiva

in €

	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	37.000.000,00	37.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	10.758.590,00	10.494.640,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.193.348,00	4.073.708,00
2. Andere Gewinnrücklagen	8.440.757,11	7.434.177,73
Summe III.	12.634.105,11	11.507.885,73
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	1.196.424,78	1.118.421,38
2. Einstellung in Rücklagen	- 119.640,00	- 111.842,00
Summe IV.	1.076.784,78	1.006.579,38
<b>Gesamt</b>	<b>61.469.479,89</b>	<b>60.009.105,11</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	5.855.535,13	4.115.923,41
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	922.638,00	818.354,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.685.220,39	1.687.295,16
3. Sonstige Rückstellungen	1.971.243,03	1.947.196,51
Summe C.	4.579.101,42	4.452.845,67
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.059.711,03	111.697.620,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.362.442,27	2.888.497,56
3. Erhaltene Anzahlungen	10.809.394,50	10.449.141,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	884.136,99	804.203,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.937.102,70	1.183.773,35
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168.331,52	54.316,34
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	139.343.967,06	124.925.263,65
8. Verbindlichkeiten gegenüber Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 41.656,92 € (Vorjahr: 34.188,21 €)	66.595,65	55.929,08
Summe D.	252.631.681,72	252.058.745,43
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>324.535.798,16</b>	<b>320.636.619,62</b>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen	2.765.845,00	2.517.195,38

# Gewinn- und Verlustrechnung (01.01.2019–31.12.2019)

in €

	2019	2018
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.350.763,00	33.338.036,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	363.050,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	957.447,65	817.152,35
d) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	321.754,14	228.148,95
Summe	35.993.014,79	34.383.338,24
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	514.719,96	307.129,69
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	192.121,78	229.697,84
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.285.181,87	1.642.300,84
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.052.003,85	17.830.671,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	218.071,16	117.330,39
c) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	235.187,96	284.715,34
Summe	18.505.262,97	18.232.716,89
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.974.382,94	3.573.837,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 354.201,57 € (Vorjahr: 282.120,96 €)	1.071.696,43	914.506,56
Summe	5.046.079,37	4.488.344,10
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> davon außerplanmäßig 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	6.335.401,50	6.077.911,42
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.930.499,78	1.699.282,51
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	136.793,72	165.270,73
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	39.983,52	15.925,84
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	143,86	10.635,21
<b>12. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	80.685,98	16.296,22
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung 80.065,00 € (Vorjahr: 78.869,89 €)	5.067.605,12	5.121.325,87
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	0,00
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	1.196.424,78	1.118.421,38
<b>16. Sonstige Steuern</b>	0,00	0,00
<b>17. Jahresüberschuss</b>	1.196.424,78	1.118.421,38
<b>18. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>	119.640,00	111.842,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>1.076.784,78</b>	<b>1.006.579,38</b>

# Anhang

A. Allgemeine Angaben  
.....

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden  
.....

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

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

E. Sonstige Angaben

## A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 2020–2024 weist innerhalb dieses Fünfjahreszeitraumes nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwaltung mbH, Gelsenkirchen (Nordsternpark GmbH) Jahresüberschüsse zwischen rd. 0,9 Mio. € und 1,1 Mio. € aus. Steuerlich ergeben sich hieraus jedoch keine Möglichkeiten zur Verlustverrechnung, da allein die steuerlichen Abschreibungswerte aufgrund der beschriebenen Teilwertaufstockungen regelmäßig mehr als 2,0 Mio. € über den handelsrechtlichen Wertansätzen liegen, weshalb auch in den folgenden Geschäftsjahren weiterhin mit steuerlichen Verlusten zu rechnen ist. Insoweit resultieren aus den bei der ggw bestehenden körperschafts- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen keine weiteren aktiven latenten Steuern.

