

g|g|w:

gelsenkirchener gemeinnützige
wohnungsbaugesellschaft mbh

vorankommen

Unternehmensbericht 2020



Kennzahlen

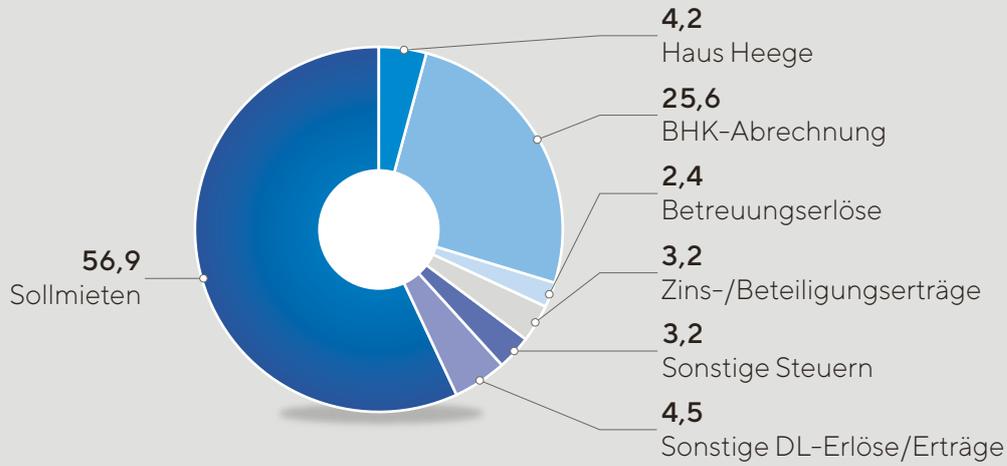
Die ggw auf einen Blick

	2020	2019
Wohnungsbestand		
Mietwohnungen	4.975	4.930
Gewerbeeinheiten	81	72
Verkaufstätigkeit im Bestand		
Wohneinheiten	1	3
Gewerbeeinheiten	0	0
Ankaufstätigkeit im Bestand		
Wohneinheiten	20	0
Gewerbeeinheiten	6	3
Baufertigstellungen im Bestand		
Mietwohnungen	48	42
Gewerbeeinheiten	2	0
Bauträgertätigkeit		
Fertiggestellte Objekte	0	0
Baubeginne	0	0
Verkäufe von Bauträgerobjekten	0	0
Im Bau befindliche Einheiten	0	0
Bilanz und Jahresergebnis		
Bilanzsumme	T€ 339.284	324.536
Eigenkapital	T€ 63.763	61.469
Eigenkapitalquote	% 18,79	18,94
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€ 3.028	1.196
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€ 16.690	12.852
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt		
Angestellte Mitarbeiter/-innen	62	63
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen	5	6
Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit (VZÄ)	63,3	63,5
Auszubildende	12	11

Mittelherkunft und Mittelverwendung

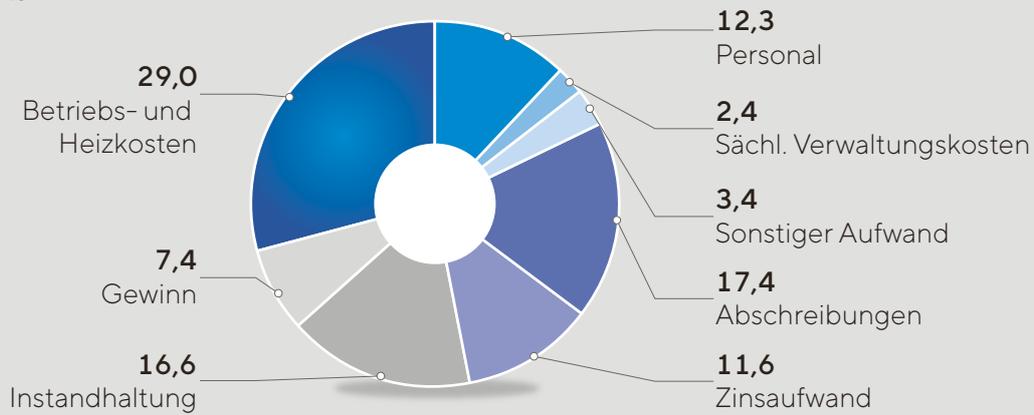
Mittelherkunft 2020 (41.014 T€)

in %



Mittelverwendung 2020 (41.014 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

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Gelsenkirchen.

Geschäftsführer

Harald Förster, Diplom-Volkswirt

Aufsichtsrat

Frau Stadtverordnete Margret Schneegans
(Vorsitzende) bis 12/2020
Herr Stadtverordneter Lukas Günther
(Vorsitzender) ab 12/2020
Herr Bürgermeister Werner Wöll
(stellvertretender Vorsitzender)
Herr Oberbürgermeister Frank Baranowski
bis 12/2020
Frau Oberbürgermeisterin Karin Welge
(zuvor Stadtkämmerin)

Herr Stadtbaurat Christoph Heidenreich ab 02/2020
Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis bis 12/2020
Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz
Herr sachkundiger Bürger Frank Winkelkötter
bis 12/2020
Herr sachkundiger Bürger Mehmet Cirik bis 12/2020
Frau Stadtverordnete Ingrid Wüllscheidt ab 12/2020
Herr Stadtverordneter Friedhelm Rikowski ab 12/2020
Herr Stadtverordneter Ali-Riza Akyol ab 12/2020

Gegenstand des Unternehmens

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

Tätigkeitsfelder zum 31. Dezember 2020

Wohnen

- 4.975 Wohnungen mit ca. 330.411 m² Wohnfläche
- Davon 1.839 Wohnungen preisgebunden (37%)
- Nachfragebedingter Leerstand bei 2,4% (31.12.2020)
- Maßnahmenbedingter Leerstand bei 1,3% (31.12.2020)
- Weitere 145 Wohnungen „Verwaltung für Dritte“ mit 9.200 m² Fläche
- Schwerpunkte in den Stadtgebieten Ost (insbes. Erle), Mitte (Schalke, Bismarck, Hessler, Feldmark) und West (Horst)
- Einige Wohnlagen in den Bezirken Mitte und West sind eher als unterdurchschnittlich hinsichtlich Akzeptanz und Image anzusehen.

Gewerbe

- 72 Gewerbeeinheiten (ohne Kitas)
- 23.040 m² Nutzfläche

Kitas

- Neun Kindertagesstätten in Betrieb, eine weitere im Bau, zwei in Planung
- 7.900 m² Nutzfläche → Endausbau Kita-Plätze für über 800 Kinder geplant

Haus Heege

- Wohnheim für Berufsschülerinnen und -schüler der Sekundarstufe II
- 174 Doppelzimmer mit Dusche und WC, davon 5 barrierefrei
- 19 weitere Apartments für Studierende und Gäste
- Ca. 5.790 m² vermietbare Fläche

Beteiligung Nordsternpark GmbH (NSP)

- 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. 1.700 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.
- Darüber hinaus entwickelt und vermarktet die SEG KG das ehemalige Kinderklinikgelände in Buer als hochwertiges Baugebiet für ca. 250 WE (→ Buerscher Waldbogen). In diesem Kontext erbringt die ggw Dienstleistungen für die SEG KG.

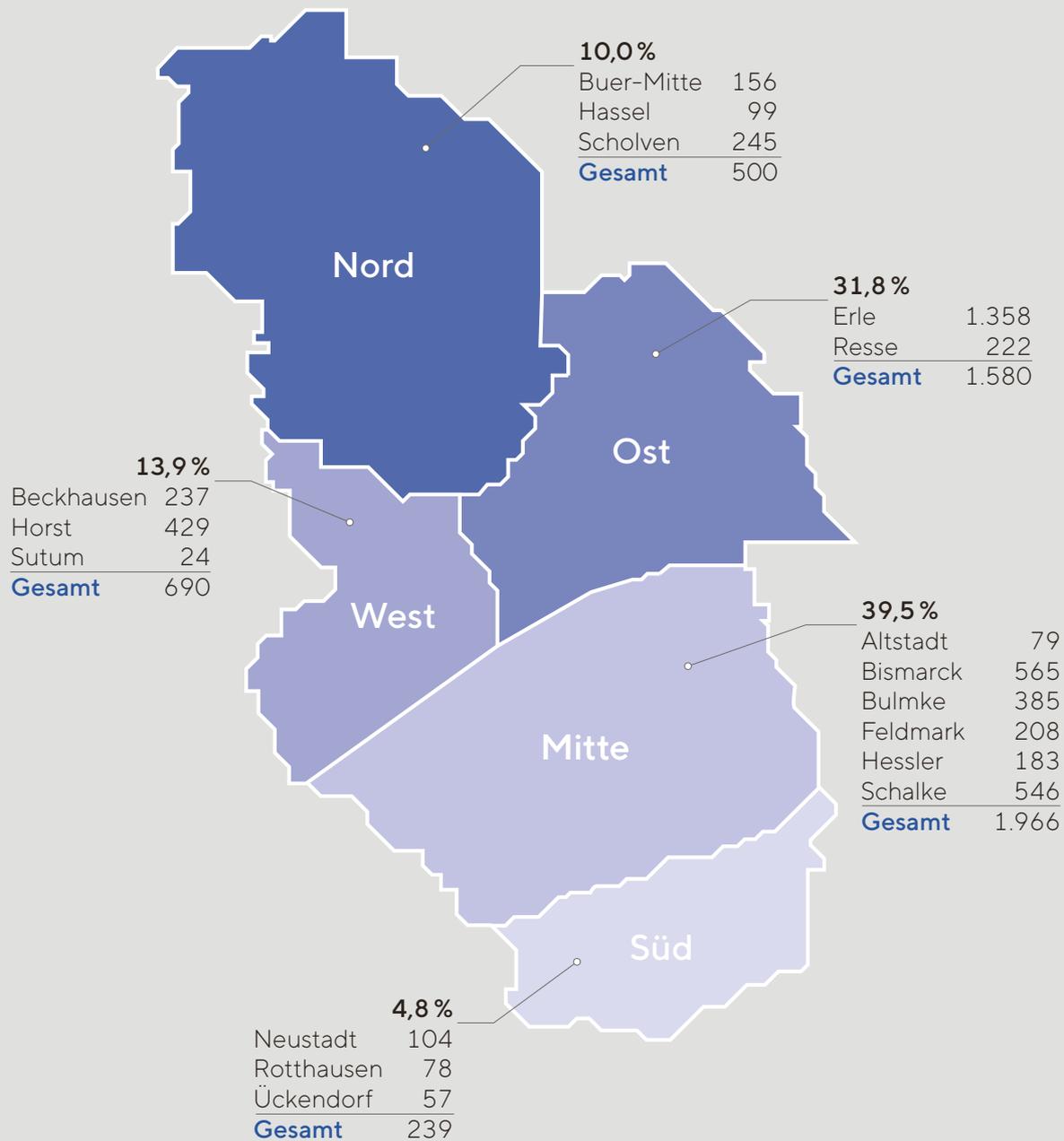
Beteiligung WPG

- Die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH bewirtschaftet i. W. 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.