Gemäß dem Wahlrecht des § 274 (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 1.516,6 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  $33\frac{1}{3}$  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  $33\frac{1}{3}$  sowie 20 Jahren angesetzt. Für die seit 2011 neu erworbenen Liegenschaften wurden unter Berücksichtigung der Baualtersklasse, des Gebäudezustandes und der beabsichtigten Verwertung Restnutzungsdauern zwischen 5 und 50 Jahren festgelegt.

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

Bei sehr umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neufestsetzung der Restnutzungsdauer.

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

Den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten liegen im Wesentlichen Gesamtnutzungsdauern von 50 und  $33\frac{1}{3}$  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 Abschreibung der bilanzierten technischen Anlagen erfolgt über eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

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 vier Folgejahren abgeschrieben wird.

.....

### B.3 | **Finanzanlagen**

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

.....

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

Die Bewertung 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 für Modernisierungsmaßnahmen.

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 zehn Geschäftsjahre von 2,71% zugrunde gelegt (Vorjahr: 3,21%/10-Jahres-Zinssatz).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97%) bzw. eine 10-Jahres-Betrachtung (2,71%) ergibt einen Betrag in Höhe von 91.151 €. 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 (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: 0,58 %–1,59 %) 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 192,1 T€ (Vorjahr: 229,7 T€).

Im Anschluss an ein zehnjähriges Zwischenmietverhältnis wurde im Berichtsjahr eine ganz überwiegend gewerblich geprägte Liegenschaft an der Wildenbruchstraße in der Gelsenkirchener Altstadt erworben. Die Restnutzungsdauer für die rd. 2.100 m<sup>2</sup> gewerblichen und 500 m<sup>2</sup> Wohnflächen wurde einheitlich mit 30 Jahren angesetzt.

Der Besitzübergang für ein weiteres, im Berichtsjahr erworbenes Gewerbeobjekt an der Leithestraße in Gelsenkirchen-Ückendorf wurde erst mit Wirkung zum 1. Januar 2020 vollzogen, weshalb die bis zum Bilanzstichtag verausgabten Anschaffungskosten unter den geleisteten Anzahlungen bilanziert worden sind.

Im Stadtteil Hessler wurde mit Vertrag vom 3. Juni 2019 eine unbebaute Grundstücksfläche von der Stadt Gelsenkirchen erworben, deren Erwerb in Höhe von 32,6 T€ gegen Kaufpreiszahlung, in Höhe von 2,4 T€ durch Grundstückstausch und in Höhe von 264,0 T€ gegen Erhöhung der Kapitalrücklage erfolgte.

Im Kontext der Beseitigung von „Problemimmobilien“ im Stadtgebiet von Gelsenkirchen hat die ggw zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 die Liegenschaft Jägerstraße 1 in Gelsenkirchen-Bismarck erworben und anschließend gemeinsam mit dem bereits im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Nachbargebäude Bismarckstraße 300 niedergelegt. Die im Berichtsjahr entstandenen Anschaffungs- und Abrisskosten in Höhe von rd. 0,9 Mio. € wurden vollständig als Anschaffungskosten des Grund und Bodens aktiviert. Mit Ausnahme der nicht förderfähigen Kosten werden der ggw sämtliche Anschaffungs- und Abrisskosten aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa“ nach Nr. 9 der Städtebauförderrichtlinien 2008 erstattet. Zum Abschlussstichtag besteht somit keine Erfordernis zur Abwertung des Grundstücksbuchwertes aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei weitere Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbereich mit insgesamt 42 Wohnungen fertiggestellt und in die laufende Bewirtschaftung übernommen. Für die verschiedenen Anlagegüter wurden Restnutzungsdauern zwischen 15 und 60 Jahren angesetzt.

Die im Berichtsjahr in Betrieb genommene Nahwärmanlage in der Schievenfeldsiedlung mit einer installierten Leistung von 1,4 Megawatt wurde als eigener Vermögensgegenstand mit einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren unter den technischen Anlagen bilanziert.

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

Unter den Anlagen im Bau sind die bis zum Abschlussstichtag angefallenen Baukosten für einen weiteren barrierearmen Neubau mit 33 Wohnungen im Baugebiet Schloss Horst (1.714,9 T€) sowie für sechs Mietefamilienhäuser an der Bickernstraße (1.601,7 T€) ausgewiesen. Daneben werden in dieser Bilanzposition die Baukosten für zwei weitere Kita-Projekte (5.654,3 T€) sowie für verschiedene in der Umsetzungsphase befindliche Modernisierungsmaßnahmen (1.968,4 T€) bilanziert.

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

Zum 31. Dezember 2019 besitzt die Gesellschaft 94,9% der Geschäftsanteile an der Nordsternpark GmbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH stellen sich im Geschäftsjahr 2019 folgendermaßen dar:

<b>Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH</b>	
in T€	
Eigenkapital zum 31.12.2019	6.966,5
Verlustübernahme durch die ggw aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	80,7
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2019	0,0

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 10,5 Mio. €.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten ein zinslos an die Stadt Gelsenkirchen gewährtes Darlehen, das mit einem diskontierten Wert in Höhe von 20,3 T€ (Vorjahr: 21,6 T€) ausgewiesen wird. Im Berichtsjahr erfolgte auf dieses Darlehen eine Zuschreibung in Höhe von 1,0 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 um den Buchwert einer sog. „Problemimmobilie“, die nicht dazu bestimmt ist, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen, sowie um den Buchwert eines für die laufende Privatisierung vorgesehenen Einfamilienhauses. Der Buchwert der „Problemimmobilie“ ist durch in Aussicht gestellte Fördermittel aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa“, der Buchwert des Einfamilienhauses durch den zu erwartenden Verkaufserlös abgedeckt. Der Buchwert einer zweiten „Problemimmobilie“ wurde im Berichtsjahr aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert, da sich hier die Verwendungsabsicht im abgelaufenen Geschäftsjahr geändert hatte.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ wurden u. a. noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten – vermindert um einen Bewertungsab- schlag für Leerstand – in Höhe von 9.606,3 T€ ausgewiesen.

Bei den bilanzierten Vorräten handelt es sich um Holzpelletsvorräte der neuen Wärmeerzeugungsanlage in der Schievenfeldsiedlung.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 110,5 T€ bestehen gegen die Nordsternpark GmbH und resultieren aus erbrachten Geschäftsbesor- gungsleistungen (71,2 T€), aus Projekthandlinggebühren (9,3 T€), aus Umsatz- steueransprüchen (28,7 T€) sowie aus sonstigen verauslagten Kosten (1,3 T€). Die Forderungen des Vorjahres haben sich im Wesentlichen aus Geschäfts- besorgungsentgelten (29,8 T€) sowie aus Umsatzsteueransprüchen (10,9 T€) zusammengesetzt.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ergeben sich aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit gegen die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH & Co. KG (SEG KG) in Höhe von 77,2 T€ sowie gegen die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH in Höhe von 62,3 T€. Im Vorjahr bestanden gegen die SEG KG Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 76,5 T€.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin resultieren ganz überwiegend aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 8.610,3 T€ (Cash-Pool-Guthaben), aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 62,3 T€, aus Mietforderungen von 15,9 T€ sowie aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 12,5 T€. Die Vorjahreszahlen umfassten neben sonstigen Vermögensgegenständen (Cash-Pool-Guthaben in Höhe von 17.047,4 T€) auch Forderungen aus Vermietung (19,0 T€) sowie aus der Betreuungstätigkeit (11,3 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 94,0 T€ enthalten. Die Geldbeschaffungskosten werden planmäßig über die Zinsbindungsfristen aufgelöst.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Die der ggw im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen ihrer Beteiligung am Ausbau des U3-Betreuungsangebotes zugeflossenen Zuschüsse in Höhe von 623,7 T€ sind nach § 265 (5) HGB als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Sachanlagevermögen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen worden. Ebenfalls passiviert wurden zwei gewährte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK und ein Tilgungsnachlass der KfW in Höhe von zusammen 1.245,2 T€ für im Vorjahr bzw. im Berichtsjahr fertiggestellte Neubauvorhaben. Die ergebniswirksame Auflösung erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten bzw. finanzierten Anlagegüter. Der Auflösungsbetrag für die zum Abschlussstichtag passivierten Investitionszuschüsse und Tilgungsnachlässe belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt rd. 129,3 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 2019 eine Höhe von 922,6 T€ auf.