Beteiligung Verkehrsgesellschaft GE mbH

- Der Gesellschaftszweck der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH (VG) besteht schwerpunktmäßig in der Nutzung und Bewirtschaftung von Parkplätzen und Parkscheinautomaten sowie in der Errichtung und dem Betrieb von Parkhäusern, Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen für den ruhenden Verkehr.
- Die ggw hat mit Wirkung zum 1. Januar 2020 insgesamt 94,0% der Geschäftsanteile an der Verkehrsgesellschaft übernommen. Über einen im Jahr 2021 zu schließenden Geschäftsbesorgungsvertrag wird die Zusammenarbeit zwischen ggw und VG weiter intensiviert.

Wohnungsbestand der ggw nach Stadtteilen (Stand: 31.12.2020)



Gesamtanzahl: 4.975

Inhalt

Kennzahlen	02
Vorworte des Aufsichtsrats	08
Verlässlich und bedarfsgerecht Zukunft gestalten	12
Auszug aus dem Lagebericht	
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	19
2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2020	23
3. Finanzielle Leistungsindikatoren	35
4. Ertragslage	36
5. Vermögens- und Finanzlage	39
6. Prognosebericht	42
Leistungsbericht des Aufsichtsrats	46
Jahresabschluss 2020	
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	52
Anhang	
A. Allgemeine Angaben	54
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	55
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	60
D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	73
E. Sonstige Angaben	74
Bestätigungsvermerk	
Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	79
Verzeichnis	
Verzeichnis Tabellen und Diagramme	81
Impressum	83

Vorwort des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,



das Jahr 2020 stellte uns alle, sowohl privat als auch beruflich, vor ganz neue Herausforderungen. Die Ausbreitung des COVID-19-Virus stellte innerhalb kürzester Zeit unsere Welt auf den Kopf und auch die ggw und ihr Schülerwohnheim Haus Heege mussten sich den Auswirkungen der Pandemie stellen. Sehr bedauerlich war auch, dass die ggw dadurch das 70-jährige Firmenjubiläum nicht gebührend feiern konnte, doch geht die Sicherheit sowohl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie auch der Mieterinnen und Mieter vor.

Ich freue mich, mit Ihnen gemeinsam auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 und nach insgesamt 20-jähriger Mitarbeit im Aufsichtsrat der ggw, davon 15 Jahre als Vorsitzende des

Gremiums, auch auf mein letztes Jahr als Aufsichtsratsvorsitzende dieses fortschrittlichen Unternehmens zurückblicken zu können. Unter besonderen Umständen konnte die ggw dennoch attraktive und nachhaltige Projekte realisieren. Weitere Neubauvorhaben konnten fertiggestellt und das Angebot an Kleinkinderbetreuungsplätzen in Gelsenkirchen ausgebaut werden.

Mit der Fertigstellung des Neubauvorhabens an der Olgastraße konnten zwei Problemimmobilien einem neuen, modernen Gebäude weichen, welches neben 75 zusätzlichen Kita-Plätzen auch insgesamt zehn öffentlich geförderte, barrierearme Wohnungen bietet. Zwar konnte die Eröffnung der Kita nicht angemessen gefeiert werden, ich bin jedoch sehr erfreut darüber, dass durch den Neubau zum einen zwei Problemimmobilien niedergelegt wurden und zum anderen, durch die Baumaßnahme, das Stadtbild ein Stück attraktiver gestaltet werden konnte. Im Rahmen des Bauvorhabens V. Bauabschnitt Am Bowengarten konnten zusätzlich 32 weitere barrierearme Wohnungen realisiert werden. Damit wurde die Bebauung des letzten Baufeldes der ggw im Stadtquartier Schloss Horst fertiggestellt. Auf diese Weise konnten nach nunmehr über zehn Jahren die baulichen Aktivitäten der ggw im Baugebiet erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Die ggw konnte damit ihr bedarfsorientiertes Portfolio weiter ausbauen und verfügte zum Ende des Geschäftsjahres über insgesamt 632 barrierearme und seniorengerechte Wohnungen, somit rd. 13 % des gesamten Wohnungsbestandes, .

Auch unter Berücksichtigung der steigenden Nachfrage nach qualitativem und doch bezahlbarem Wohnraum für Familien hat die ggw an der Amalienstraße in Gelsenkirchen-Bismarck sechs Mieteinfamilienhäuser mit Wohnflächen zwischen 125 m² und 135 m² realisieren können. Die Fertigstellung erfolgte ohne Verzögerungen und die Häuser wurden im Frühjahr 2020 an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.

Ich freue mich, dass die Stadt Gelsenkirchen mit der ggw als kommunales Wohnungsunternehmen einen kompetenten und vielseitig fokussierten Wohnungsdienstleister an ihrer Seite hat. Über ihre ursprüngliche Aufgabe als Wohnungsverwaltungsbehörde ist sie hierbei im Laufe der vergangenen Jahrzehnte deutlich hinausgewachsen und hat neben der Bereitstellung von Wohnraum auch die Verantwortung für andere kommunale Aufgaben, wie den Bau von Kindertagesstätten oder ähnlichen Einrichtungen, nicht vernachlässigt.

An dieser Stelle möchte ich mich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich täglich für das Unternehmen einsetzen, für die geleistete Arbeit bedanken. Mein besonderer Dank für 20 schöne und ereignisreiche Jahre als Mitglied im Aufsichtsrat der ggw gilt dabei auch der Geschäftsleitung. Für die kommenden, anspruchsvollen Aufgaben wünsche ich ihnen allen viel Erfolg – verbunden mit der Zuversicht, dass das Unternehmen, mit Lukas Günther als neuem Aufsichtsratsvorsitzenden, für die vor ihm liegenden Aufgaben sehr gut aufgestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Margret Schneegans
Ehemalige Vorsitzende des Aufsichtsrats

Vorwort des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,



ich freue mich darüber, in der diesjährigen Ausgabe des Unternehmensberichtes der ggw als neuer Aufsichtsratsvorsitzender das Wort an Sie richten zu können, und möchte mich an dieser Stelle zunächst bei Margret Schneegans ganz herzlich für ihre hervorragende Arbeit als Vorsitzende des Aufsichtsrats in den vergangenen 15 Jahre bedanken. Die Entwicklung dieses Unternehmens hin zu einer erfolgreichen Wohnungsbaugesellschaft ist nicht zuletzt das Verdienst des großartigen Teams, bestehend aus Geschäftsleitung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat.

Im vergangenen Jahr hat die ggw nicht nur durch Neubauten im Sinne des barrierearmen Wohnens und der Schaffung neuer Kindertagesplätze zum Stadtbild beigetragen, sondern erste Grundsteine für eine ebenso stadtbildprägende und erfolgreiche Entwicklung innerhalb der kommenden Jahre gelegt. Unter Berücksichtigung des erheblichen Bedarfs an zusätzlichen Kapazitäten im Primarschulbereich nimmt die ggw eine Vorreiterrolle ein und gestaltet unsere Stadt künftig auch durch Bau und Sanierung unserer Schullandschaft mit.

Besonders hervorzuheben ist hierbei der erste Grundschulneubau in Gelsenkirchen seit 40 Jahren an der Ebersteinstraße. Erste Abstimmungen mit der Stadt Gelsenkirchen über die Planung und das Konzept erfolgten bereits im Geschäftsjahr 2020. Geplant ist die Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Grundschule zum Sommer 2022. Mithilfe der Stahlbetonfertigteiltbauweise kann hier in kürzester Zeit eine vierzügige Grundschule mit Zweifeldsporthalle realisiert werden. Unter Berücksichtigung der stetig steigenden Relevanz des Klimaschutzes wurde auch bei diesem Projekt die Errichtung einer klimafreundlichen Schule zum Ziel erklärt. Unter anderem tragen eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und die Ausstattung mit einer Photovoltaikanlage zur Erfüllung der hohen Ansprüche bei. Weiterhin wurde eine Projektgruppe zur Umsetzung eines „Klassenzimmers der Zukunft“ konstituiert, und etliche Fassaden- und Dachbegrünungen sind vorgesehen.

Ich bin stolz darauf, die Aufgabe als Aufsichtsratsvorsitzender übernommen zu haben und somit einen Teil zur weiteren Entwicklung dieses Unternehmens und folglich auch unserer Stadt, meiner Heimatstadt, beitragen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Günther
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Die Kunst, grün zu planen



Konstant im Blick: ein gutes Miteinander von Mensch und Umwelt

Umwelt- und Klimaschutz sind für die ggw unmittelbar mit Wohn- und Lebensqualität verbunden und werden gezielt vorangetrieben. Die breit gefächerten Maßnahmen richten sich nach (technischer) Machbarkeit und Nachhaltigkeit – angefangen bei ökologisch wertvollen Grünflächen bis hin zur Konzentration auf umweltverträgliche Baustoffe. Aktuell im Zentrum des Engagements: energetische Sanierung, ressourcenschonende Wärmeversorgung und neue Mobilitätskonzepte.