Zum 1. Januar 1995 wurde die Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen in die Kommunale Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw-Zusatzversorgung) 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 2017 und 2018 auf 62,8 T€ bzw. auf 57,7 T€ und reduzierte sich im Jahr 2019 auf 51,6 T€. Für das Geschäftsjahr 2020 wurden monatliche Abschläge von 3,9 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 vor-

aussichtlich im Jahr 2021 den Anteil der ggw am bestehenden Sondervermögen der ehemaligen Zusatzversorgungskasse unterschreiten. Zahlungen erfolgen ab diesem Zeitpunkt bis zum vollständigen Entfall der Verpflichtung jedoch weiterhin durch die ggw und nicht unmittelbar aus dem Sondervermögen. Diese Zahlungen werden als Forderung gegen die Stadt Gelsenkirchen aktiviert und nach Entfall der Zahlungsverpflichtung mit dem anteiligen Sondervermögen der ggw verrechnet. Die Stadt Gelsenkirchen hat im Vorjahr eine versicherungsmathematische Neuberechnung ihrer Altrentenverpflichtungen bei der kwv-Zusatzversorgung angefordert. Aus der Fortschreibung des im Vorjahr gutachterlich festgestellten Wertes resultieren für die ggw zum Bilanzstichtag ein Rückstellungsanteil in Höhe von 254,8 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).

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

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 168,3 T€ bestehen gegenüber der Nordsternpark GmbH und resultieren dort in Höhe von 47,2 T€ aus sonstigen Verbindlichkeiten aufgrund der bestehenden steuerlichen Organschaft (Vorjahr: 26,2 T€), in Höhe von 40,4 T€ aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: 11,8 T€) sowie in Höhe von 80,7 T€ aus der Verlustübernahme (Vorjahr: 16,3 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin ergeben sich ganz überwiegend aus Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 139.086,0 T€ (Vorjahr: 124.612,5 T€). Darüber hinaus bestehen zum Abschlussstichtag gegenüber der Stadt Gelsenkirchen Verbindlichkeiten aus der Vermietung in Höhe von 214,5 T€ (Vorjahr: 270,7 T€), Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 7,8 T€ (Vorjahr: 30,5 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 35,7 T€ (Vorjahr: 11,5 T€).

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

### 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. offene Aufträge aus Einzelvergaben für die ersten beiden Bauabschnitte der umfangreichen Quartiersentwicklungsmaßnahme Schievenfeld sowie für die Neubaumaßnahme im V. Bauabschnitt am Schloss Horst in Höhe von zusammen rd. 4,3 Mio. € enthalten. Bis zur Schlussrechnung des Generalunternehmerauftrages für das Bauvorhaben an der Olgastraße werden noch rd. 250 T€ anfallen. Ferner existiert für das Geschäftsjahr 2020 ein Vertrag für pauschalierte Kleininstandhaltung über eine Auftragssumme von rd. 1,0 Mio. €.

Das künftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaaufkommen ist daneben im Wirtschaftsplan 2020–2024 abgebildet. Die Finanzierung erfolgt hier teilweise durch die im operativen Geschäft erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse und darüber hinaus durch branchenübliche Fremdfinanzierungen.

## C.2 | Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge wurden erzielt aus

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	
in T€	
Erträge aus Zuschreibungen	1,0
Erträge aus Versicherungsleistungen	279,5
Mieterbelastungen	216,6
Auflösungen von Wertberichtigungen	109,0
Auflösungen von Rückstellungen	90,5
Erträge aus früheren Jahren	82,6
Auflösung des Sonderpostens	129,3
Erträge aus geltend gemachten Vertragsstrafen	188,5
Sonstige Erträge	188,2
<b>Summe</b>	<b>1.285,2</b>

Die ausgewiesene Vertragsstrafe in Höhe von 188,5 T€ wurde gegenüber einem Generalunternehmer aufgrund einer deutlich verspäteten Fertigstellung einer Neubaumaßnahme in Gelsenkirchen-Rotthausen geltend gemacht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen resultieren aus

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
in T€	
Sachliche Verwaltungsaufwendungen	1.037,0
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	338,4
Zuführung zu Wertberichtigungen Vermietung	63,2
Zuführung zu sonstigen Wertberichtigungen	100,7
Verluste aus dem Abgang von AV	1,1
Abrissaufwendungen	337,1
Sonstige Aufwendungen	53,0
<b>Summe</b>	<b>1.930,5</b>

Die Abrissaufwendungen sind im Kontext der Niederlegung von 16 Substandardwohnungen an der Sutumerfeldstraße entstanden.

#### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 80,1 T€, davon 80,0 T€ für Pensionsrückstellungen.

## Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2019

### Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2019	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2019
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	456.972,93	5.533,50	0,00	0,00	- 18.310,83	444.195,60
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	356.308.619,64	2.389.181,77	0,00	13.216.190,23	- 180.570,82	371.733.420,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.267.124,79	3.080.149,61	0,00	0,00	0,00	30.347.274,40
Grundstücke ohne Bauten	1.241.998,94	308.357,76	0,00	- 463.956,79	0,00	1.086.399,91
Bauten auf fremden Grundstücken	297.877,07	0,00	0,00	0,00	0,00	297.877,07
Technische Anlagen	0,00	0,00	0,00	837.716,63	0,00	837.716,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.000.523,16	139.268,25	0,00	287.980,00	- 215.496,82	2.212.274,59
Anlagen im Bau	11.778.452,61	12.505.192,79	0,00	- 13.344.358,91	0,00	10.939.286,49
Bauvorbereitungskosten	1.275.920,12	593.845,35	0,00	- 533.571,16	0,00	1.336.194,31
Geleistete Anzahlungen	0,00	938.254,65	0,00	0,00	0,00	938.254,65
Summe	400.170.516,33	19.954.250,18	0,00	0,00	- 396.067,64	419.728.698,87
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.494.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.494.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.409,47	0,00	0,00	0,00	- 116.409,47	84.000,00
Beteiligungen	804.461,37	0,00	0,00	0,00	0,00	804.461,37
Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.689.577,11	0,00	0,00	0,00	- 43.067,12	1.646.509,99
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00
Sonstige Ausleihungen	78.149,98	20.007,50	0,00	0,00	- 11.785,05	86.372,43
Summe	13.282.197,93	20.007,50	0,00	0,00	- 171.261,64	13.130.943,79
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>413.909.687,19</b>	<b>19.979.791,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 585.640,11</b>	<b>433.303.838,26</b>

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
425.393,93	15.944,50	0,00	- 18.307,83	423.030,60	21.165,00	31.579,00
118.869.703,05	5.595.564,50	0,00	- 52.154,02	124.413.113,53	247.320.307,29	237.438.916,59
3.957.007,64	545.968,15	0,00	0,00	4.502.975,79	25.844.298,61	23.310.117,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.086.399,91	1.241.998,94
98.340,07	35.737,97	0,00	0,00	134.078,04	163.799,03	199.537,00
0,00	6.980,63	0,00	0,00	6.980,63	830.736,00	0,00
1.474.985,16	135.205,75	0,00	- 198.775,82	1.411.415,09	800.859,50	525.538,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.939.286,49	11.778.452,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.336.194,31	1.275.920,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	938.254,65	0,00
124.400.035,92	6.319.457,00	0,00	- 250.929,84	130.468.563,08	289.260.135,79	275.770.480,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.494.000,00	10.494.000,00
64.769,00	0,00	0,00	- 1.032,00	63.737,00	20.263,00	135.640,47
125.000,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	679.461,37	679.461,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.646.509,99	1.689.577,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00	15.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.372,43	78.149,98
189.769,00	0,00	0,00	- 1.032,00	188.737,00	12.942.206,79	13.092.428,93
125.015.198,85	6.335.401,50	0,00	- 270.269,67	131.080.330,68	302.223.507,58	288.894.488,34