Mehr Energieeffizienz – weniger CO₂

Ging es bei den ersten Modernierungsprojekten in den 1980er-Jahren energetisch noch primär um die Vermeidung von Wärmeverlusten, wird heute ein komplexer Maßnahmenmix realisiert. Nur ein Beispiel: die Sanierung von drei Mehrfamilienhäusern in der Rosenstraße (Gelsenkirchen-Beckhausen; s. Foto). Neben einem Wärmeverbundsystem, der Dämmung von

Dach- und Kellerdecken und neuen Fenstern hat die ggw die vorhandene Gasbrennwerttherme durch eine Holzpelletsheizung ersetzt. Insgesamt werden damit vor Ort mehr als 40 t CO₂ pro Jahr eingespart.

Unterwegs zur positiven Klimabilanz

Energieeffizienz und Ressourcenschutz fördert die ggw darüber hinaus auch mit Blick auf Mobilität. Hier wurden im Geschäftsjahr u. a. ein Car-sharing-Pilotprojekt sowie die Integration von Wallboxen in Tiefgaragenstellplätze in Angriff genommen. Zusätzlich schafft die ggw bei ihren aktuellen Neubauvorhaben regelmäßig alle Voraussetzungen für den schnellen Einbau von Ladeinfrastruktur. Nicht zuletzt wurde der Anteil an Elektrofahrzeugen im Fuhrpark bis Ende 2020 auf knapp 50 % angehoben. Damit ist das Unternehmen in Sachen CO₂-Bilanz bereits auf einem guten Weg.





Alt und Jung zusammenbauen

Gewinn für die Gemeinschaft: Projekte, die Wohn- und Spielraum zugleich eröffnen

Seit ihrer Gründung verbindet die ggw wohnungswirtschaftliche mit gesellschaftlicher Verantwortung. Zugunsten einer bedarfsgerechten Infrastruktur enthalten ihre Projekte regelmäßig auch Mietflächen für wichtige soziale Angebote: von ambulanter Pflege bis hin zu Schulen und Kitas. Entscheidend ist immer der Bedarf. Hier gibt die demografische Entwicklung seit mehr als zehn Jahren den Schwerpunkt barrierearmes Wohnen vor, während sich die Stadt vor allem über tatkräftige Unterstützung beim Ausbau der Kinderbetreuung freut.

Seniorenwohnen mit Kita

Lösungen für beide Aufgaben bietet die ggw 2020 in Bulmke-Hüllen an der Olgastraße. Zwei Schrottimmobilien wurden niedergelegt und ab 2018 durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt. Das Projekt umfasst zehn barrierearme seniorengerechte Wohnungen in besonders

nachgefragten Größen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dank öffentlicher Förderung sind diese auch mit Blick auf den Mietzins sehr attraktiv. Hinzu kommen Räumlichkeiten für eine viergruppige Kita mit 75 Betreuungsplätzen – inklusive eines mehr als 1.100 m² großen Außen Geländes. Die Einrichtung ist langfristig an die Stadt vermietet; die Wohngemeinschaft von Kindern und Senioren startete im Februar 2020 mit den Schlüsselübergaben.

Fortschritt für Lebensqualität vor Ort

Bis 2020 sind mindestens 600 Wohnungen im Bestand seniorengerecht und barrierearm: Das hat die ggw 2008 zugesagt und Wort gehalten. Damit ist ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zu nachhaltiger Wohn- und Lebensqualität in Gelsenkirchen erreicht. Inbegriffen: bis heute bereits neun neue Kitas – und neue Chancen für Begegnung und Miteinander der Generationen.



A close-up photograph showing a hand holding a metal trowel with a wooden handle, applying a thick, light-colored plaster or mortar to a wall. The plaster is being smoothed and textured, creating a series of concentric, wavy lines that radiate from the center. The background is a plain, light-colored wall. The text "Frischen Schwung geben" is overlaid in the upper center of the image.

Frischen Schwung geben

Das bleibt Programm: unseren Bestand als attraktiven Wohnraum zu erhalten

Vorhandene Wohngebäude nach Möglichkeit bewahren, auch wenn Abriss und Neubau höhere Erträge versprechen: Das ist für die ggw als kommunales Unternehmen ein wichtiges Prinzip. Ziel ist die dauerhafte Verfügbarkeit für Wohnungssuchende; zugleich soll sich die Mietbelastung auch nach der Sanierung in Grenzen halten. Revitalisierungen mit Augenmaß bringen Investitionsbedarf und Wirtschaftlichkeit in Einklang. Auf diese Weise werden jedes Jahr wichtige quartiersbezogene Entwicklungsmaßnahmen realisiert.

Potenzial gezielt reaktivieren

Ende 2020 hat die ggw die Sanierung von vier Zechenhäusern am Voßweg (Gelsenkirchen-Hassel) erfolgreich zum Abschluss gebracht. Mit Ausnahme der Heizungsanlage stammte die Ausstattung der 2015 erworbenen Objekte nahezu unverändert aus dem Baujahr 1911. Um

eine langfristige Mietnutzung sicherzustellen, startete im Herbst 2019 eine grundlegende Sanierung. Dazu zählten u. a. Ausbaurbeiten, Wärmedämmung, neue Elektroverkabelung und neue Bäder, Austausch von Außentüren und Fenstern sowie Fernwärmeanschlüsse. Investitionsvolumen: rd. 1.600 €/m².

Ein Plus an Raum und Qualität

Mit der Maßnahme am Voßweg hat die ggw deutlich mehr als die Wiedervermietbarkeit der Immobilien erreicht. Alle sanierten Objekte wurden von einem sehr einfachen Niveau auf einen mittleren Standard gehoben, der alle wesentlichen Qualitätsanforderungen erfüllt. Zugleich nahm die verfügbare Wohnfläche um knapp 40% zu. Damit liefert das Projekt erneut gute Gründe für eine substanzerhaltende Wohnungswirtschaft.



Auszug aus dem Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2020

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

4. Ertragslage

5. Vermögens- und Finanzlage

6. Prognosebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie hat zu einer der schwersten Rezessionen der Nachkriegszeit geführt. Mit dem Ende der akuten behördlichen Maßnahmen gegen die Pandemie im Frühjahr 2020 setzte zwar eine schnelle Erholung ein. Der ab Herbst wieder zu verzeichnende Anstieg der Infektionszahlen zeigt aber, wie fragil die Situation bleibt. In vielen Bereichen ist eine Normalisierung der wirtschaftlichen Lage noch immer nicht absehbar, die Corona-Krise ist noch nicht bewältigt.

Aufgrund der kräftigen Erholung über den Sommer dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) mit einem Einbruch von – 5,1% auf das gesamte Jahr 2020 gesehen ungefähr so stark zurückgehen wie im Jahr 2009 während der globalen Finanzkrise. Trotz eines erwarteten Wachstums von 3,7% im Jahr 2021 wird zum Jahresende nicht einmal das Niveau des Jahres 2019 erreicht sein.

Die deutsche Volkswirtschaft war bereits vor der Pandemie mit vielfältigen langfristigen Veränderungen konfrontiert. Der Strukturwandel – ausgelöst durch den technologischen Fortschritt, den demografischen Wandel und die Transformation hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft – ist eine große Herausforderung, bietet aber zugleich Chancen. Die Wirtschaftspolitik ist gefordert, die durch die Corona-Pandemie ausgelöste Krise zu bewältigen, die ökonomische Resilienz in Deutschland zu erhöhen und das Wachstumspotenzial zu stärken.

Der demografische Wandel schränkt zudem das Angebot an Fachkräften ein. Insbesondere herrscht in den Wirtschaftsbereichen Bau und Handwerk sowie in der Pflege, bei medizinischen Tätigkeiten und in den Informations- und Kommunikationstechnologien bereits heute ein Engpass an Fachkräften. Um diesen Bedarf langfristig decken zu können, kommen Bildung, Weiterbildung und lebenslangem Lernen wichtige Rollen zu.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt erfolgten verstärkt auch über die Arbeitszeit. Nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit befanden sich zeitweise rd. 5,4 Mio. Personen in Kurzarbeit. Zudem scheinen viele Unternehmen zusätzliche Maßnahmen ergriffen zu haben, wie den Abbau von Guthaben auf Arbeitszeitkonten oder Sonderurlaub, um Beschäftigungsverluste zu vermeiden.

Der zeitweilige Zwang zum mobilen Arbeiten hat auch in der Wohnungswirtschaft einen starken Digitalisierungsschub ausgelöst. Neue digitale Tools und virtuelle Plattformen wurden für die interne, aber auch für die externe Kommunikation erprobt und eingesetzt. Viele haben dabei bemerkt, dass die Arbeit von zu Hause und auch digitale Meetings durchaus produktiv sein können. Herausforderungen gibt es dennoch: Homeoffice ist für viele Tätigkeiten kaum möglich. Dort wo Homeoffice funktioniert, fehlen persönliche Begegnungen und wichtige Informationen werden unter Umständen nicht ausgetauscht.

Trotz der spürbaren Einschränkungen im Geschäftsbetrieb hat der weit überwiegende Teil der im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen noch im Juni 2020 bekräftigt, seine Investitionen auf dem Niveau wie vor der Krise geplant durchführen zu wollen. Die letzten Prognosen gingen für das Jahr 2020 von Gesamtinvestitionen in Höhe von etwa 19 Mrd. € aus. Im Vergleich hierzu investierten die GdW-Unternehmen im Jahr 2019 rd. 17,9 Mrd. €, darunter rd. 8 Mrd. € Investitionen in den Wohnungsneubau, was einem neuen Rekordhoch entsprach.

Gleichwohl entstehen in Deutschland trotz weiterhin steigender Neubauinvestitionen aktuell immer noch zu wenige Wohnungen. Während angesichts des leicht gesunkenen Zuwanderungssaldos eigentlich insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland gebraucht würden, wurden 2019 nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Besonders dramatisch erscheint aktuell der Bedarfsdeckungsgrad im geförderten sozialen Wohnungsbau; hier wurden in 2019 lediglich 32 % der eigentlich benötigten 80.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen neu errichtet.

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. Wohnungsuchende werden hierdurch ins Umland verdrängt oder weichen auch bewusst ins Umland aus. Nach einem Jahrzehnt, in dem die großen Städte sowohl von der Binnen- als auch von der Außenwanderung profitierten, nimmt die Bedeutung der Suburbanisierung offenbar wieder zu.

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

Das aktuelle Geschehen auf den Wohnungsmärkten wird vor allem durch die Entwicklung der Neubau- und Wiedervermietungsrenten widerspiegelt, da die Bestandsrenten in der Regel erst mit zeitlichen Verzögerungen auf Marktveränderungen reagieren. Im Jahr 2019 erreichten die Neubau- und Wiedervermietungsrenten im Bundesdurchschnitt 8,76 €/m², was einem Anstieg von 4,2% entspricht. Die Nettokaltrenten in bestehenden Mietverhältnissen hingegen sind 2019 lediglich moderat um 1,4% gestiegen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rentenentwicklung und des landesweiten Anstiegs der Baukosten haben die im Februar 2020 bekannt gegebenen Eckpunkte der Wohnraumförderung NRW 2020 u. a. eine Harmonisierung der Förderkonditionen in den Rentenstufen 1–3 herbeigeführt, um die Rentabilität der Förderung und wettbewerbsfähige Konditionen im Vergleich zu den Investitionsbedingungen im frei finanzierten Wohnungsbau sicherzustellen. Für Gelsenkirchen bedeutete dies eine spürbare Anhebung der Bewilligungsrente von bis dato 5,35 €/m² auf neu 5,80 €/m². Zudem wurden die Standortnachteile gegenüber den Gemeinden der Rentenstufe 3 im Hinblick auf Zinssatz, Tilgungsnachlass, Kredit- und Miethöhe aufgehoben. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Bewilligungen für Kommunen der Rentenstufen 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 Rentenstufen 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 hohes Neubauvolumen. Im Berichtsjahr wurden zwei weitere Wohnanlagen mit in Summe 42 barrierearmen, seniorengerechten Wohnungen fertiggestellt. Zwei weitere Neubauprojekte mit nochmals 44 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 2020

2.1 | Beteiligung an der Nordsternpark GmbH

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 80,1 T€ erwirtschaftet, der vollständig mit dem Verlustvortrag der Nordsternpark GmbH aus vorhergehenden Jahresabschlüssen zu verrechnen war. Somit hatte der Ergebnisabführungsvertrag im Berichtsjahr keinen wirtschaftlichen Einfluss auf die ggw. Die Geschäftsentwicklung der Nordsternpark GmbH ist insgesamt sehr zufriedenstellend.

2.2 | Analyse des Jahresergebnisses 2020

Die geschäftlichen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2020 waren maßgeblich durch zwei Sondereffekte außerordentlich beeinflusst. Auf der einen Seite hat das Corona-Virus auch bei der ggw zu wirtschaftlichen Beeinträchtigungen geführt, vor allem auch, weil die ggw mit ihrem Schülerwohnheim Haus Heege doch erheblich stärker als ein „normales Wohnungsunternehmen“ von Corona betroffen war. Für die Zeit vom 16. März bis zum 10. Mai war Haus Heege bedingt durch die Schließung des benachbarten Hans-Schwier-Berufskollegs für die Schüler- und Fremdbelegung geschlossen. Vom 11. Mai bis zu den Sommerferien konnten die Gästezimmer (Doppelzimmer) ausschließlich zur Einzelbelegung angeboten werden. Vor allem hierdurch sind die Umsatzerlöse im Haus Heege um rd. 300 T€ geringer ausgefallen, als im Wirtschaftsplan angenommen.

Gegenläufig hat die im Geschäftsjahr 2020 zum Abschluss gebrachte Rückabwicklung der Anwendung des § 13b UStG auf die ggw für die Jahre 2012 bis 2014 die Umsatzeinbußen im Haus Heege deutlich kompensieren können. Neben Erträgen von rd. 1,1 Mio. € aus der Erstattung von Zinsen sind der ggw im abgelaufenen Geschäftsjahr in Summe auch rd. 2,6 Mio. € Umsatzsteuern erstattet worden, die aufgrund eingetretener Verjährung bei den leistenden Unternehmern zu großen Teilen nicht mehr an diese weitergeleitet werden mussten. Nach Passivierung der noch nicht verjährten Ansprüche und der Berichtigung der Herstellungskosten für Umsatzsteuererstattungen aus Neubau- und Modernisierungsrechnungen konnten letztendlich noch rd. 1,3 Mio. € an erstatteten Umsatzsteuern ergebniswirksam vereinnahmt werden.

Die ggw hat die vorgenannten Ergebnisbeiträge u. a. in zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen und in ein aktives Kreditportfoliomanagement investiert und das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Jahresergebnis von 3.027,9 T€ nach Steuern abgeschlossen.

Bereinigt um die zuvor beschriebenen und weitere wesentliche Sondereffekte erzielte die ggw aus dem operativen Geschäft einen Überschuss von rd. 1.378 T€. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz in Höhe von 973 T€ wurde somit ein um 405 T€ verbessertes operatives Jahresergebnis erzielt. Im operativen Bereich sind die unternehmerischen Erfolge vor allem auf zusätzlich realisierte Mieterhöhungen im Bestand, eine trotz Corona sehr erfreuliche Leerstandsentwicklung sowie auf das anhaltend freundliche Zinsumfeld zurückzuführen. Für Neubau- und Anschlussfinanzierungen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Zinssätze zwischen 0,53 % und 1,62 % vereinbart werden. Neue Förderkredite der NRW.BANK sind hierin nicht berücksichtigt. Verglichen mit dem Wert des Wirtschaftsplans konnte der Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2020 hierdurch um rd. 130 T€ gesenkt werden, obwohl im Laufe des Jahres auch zusätzliche Finanzierungskredite für bisher nicht geplante Bestandsmaßnahmen aufgenommen worden sind. Das Instandhaltungsaufkommen des abgelaufenen Geschäftsjahres konnte sowohl aufgrund von Ergebnisverbesserungen im operativen Geschäft als auch aufgrund von Sondereffekten von ursprünglich geplanten 5.313 T€ auf letztendlich 6.808,2 T€ ausgeweitet werden, ohne die Ergebnisziele der Gesellschaft zu gefährden. Die ggw kann damit erstmals einen über dem Branchenniveau liegenden Instandhaltungskostensatz von 18,84 €/m² vorweisen. Ein Vergleich von Kennzahlen der Unternehmen des WIR-Verbundes ergab, dass hier in den Jahren 2018 und 2019 durchschnittlich 16,71 €/m² bzw. 17,23 €/m² aufgewendet wurden.

2.3 | **Entwicklungen in der Hausbewirtschaftung**

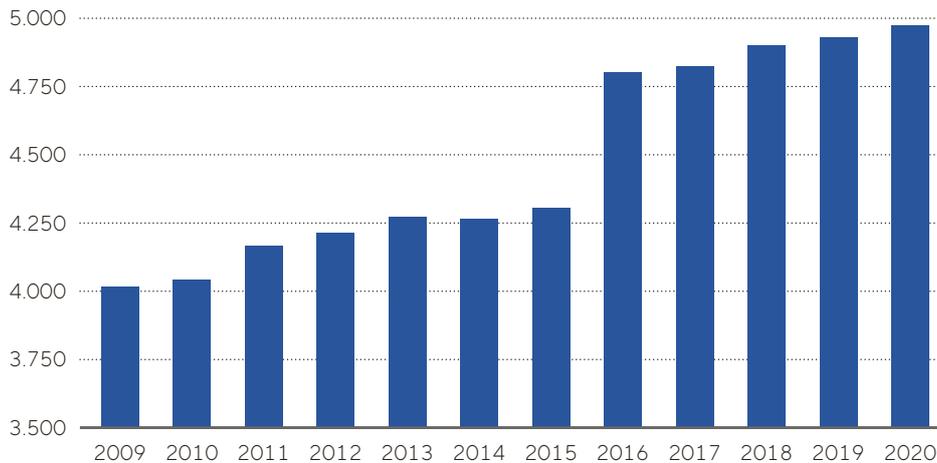
Ausgehend von eigenen Marktbeobachtungen sowie auf Basis vorhandener statistischer Prognosen (u. a. 3. Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr, Wohnungsmarktstudie über die Entwicklung der Gesamtstadt Gelsenkirchen bis zum Jahr 2025) ist erkennbar, dass im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt in vielen 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 2020 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 Strategiereinheiten eingeteilt. Alle wesentlichen Bewirtschaftungskennzahlen wie Leerstand, Mietausfall, Instandhaltung und Fluktuation werden regelmäßig auf Ebene der Strategiereinheit ausgewertet.