## Rückstellungsspiegel zum 31.12.2019

in €	31.12.2018	Inanspruchnahme
<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	818.354,00	51.005,11
<b>II. Rückstellung für Bauinstandhaltung</b>	1.687.295,16	2.074,77
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	344.036,11	268.600,00
2. Unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	1.099.093,19	1.031.413,77
3. Jahresabschlussprüfung	32.240,00	31.356,50
4. Rückstellungen für Altrenten aus der ehemaligen Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen	120.770,00	51.563,10
5. Verbindlichkeitsrückstellungen	351.057,21	58.996,40
Summe III.	1.947.196,51	1.441.929,77
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>4.452.845,67</b>	<b>1.495.009,65</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019

in €	Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
	2019	2018	2019	2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.059.711,03	111.697.620,45	4.129.547,13	2.905.649,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.362.442,27	2.888.497,56	202.799,03	218.224,46
Erhaltene Anzahlungen	10.809.394,50	10.449.141,70	10.809.394,50	10.449.141,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	884.136,99	804.203,30	884.136,99	804.203,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.937.102,70	1.183.773,35	1.937.102,70	1.183.773,35
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	168.331,52	54.316,34	168.331,52	54.316,34
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	139.343.967,06	124.925.263,65	4.161.574,99	3.779.321,50
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	66.595,65	55.929,08	66.595,65	55.929,08
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>252.631.681,72</b>	<b>252.058.745,43</b>	<b>22.359.482,51</b>	<b>19.450.559,47</b>

Umgliederung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2019
0,00	0,00	79.965,00	0,00	75.324,11	922.638,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.685.220,39
0,00	16.000,00	100,00	57,40	331.600,00	391.078,71
0,00	67.679,42	0,00	0,00	816.949,39	816.949,39
0,00	883,50	0,00	0,00	31.764,00	31.764,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.206,90
0,00	5.928,60	0,00	0,00	376.111,82	662.244,03
0,00	90.491,52	100,00	57,40	1.556.425,21	1.971.243,03
0,00	90.491,52	80.065,00	57,40	1.631.749,32	4.579.101,42

Restlaufzeit über 1 Jahr		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon gesichert		Art der Sicherung
2019	2018	2019	2018	2019	2018	
				86.786.642,86	100.350.315,87	Grundpfandrechte Bürgschaften
				10.180.406,29	11.300.794,21	
92.930.163,90	108.791.970,71	82.087.815,40	96.597.012,03	96.967.049,15	111.651.110,08	
2.159.643,24	2.670.273,10	1.323.388,42	1.769.043,15	2.320.938,19	2.846.111,50	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
135.182.392,07	121.145.942,15	118.812.147,15	106.585.234,93	281.506,19	491.855,12	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	
230.272.199,21	232.608.185,96	202.223.350,97	204.951.290,11	99.569.493,53	114.989.076,70	

### Periodenfremde/Neutrale Erträge und Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind periodenfremde/neutrale Erträge in Höhe von 532,2 T€ angefallen. Diese resultieren im Wesentlichen aus einer geltend gemachten Vertragsstrafe in Höhe von 188,5 T€, aus Erträgen aus früheren Jahren in Höhe von 82,6 T€ sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von zusammen 199,5 T€.

Die periodenfremden/neutralen Aufwendungen in Höhe von 778,7 T€ setzen sich ganz überwiegend zusammen aus Zuführungsbeträgen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 164,0 T€, aus der Abschreibung einer im Vorjahr aktivierten Vertragsstrafenforderung in Höhe von 194,7 T€ sowie aus Abrissaufwendungen in Höhe von 337,1 T€.

Außerdem ist sowohl in den neutralen Aufwendungen als auch in den neutralen Erträgen eine Verrechnungsposition in Höhe von 60,6 T€ enthalten.

### Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.196,4 T€ erwirtschaftet. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den zum 31. Dezember 2019 (nach Abzug der in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellten 119,6 T€) ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.076,8 € in Höhe von 800,0 T€ an die Gesellschafterin auszuschütten und darüber hinaus den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

## D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die weltweite Ausbreitung von COVID-19 wurde am 11. März 2020 von der WHO zu einer Pandemie erklärt. Auch Nordrhein-Westfalen hat auf die steigenden Infektionszahlen mit Schulschließungen und der Einstellung von Freizeit-, Sport-, Unterhaltungs- und Bildungsangeboten im Land reagiert. Selbst die ggw mit ihren vergleichsweise stabilen Mieteinnahmen wird von diesen massiven Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch den Wegfall der Schülerübernachtungen im Haus Heege erheblich betroffen sein. Im Geschäftsjahr 2019 hat Haus Heege durchschnittlich 11,7 T€ pro Schultag durch Schülerübernachtungen erwirtschaftet. Im Übrigen können aber auch Forderungsausfälle und Mietverzichte die Gesellschaft erreichen, sofern die ergriffenen Schutzmaßnahmen in einer landes- bzw. weltweiten Wirtschaftskrise gipfeln.

Im Januar 2020 erfolgte in Höhe von 295 T€ die Kaufpreiszahlung für eine weitere im Kontext des „Modellvorhabens Problemimmobilien“ erworbene Liegenschaft an der Kurt-Schumacher-Straße.

Darüber hinaus sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2020 sind für die Gesellschaft über die zuvor beschriebenen COVID-19-Maßnahmen hinaus keine weiteren 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 Finanzierungs-konzeptes konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr weitere Projekt-, Ankauf- und Anschlussfinanzierungen in Höhe von 18,2 Mio. € vornehmen. Die vereinbarten Zinssätze lagen bei 0,95 % bzw. 1,2 % und der Tilgungssatz einheitlich bei 2,0 %. Bis zum Abschlussstichtag hat die ggw aus dem neuen städtischen Finanzierungs-konzept somit Darlehen in Höhe von nominal 151,8 Mio. € von der Stadt Gelsenkirchen in Anspruch genommen. 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.

Innerhalb des Konzerns Stadt Gelsenkirchen ist künftig 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. Im Berichtsjahr wurden keine Darlehen an Beteiligungsgesellschaften ausgegeben.

Die Gesellschaft hat bereits Ende Dezember 2018 einen Antrag auf Rückabwicklung der Umsatzsteuer aus Bauleistungsrechnungen beim Finanzamt eingereicht. Betroffen sind rd. 6.900 Rechnungen aus den Jahren 2012–2014, für welche die ggw den § 13b des Umsatzsteuergesetzes angewandt hat. Seit Anfang 2014 sind Bauträgerumsätze jedoch nicht mehr als Bauleistungen im Sinne des § 13b UStG anzusehen. Ebenso wurde die bisherige Rechtsauslegung rückwirkend für ungültig erklärt. Über den Antrag wurde bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung noch nicht entschieden.

Am Bilanzstichtag bestanden aus Mietkautionen insgesamt Mietkautionsguthaben von 2.765,8 T€ (Vorjahr: 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 2019 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Im Vorjahr waren unter der Bilanz weitere 63,8 T€ für Zahlungen ausgewiesen, die im Zuge der Abwicklung einer Bauträgermaßnahme auf ein Treuhandkonto geleistet worden sind. 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 Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw-Zusatzversorgung) mit Sitz in Münster. Die kwv-Zusatzversorgung hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung in Form einer beitragsorientierten Leistungszusage zu gewähren. Die Betriebsrenten werden jeweils zum 1. Juli um 1,0 % ihres Betrages erhöht.