Die ggw verfügte am Bilanzstichtag über einen gesellschaftseigenen Bestand von 4.975 Mietwohnungen (Vorjahr: 4.930), 81 gewerblichen Einheiten (Vorjahr: 72) und 1.821 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 1.695). Zum Jahresultimo hat die ggw rd. 361.372 m² Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Entwicklung Wohnungsbestand seit 2009

in WE



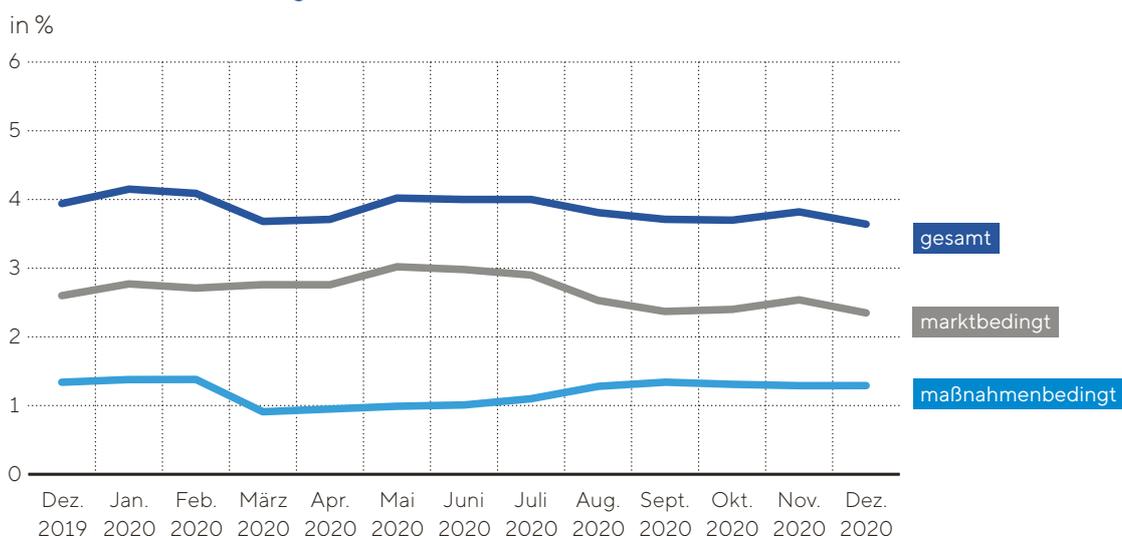
Die durchschnittliche Wohnungssollmiete wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2020 von 5,06 €/m² (Stand: 01.01.2020) auf 5,17 €/m² (Stand: 01.01.2021) erhöht. Dies entspricht einer dem Ausstattungsstandard der Wohnungen und den Marktverhältnissen entsprechenden Mietsteigerungsrate von knapp 2,2%. Im frei finanzierten Bereich liegen die Wohnungsmieten zum Jahresende bei rd. 5,31 €/m² (Ende Vorjahr: 5,21 €/m²) und im öffentlich geförderten Bereich bei rd. 4,93 €/m² (Ende Vorjahr: 4,84 €/m²). 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 35.526,0 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 34.350,8 T€). Wesentliche Erlösposition sind hierbei die Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 24.041,3 T€ (Vorjahr: 23.057,0 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 2020 wurden 396 Mieterwechsel (Vorjahr: 414) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer moderaten Fluktuationsrate von 8,0% (Vorjahr: 8,4%).

Mit einer Quote von 2,7% im Jahresdurchschnitt konnte der marktbedingte Leerstand das Jahresergebnis im Berichtsjahr sogar noch einmal spürbar positiver als im Vorjahr (3,4%) beeinflussen. Zum Abschlusstichtag lag die Leerstandsquote sogar bei erfreulichen 2,4% (Vorjahr: 2,6%). Im maßnahmenbedingten Leerstand befanden sich Ende Dezember insgesamt 64 Wohneinheiten, die vornehmlich zum Abriss, für größere Umbaumaßnahmen oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Gesamtleerstandsquote zum Jahresultimo betrug somit 3,6% (Vorjahr: 3,9%).

Leerstandsentwicklung 2020



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

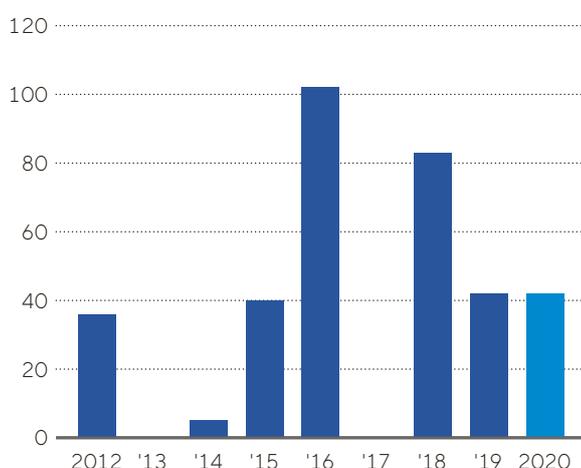
Die Innenfinanzierungssituation der Gesellschaft lässt die Bereitstellung von Eigenkapitalanteilen für weitere Bestandsinvestitionen zu. Durch die zu Jahresbeginn erfolgte Harmonisierung der Förderkonditionen in den Mietstufen 1–3 wird die ggw nunmehr auch wieder die Projektierung von Neubauvorhaben im öffentlich geförderten Bereich ins Auge fassen, welche sich unter der alten Förderkulisse schlichtweg nicht mehr auskömmlich darstellen ließen. An der Bochumer Straße in Gelsenkirchen-Ückendorf realisiert die ggw auf Basis der neuen Förderkonditionen bereits einen bestandsersetzenden Neubau mit 24 Wohnungen; dieses Projekt war nach der nicht erfolgten Genehmigung des Förderantrages auf Basis der Wohnraumförderbestimmungen 2017 zunächst angehalten worden.

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.

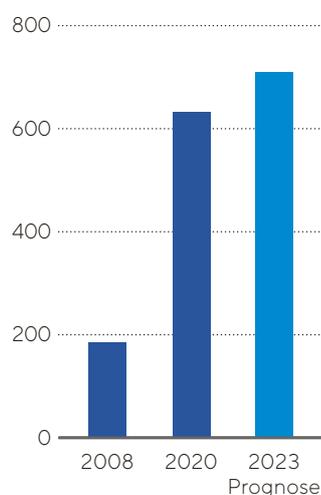
Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei neue Wohnanlagen fertiggestellt und bezogen, die den ggw-Bestand um weitere 42 barrierearme, seniorenrechtliche Wohnungen ergänzt haben. Die Gebäude bieten modernen Wohnraum speziell für Ein- und Zweipersonenhaushalte, der aufgrund der überwiegend in Anspruch genommenen öffentlichen Wohnraumförderung zu attraktiven Mietkonditionen von anfänglich 5,05 €/m² angeboten werden kann. Und selbst die in Summe realisierten 18 frei finanzierten Wohnungen mit anfänglichen Mieten von 9,00 €/m² bis 9,80 €/m² waren unmittelbar nach der erreichten Bezugsfertigkeit bereits voll vermietet. Die Beheizung beider Gebäude erfolgt über eine klimafreundliche Holzpellets-Heizungsanlage.

Neu errichtete Wohneinheiten in MFH

in WE



Anzahl barrierearme WE



Aktuell verfügt die Gesellschaft somit über einen Bestand von rd. 630 Wohnungen im Segment der barrierearmen Wohnungen. Zwei weitere Wohnanlagen mit insgesamt 44 barrierearmen Wohnungen befinden sich darüber hinaus aktuell im Bau und werden voraussichtlich bis Ende 2021 bzw. bis Mitte 2022 bezogen werden können.

Auch auf dem Gebiet der Mieteinfamilienhäuser möchte die ggw weiterhin ein kleines Portfolio anbieten können. An der Amalienstraße in Gelsenkirchen-Bismarck hat die ggw daher auf einer im Jahr 2015 angekauften Potenzialfläche den Neubau von sechs weiteren Mieteinfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 125 m² und 135 m² realisiert, die im März/April 2020 bezogen werden konnten.

2.5 | Soziale Infrastrukturmaßnahmen

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

An der Olgastraße in Gelsenkirchen-Bulmke hat die ggw zuletzt 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, realisiert, 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 den Anfang 2020 erreichten Fertigstellungen der Kita Olgastraße und einer ersten „Modul-Kita“ im Stadtteil Horst hat die ggw seit August 2012 bereits an neun Standorten Kindertagesstätten für die Stadt Gelsenkirchen neu geschaffen, die zusammen über rd. 7.900 m² Nutzfläche und Platz für knapp 700 Kinder verfügen.

Ein weiteres konkretes Kita-Projekt wird gerade an der Kanzlerstraße in Gelsenkirchen-Hessler realisiert. Die vier Gruppen mit Platz für weitere 80 Kinder konnten Anfang des zweiten Quartals 2021 bezogen werden. Daneben befinden sich zwei Kita-Erweiterungen an den Standorten Florastraße und Johannes-Rau-Allee bereits in der Projektierungsphase.

Nach Jahren rückläufiger Schülerzahlen hat sich die demografische Situation auch im Schulbereich seit dem Jahr 2015/2016 erheblich gewandelt. Sowohl durch Zuwanderung aus der EU als auch durch internationale Wanderungsbewegungen hat sich der Trend umgekehrt, sodass auch für die nächsten Jahre weiterhin mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen ist. Daher ist auch im Bereich der Primarstufe eine bauliche Entwicklung zusätzlicher Kapazitäten unumgänglich. Die ggw hat hier frühzeitig angeboten, sich aktiv am anstehenden Aufbauprogramm zu beteiligen. Ganz konkret erfolgt aktuell bereits die temporäre Umnutzung der Liegenschaft Caubstraße 25/25a zu einem Grundschulstandort. Die angestrebte Nutzungsdauer für das Gebäude beträgt Stand heute drei Jahre. Die geschätzten Umbaukosten von rd. 2,6 Mio. € müssen über den lediglich dreijährigen Nutzungszeitraum refinanziert werden. Eine Beteiligung der ggw am Schulneubau in Gelsenkirchen ist ebenfalls sehr wahrscheinlich, da die entsprechenden Grundstücke der in Rede stehenden Standorte Ebersteinstraße und Kurt-Schumacher-Straße sich erfreulicherweise im Eigentum der ggw befinden.

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

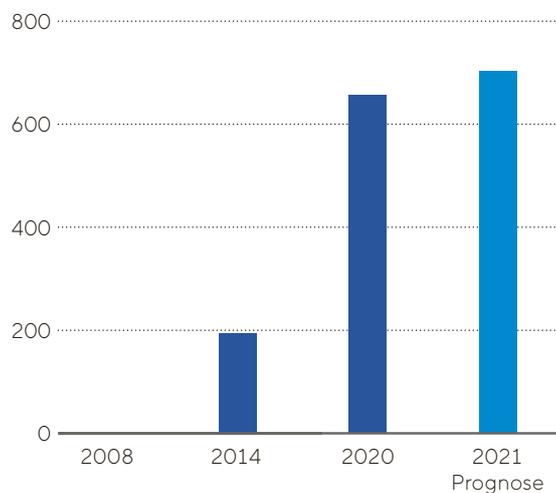
Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung wird zumindest noch in den nächsten zwei Jahren eines der wesentlichen Betätigungsfelder der ggw im Bereich der Bestandsmodernisierung darstellen. Das Gesamtprojektvolumen beläuft sich inklusive des im Februar 2019 fertiggestellten Neubaus an der Schievenstraße 8 nach aktueller Kostenfortschreibung auf rd. 25,6 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 2,4 Mio. € durch Instandhaltungsanteile beigesteuert, die das Gesamtinstandhaltungsbudget noch bis voraussichtlich 2022 belasten werden. Im Berichtsjahr belief sich der Instandhaltungsanteil des Projektes auf rd. 521,2 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, konnten bereits Ende 2019 weitgehend zum Abschluss gebracht werden. Nach Schlussrechnung aller Gewerke werden rd. 6,4 Mio. € in die Wohnungssanierung 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 €/m². Trotz der erheblichen Investitionskosten wird die Bruttowarmmiete der Mieter aufgrund der in Anspruch genommenen öffentlichen Förderung und der erzielten Heizkostenersparnis aller Voraussicht nach lediglich um durchschnittlich rd. 0,80 €/m²/Monat ansteigen. Unter anderem durch die zeitversetzte Erstellung der Außenanlagen und der Treppenabgänge an den Balkonen hatte der Abrechnungsstand des I. Bauabschnittes trotz der bereits im Mai 2019 erreichten Fertigstellung der Gebäudesanierung erst im Juni 2020 mit rd. 7,4 Mio. € ein Volumen erreicht, welches die Stellung des Kostennachweises bei der Bewilligungsbehörde der Stadt Gelsenkirchen zur Erlangung der noch ausstehenden Förderkredite ermöglichte. Durch eine sehr transparente Aufbereitung des eingereichten Kostennachweises vor allem im Hinblick auf die Zugehörigkeit der Kosten zu den Fördertöpfen „RL 5 – denkmalbedingter Mehraufwand“ und „RL 1 + 5 Bestandsinvest“ konnte die Prüfung durch die Bewilligungsbehörde bereits kurzfristig und ohne nennenswerte Rückfragen im Juli 2020 abgeschlossen und der NRW.BANK zur Auszahlung der Darlehensmittel vorgelegt werden. Die Auszahlung der restlichen Kreditmittel in Höhe von 4,0 Mio. € ist ebenfalls noch im Juli 2020 erfolgt. Erfreulicherweise sind sämtliche von der ggw ermittelten Kosten des denkmalbedingten Mehraufwandes von der Bewilligungsbehörde anerkannt worden, sodass für den I. Bauabschnitt mit rd. 2,1 Mio. € die maximale Höhe an Tilgungsnachlässen realisiert werden konnte.

Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen*

in WE



* Eigenbestand und Bauträgermaßnahmen der ggw

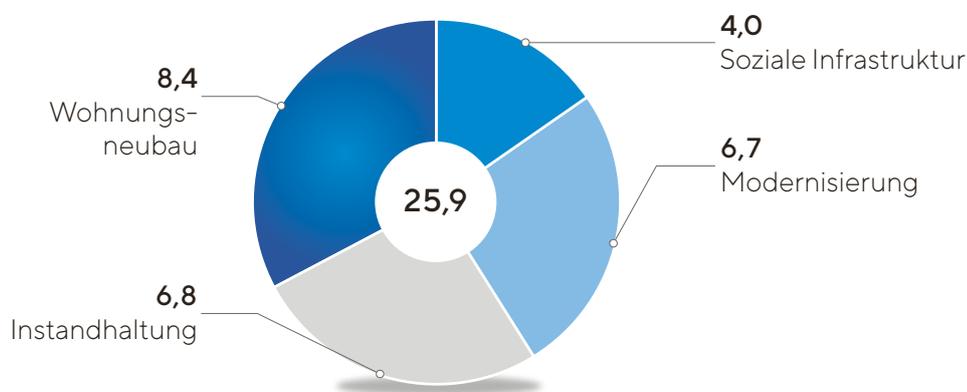
Die Maßnahmen im II. Bauabschnitt der Schievenfeldsiedlung sind zum Jahresultimo 2020 ebenfalls weitgehend fertiggestellt. An die Fertigstellung der Gebäudesanierung zu Anfang Mai hat sich im Dezember 2020 die weitgehende Fertigstellung der Außenanlagen angeschlossen.

Durch eine optimierte Ausführung ist die erforderliche Eingriffstiefe im II. Bauabschnitt etwas geringer ausgefallen als im I. Bauabschnitt, der u. a. kostentreibende Maßnahmen im Rahmen der Kellerabdichtung erforderte.

Für die im II. und III. Bauabschnitt gelegenen Einzeldenkmäler wird im Laufe des Jahres 2021 zudem noch eine ergänzende Investitionsfreigabe zur Sanierung der Gebäudehüllen angestrebt.

Gesamtinvestitionen 2020

in Mio. €



2.7 | Entwicklungen im Bauträgergeschäft und der sonstigen Verkaufstätigkeit

Bauträgermaßnahmen befinden sich derzeit nicht in der Planungs- oder Realisierungsphase. Das Bauträgergeschäft wird durch die ggw opportunistisch wahrgenommen. Für eine sinnvolle Auslastung des Immobilienvertriebs im Hause werden bis auf Weiteres die Grundstücksbewirtschaftung und der Vertrieb der Grundstücke „Am Buerschen Waldbogen“ in Geschäftsbesorgung für die SEG KG sorgen.

Im Rahmen eines Privatisierungsverkaufes in der Liegenschaft „Schweidnitzer Straße“ in Gelsenkirchen-Erle konnten ein Verkaufserlös von 215 T€ (ca. 2.900 €/m²) und ein Ergebnisbeitrag von mehr als 100 T€ realisiert werden.

2.8 | Personalwirtschaft

Aufgrund der Mitgliedschaft in der Kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe erhält jeder Mitarbeiter/jede Mitarbeiterin über die tarifvertraglich vereinbarten attraktiven Leistungen hinaus zusätzliche Anwartschaften in der west-

fälischen kommunalen Zusatzversorgungskasse, was – auch bedingt durch die zusätzliche Zahlung von Sanierungsgeldern an die Versorgungskasse – strukturell zu überdurchschnittlich hohen Personalkosten beiträgt.

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

Personalbestand	31.12.2019	31.12.2020
Kaufmännische Angestellte inkl. Geschäftsführer → davon teilzeitbeschäftigt: 11 (Vorjahr: 10)	51	54
Technische Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 0 (Vorjahr: 1)	11	11
Gewerbliche Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 1 (Vorjahr: 2)	6	4
Gesamtbelegschaft	68	69

Altersbedingt frei werdende Stellen im gewerblichen Bereich (vor allem im Haus Heege) wurden/werden zum Teil bei der Nordsternpark GmbH neu besetzt und erbringen im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages Hausmeisterdienstleistungen an die ggw.

Die ggw übernimmt als zentrale Gesellschaft der städtischen Immobiliensparte weiterhin umfangreiche 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 elf Immobilienkaufleute und eine Kauffrau für Büromanagement ausgebildet. Damit weist die Gesellschaft eine beachtliche Ausbildungsquote von 15 % auf. Mit Beginn des Ausbildungsjahres 2021/22 wird die ggw auch einen Ausbildungsplatz zum Fachinformatiker für Systemintegration (m/w/d) besetzen können.

Die ggw hat sich im Berichtsjahr weiterhin umfassend mit der Umstellung auf die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) 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 werden die Erfordernisse der DSGVO kontinuierlich umgesetzt. Nicht nur die Umsetzung erfordert hierbei 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 schon nicht mehr praxisorientiert durchgeführt werden können.

2.9 | 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 dabei 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 erbringt die ggw weiterhin unterstützende Leistungen im Zusammenhang mit der Vermarktung der Flächen des Projektgebietes „Am Buerschen Waldbogen“.

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. Im Zuge der Übernahme der Geschäftsanteile an der WPG hat die ggw zugesichert, ab 2018 für im Bereich der Hausbewirtschaftung eventuell anfallende Verluste einzustehen. Vor allem durch zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen hat die WPG im Berichtsjahr einen operativen Fehlbetrag im Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet, der von der ggw unter Anrechnung des im Vorjahr erwirtschafteten Überschusses in Höhe von 150 T€ ausgeglichen wurde.