Die Leistungen der betrieblichen Altersversorgung richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes (ATV-K). Seit dem 1. Januar 2002 ist die Höhe der Betriebsrente insbesondere abhängig von dem jeweiligen Jahresentgelt und dem Alter des Beschäftigten (sog. Punktemodell). Anwartschaften aus dem bis zum 31. Dezember 2001 durchgeführten Gesamtversorgungssystem werden zusätzlich in Form einer Startgut-schrift 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 2019 betrug die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte für die Beschäftigten der ggw 3.598,4 T€. Aus dieser Summe sind 4,5 % Umlagen und 3,25 % Sanierungsgelder gezahlt worden. Der hieraus resultierende Personalaufwand belief sich auf rd. 278,9 T€. Wenn ein Mitglied die kwv-Zusatzversorgung verlassen will, ist eine nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte Ausgleichszahlung für die bei der kwv-Zusatzversorgung verbleibenden Zahlungsverpflichtungen erforderlich. Im Falle des Austritts der ggw zum 31. Dezember 2018 hätte die Ausgleichszahlung rd. 8.438,4 T€ betragen. Eine Angabe zu einer möglichen Ausgleichszahlung zum 31. Dezember 2019 kann von der kwv-Zusatzversorgung voraussichtlich erst Ende 2020 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 im August 2008 für die weitere Anwendung der EK-02-Besteuerungsvorschriften im Rahmen des Körperschaftsteuergesetzes optiert. Hierdurch unterlag die Gesellschaft 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	40	11
Technische Mitarbeiter	11	1
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	4	2
<b>Gesamt</b>	<b>55</b>	<b>14</b>

Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit entspricht die Zahl der in 2019 beschäftigten Mitarbeiter inklusive Geschäftsführer 63,5 (Vorjahr: 57,8) Vollzeit-äquivalenten im Jahresdurchschnitt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 11 Auszubildende (Vorjahr: 11) beschäftigt.

Für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden Bezüge in Höhe von 51,0 T€ geleistet. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sind zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen in Höhe von 922,6 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

236.636,48

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 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

4.050,00

Herr Bürgermeister Werner Wöll – stellvertretender Vorsitzender

3.255,00

Herr Oberbürgermeister Frank Baranowski

2.170,00

Herr Stadtbaurat Martin Harter

2.605,00

Frau Stadtdirektorin Karin Welge

2.025,00

Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis

1.880,00

Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz

2.315,00

Herr Frank Winkelkötter, sachkundiger Bürger

2.460,00

Herr Mehmet Cirik, sachkundiger Bürger

2.315,00

Herr Stadtverordneter Oswin Dillmann

290,00

Herr Stadtverordneter Hans-Werner Mach

435,00

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen insgesamt 23,8 T€. Die Bezüge der Vertreter des Verwaltungsvorstandes – bestehend aus dem Oberbürgermeister, dem Stadtbaurat und der Stadtkämmerin – gehen unmittelbar der Stadt Gelsenkirchen zu.

Gelsenkirchen, den 31. März 2020

Harald Förster  
Geschäftsführer

# Bestätigungsvermerk

# Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 30. April 2020 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 wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Düsseldorf, den 30. April 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski  
Wirtschaftsprüfer

# Verzeichnis

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

# Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Kennzahlen	02
Entwicklung Wohnungsbestand seit 2008	23
Leerstandsentwicklung 2019	24
Neu errichtete Wohneinheiten in MFH/Anzahl barrierearme WE	25
Gesamtinvestitionen 2019	27
Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen	28
Personalbestand	29
Struktur der Umsatzerlöse	31
Kapitalstruktur	32
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen/Kennzahlen zur Vermögensstruktur	33
Betriebsleistungen	34
Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen	34
Vermögenslage	36
Cashflow	37
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38
Entwicklung des Jahresergebnisses	40
Bilanz – Aktiva	46
Bilanz – Passiva	47
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH	58
Sonstige betriebliche Erträge	62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	63
Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2019	64
Rückstellungsspiegel zum 31.12.2019	66
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019	66
Durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten	72
Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat	73



# 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

Gerd Kaemper, Andreas Weiss, ggw, Adobe Stock, Shutterstock

## Druck

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

## Copyright

© 2019 ggw