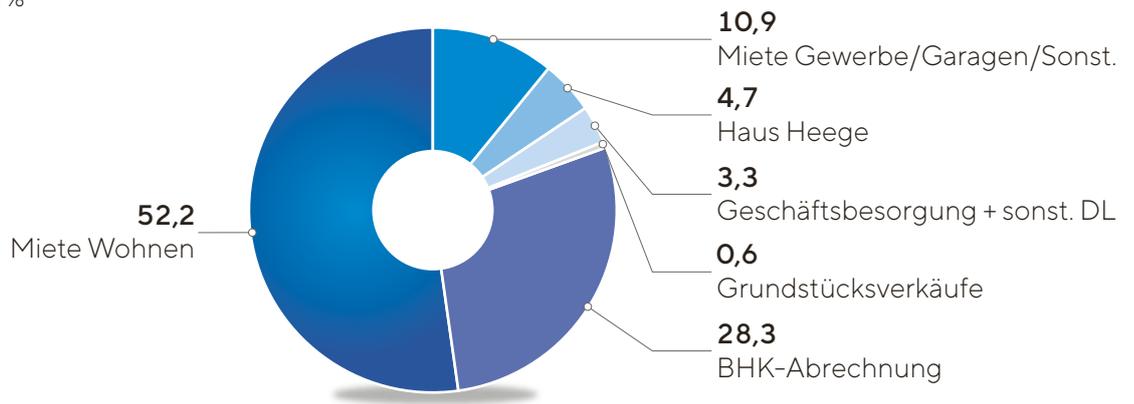
Darüber hinaus verwaltet die ggw aktuell noch eine kleinere Anzahl von Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Eigentum der Stadt Gelsenkirchen und führt die Bewirtschaftungsaufgaben und das Rechnungswesen für die in Gelsenkirchen gelegenen Liegenschaften der Bogestra-Pensionskasse aus.

In Summe betreut die ggw zum Jahresultimo 145 Wohnungen sowie 317 Gewerbe- und sonstige Einheiten für Dritte.

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand gehört auch das im Jahre 1985 von der ggw als Schülerwohnheim für die Berufsschüler des benachbarten Hans-Schwier-Berufskollegs eröffnete Gästehaus Heege, bestehend aus drei Bauteilen und insgesamt 348 Bettenplätzen, zum Portfolio der Gesellschaft. Im Berichtsjahr konnte Haus Heege coronabedingt Bewirtschaftungserlöse in Höhe von lediglich 1.733,8 T€ erzielen (Vorjahr: 2.283,1 T€) und damit leider nur merklich unter dem Vorjahresniveau zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

Struktur der Umsatzerlöse (36,9 Mio. €)

in %



Die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW) hat Ende Juni ein Markterkundungsverfahren zur Neuansiedlung der Leitungsebene, der Verwaltung und der Seminarbereiche Gelsenkirchen, Herne, Dortmund und Hagen gestartet. Gemeinsam mit der Stadt Gelsenkirchen und den Stadtwerken Gelsenkirchen hat die ggw an diesem Markterkundungsverfahren teilgenommen und im August 2020 eine Interessenbekundung für den Standort „ehemalige Polizeiinspektion Süd/Zentralbad“ abgegeben. Im Berichtsjahr sind der ggw hierfür Aufwendungen in Höhe von 83,2 T€ entstanden. Die Bewerbungsaktivitäten sind aufgrund der Anfang Februar 2021 veröffentlichten konkreten Mieterbaubeschreibung für die neue HSPV NRW im März 2021 in die Gründung einer eigenen Projektgesellschaft – der Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen GmbH (AiR-GE) – gemündet, an welcher sich die ggw mit einer Bareinlage von 2,0 Mio. € beteiligt hat. Über den Zuschlag für den neuen Standort der HSPV-NRW wurde bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung noch nicht entschieden. Da die Ausschreibung jedoch so ausgestaltet wurde, dass sich nur privatwirtschaftliche Projektentwickler mit erheblicher Erfahrung bei der Realisierung von sehr großen Bauvorhaben und Projekten mit Aussicht auf Erfolg bewerben konnten, beteiligt sich die AiR-GE als Grundstücksgeber für einen privaten Investor an dem Teilnahmewettbewerb. Die letztendliche Realisierung der HSPV-NRW würde demzufolge auch durch den privaten Investor durch Veräußerung des Grundstücks an diesen ermöglicht werden.

.....

2.10 | Kreditportfolio- und Finanzierungsmanagement

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

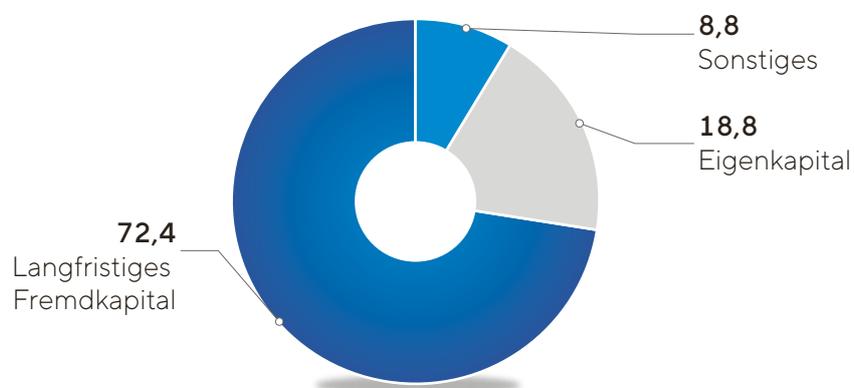
Das Referat Stadtkämmerei und Finanzen der Stadt Gelsenkirchen hat in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster bereits seit 2012 ein Finanzierungskonzept realisiert, das den städtischen Beteiligungsgesellschaften den Zugang zu attraktiven, marktgerechten Finanzierungskonditionen ermöglicht. Im Rahmen dieses Konzeptes konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 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 2020 einen Betrag von 245,8 Mio. € aus; dies entspricht einer Verschuldungsquote von 72,4% der Bilanzsumme (Vorjahr: 73,5%). Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von rd. 361.372 m² und bereinigt um die Langfristverbindlichkeiten für Haus Heege, bedeutet dies einen Schuldenstand von 676,4 €/m² (Vorjahr: 668,7 €/m²). Dem gegenüber stehen zum Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte von 777,6 €/m² (Vorjahr: 756,1 €/m²).

Die langfristige Fremdkapitalquote der ggw liegt im Wesentlichen im Branchendurchschnitt kommunaler Wohnungsunternehmen (72,5%); die Belastung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche hingegen stellt sich als vergleichsweise sehr hoch dar (Branchendurchschnitt kommunale Unternehmen: 441,19 €/m²).

Kapitalstruktur

in %



2.11 | 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:

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen		2020	2019	2018	2017
Wohnungsbestand zum 31.12. → Anzahl	WE	4.975	4.930	4.902	4.826
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12. → Wohn-/Nutzfläche	m ²	361.372	354.499	353.043	346.218
Sollmiete alle Einheiten* → Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	5,59	5,43	5,40	5,24
Sollmiete Wohnen → Jahressollmiete Wohnen / Ø m ² -Wohnfläche x 12	€/m ²	5,07	4,93	4,87	4,79
Erlösschmälerungsquote* → Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten	%	3,0	3,6	4,3	4,2
Zinsdeckung* → Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten	%	19,7	21,8	22,5	24,5
Zinsaufwand* → Zinsen HBW / m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	1,09	1,18	1,20	1,28
Instandhaltung p. a. → Instandhaltungsaufwand / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	18,84	15,60	16,50	15,76
Mieterwechsel im Bestand → Auszüge	Anz.	396	414	420	513
Fluktuation → Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12.	%	8,0	8,4	8,6	10,6
Deckungsbeitrag HBW → gemäß BAB	T€	256	1.063	572	700

Kennzahlen zur Vermögensstruktur

Eigenkapitalquote → Eigenkapital / Bilanzsumme	%	18,8	18,9	18,7	18,7
Anlagendeckungsgrad → EK + SoPo + langfr. RSt. + langfr. FK / Anlagevermögen	%	100,2	101,5	105,3	102,1
Langfristige Fremdkapitalquote → langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	72,4	73,5	74,6	74,0
Schuldenstand am 31.12.* → langfristiges Fremdkapital / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	676,4	668,7	674,4	628,1
Buchwerte der bebauten Grundstücke* → Grundstücks- u. Gebäudebuchwerte / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	777,6	756,1	723,8	684,2
Kapitaldienstdeckung* → Zinsen HBW + planm. Tilg. / Jahressollmiete alle Einheiten	%	48,6	50,0	49,7	48,6

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.

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ist vor allem durch die Erlösausfälle im Haus Heege – hervorgerufen durch die Corona-Pandemie – negativ beeinflusst. Darüber hinaus wurden auch Teile der Ergebnisbeiträge aus der Rückabwicklung der Anwendung des § 13b UStG auf die ggw in zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen investiert.

Die übrigen relevanten Kennzahlen entwickelten sich im Wesentlichen planmäßig.

4. Ertragslage

Grundlage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 sind die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB in seiner zum Abschlussstichtag gültigen Fassung. Die ggw hat von dem Wahlrecht gemäß § 274 (1) HGB, aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, keinen Gebrauch gemacht. Als Ergebnisrechnung stellt sich die Ertragslage bei der ggw wie folgt dar:

Betriebsleistungen in T€	2020	2019	Veränderung
Hausbewirtschaftung	5.887	6.467	- 580
Bau- und Verkaufstätigkeit	135	162	- 27
Betreuungstätigkeit und sonstige Erlöse	1.006	979	27
Summe	7.028	7.608	- 580
Gemeinkosten	- 6.349	- 6.181	- 168
Bewirtschaftungsergebnis	679	1.427	- 748
Finanzergebnis	1.010	16	994
Neutrales Ergebnis	1.339	- 247	1.586
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.028	1.196	1.832

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

Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen in T€	2020	2019	Veränderung
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	256	1.063	- 807
Deckungsbeitrag aus der Bau- und Verkaufstätigkeit	95	119	- 24
Deckungsbeitrag aus den Betreuungs- und sonstigen Erlösen	328	245	83
Summe	679	1.427	- 748
Finanzergebnis	1.010	16	994
Neutrale Erträge	1.783	532	1.251
Neutrale Aufwendungen	444	779	- 335
Neutrales Ergebnis	1.339	- 247	1.586
Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.028	1.196	1.832

Im Spartenergebnis der Hausbewirtschaftung spiegeln sich vor allem die Umsatzeinbußen im Haus Heege – hervorgerufen durch die Corona-Krise – wider. Daneben wurden 500 T€ der Ergebnisbeiträge aus dem Finanz- und dem neutralen Ergebnis in zusätzliche vermietungsfördernde Bestandsmaßnahmen investiert. Ohne diese Sondereffekte hätte sich der Deckungsbeitrag in der Hausbewirtschaftung sogar über dem Niveau des Vorjahres eingependelt.

Im Bereich der Bau- und Verkaufstätigkeit waren die Umsatzerlöse aus der Übergabe einer Einheit 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 noch einmal um rd. 83 T€ verbessert werden. Vor allem zusätzliche Dienstleistungserlöse aus der Geschäftsbesorgung für die Nordsternpark GmbH beeinflussen das Spartenergebnis positiv.

Im Finanzergebnis stehen den Beteiligungs- und Zinserträgen der Gesellschaft (1.318,4 T€) die Zinsaufwendungen aus der nach HGB-BilMoG erforderlichen Aufzinsung von Rückstellungen (73,5 T€) sowie die Aufwendungen aus der Entrichtung von Vorfälligkeitsentgelten in Höhe von 234,7 T€ gegenüber. Die Beteiligungs- und Zinserträge des Berichtsjahres sind hierbei in Höhe von 1.118,6 T€ durch die Verzinsung von Steuernachforderungen aufgrund der Rückabwicklung der Anwendung des § 13b UStG auf die ggw außerordentlich beeinflusst.

Die Aufwendungen des neutralen Ergebnisses beinhalten im Wesentlichen einen Zuführungsbetrag zur Wertberichtigung auf Forderungen (17,8 T€), die Aufwendungen aus der Übernahme des Defizits der Sparte Hausbewirtschaftung der Wissenschaftspark GmbH in Höhe von 150,0 T€ sowie die Kosten der Standortbewerbung für die neue HSPV NRW in Höhe von 83,2 T€. Daneben wurde für drohende Prozesskosten und Verzugszinsen für vorgenommene Zahlungseinbehalte gegenüber dem Generalunternehmer eines im Jahr 2019 abgeschlossenen Bauvorhabens eine Rückstellung in Höhe von 113,5 T€ gebildet.

Aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen resultierten neutrale Erträge von rd. 185,4 T€. Darüber hinaus sind die neutralen Erträge vor allem durch Umsatzsteuererstattungen im Kontext der Rückabwicklung der Anwendung des § 13b UStG auf die ggw in den Jahren 2012 bis 2014 in Höhe von 1.317,7 T€ außerordentlich geprägt. Last but not least haben sich noch neutrale Erträge in Höhe von 216,7 T€ aus früheren Jahren und aus Zuschreibungen ergeben.

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	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen	316.928	93,4	302.223	93,1	14.705	4,9
Umlaufvermögen	22.245	6,6	22.217	6,9	28	0,1
Rechnungsabgrenzungsposten	111	0,0	96	0,0	15	15,6
Summe	339.284	100,0	324.536	100,0	14.748	4,5
Passiva						
Eigenkapital	63.763	18,8	61.469	18,9	2.294	3,7
SoPo für Investitionszuschüsse	7.055	2,1	5.855	1,8	1.200	20,5
Rückstellungen	4.787	1,4	4.580	1,4	207	4,5
Verbindlichkeiten	263.679	77,7	252.632	77,9	11.047	4,4
Summe	339.284	100,0	324.536	100,0	14.748	4,5

Der Anstieg des Anlagevermögens ist vor allem auf die Investitionstätigkeit des Berichtsjahres zurückzuführen. Entsprechend haben sich auch die langfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 7,3 Mio. € erhöht.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert neben dem Bilanzgewinn auch aus einer im Berichtsjahr in Höhe von 65,3 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 Neubau-maßnahmen.

5.2 | Finanzlage

Der aktuelle Liquiditätsbestand beträgt rd. 10.361,9 T€ und enthält auch bereits zur Auszahlung gelangte Finanzierungsanteile für diverse in der Planungs- bzw. Realisierungsphase 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. 10.005,2 T€.

Von dem Zwischenfinanzierungsrahmen der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen (1,0 Mio. €) sind zum Jahresultimo 979,7 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€	2020	2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.690	12.852	3.838
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.756	-19.346	-4.410
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.492	-3.853	10.345
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-574	-10.347	9.773
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	10.936	21.283	-10.347
Finanzmittelfonds am Jahresende	10.362	10.936	-574
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.337	3.133	-1.796
davon Stadt Gelsenkirchen Cash-Pooling	10.005	8.610	1.395
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-980	-807	-173

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

Cashflow in T€	2020	2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.690	12.852	3.838
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	-4.662	-4.979	317
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	-6.974	-6.538	-436
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *	5.054	1.335	3.719

* nach Kapitaldienst

5.3 | Fazit

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 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 barrierearme 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 voraussichtlich noch bis 2022 eines der wesentlichen Betätigungsfelder der ggw darstellen. Für das Modernisierungsprogramm 2022 und folgende hat die ggw im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits mit ersten konzeptionellen Überlegungen begonnen, die im Laufe des Jahres 2021 mit entsprechenden Investitionsfreigaben unterlegt werden sollen.

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.

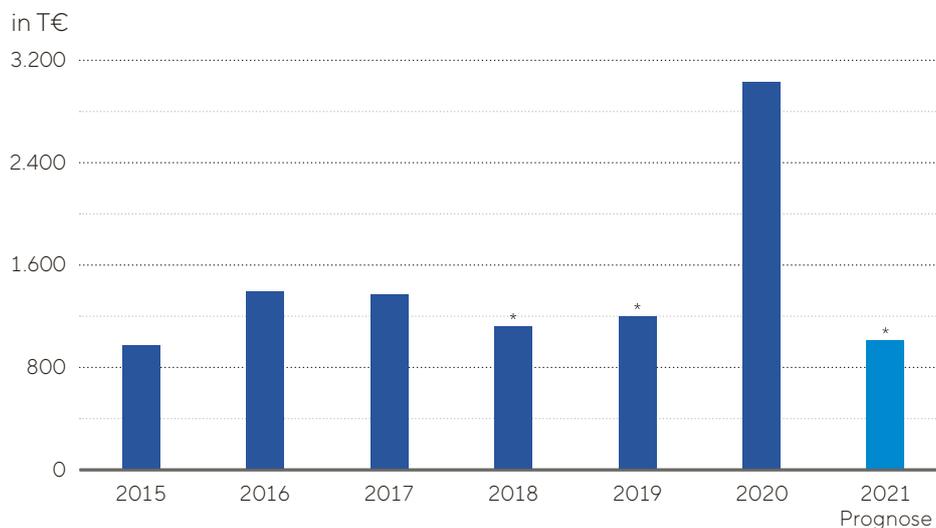
Durch die Ausübung der Geschäftsbesorgungen für die Wissenschaftspark GmbH und die Nordsternpark GmbH wird die immobilienwirtschaftliche Kompetenz der Gesellschaft im Rahmen des Konzerns Stadt genutzt und eine wirtschaftlich sinnvolle zusätzliche Auslastung der Kapazitäten erreicht. In Zukunft soll von 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 ggw am Neubau von Grundschulen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr konkretisiert und soll bis voraussichtlich 2025 an zumindest drei Standorten zur Umsetzung gelangen.

Die Geschäftsführung wird den aufgeführten Risiken aktiv entgegentreten 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 2021–2025 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen–Risiko–Verhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 4,8 % Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 36,7 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 1.069 T€ vor Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages (EAV) mit der Nordsternpark GmbH (rd. 1,0 Mio. € nach EAV). Mit Blick auf die noch immer nicht überstandene Corona-Pandemie ergeben sich jedoch auch für die Ergebnisziele der ggw im Geschäftsjahr 2021 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 Corona-Pandemie zwar als in größerem Maße ergebnisbelastend, jedoch nicht als existenzbedrohend für die Gesellschaft ein.

Entwicklung des Jahresergebnisses



* nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark GmbH

Im Planungszeitraum 2021 bis 2025 ist ein weitgehend stabiles Instandhaltungsbudget zwischen 15,50 und 16,40 €/m² 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 5,41 €/m². Im Falle eines stabilen Kapitalmarktes wird auch der in den letzten Jahren zu verzeichnende sinkende Trend bei der Zinsdeckung zunächst beibehalten werden können. Eingesparte Zinsen werden planmäßig für erhöhte Tilgungen eingesetzt. Im Planungszeitraum anstehende Darlehensprolongationen erfolgen mit einem Tilgungssatz von in der Regel 2,5 %.

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 Verschuldungsquote resultieren, sofern die Investitionen mit Eigenkapitalanteilen erfolgen sollten, die unter der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Eigenkapitalquote von 18,8 % 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 nach Ablauf der EK-02-Steuerungsrichtlinien erstmalig im Geschäftsjahr 2020 erfolgt und in begrenzter Höhe auch in Zukunft realistisch zu leisten.

Gelsenkirchen, den 16. April 2021

Harald Förster
Geschäftsführer

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 zu fünf ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Die Dezembersitzung wurde aufgrund der Coronapandemie in das Jahr 2021 verschoben. Außerordentliche Sitzungen wurden nicht anberaumt.

Aufgrund der Kommunalwahlen 2020 in Nordrhein-Westfalen hat der Rat der Stadt Gelsenkirchen in Teilen neue Mitglieder für den Aufsichtsrat der ggw bestellt. Die ursprünglich für die Dezembersitzung vorgesehene Neukonstituierung des Aufsichtsrats ist im Februar 2021 erfolgt.

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages wurden eingehalten. Die Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodexes wurden erfüllt, soweit nicht im Corporate-Governance-Bericht vom 31. März 2021 eine andere Aussage getroffen ist.

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

Zu allen Sitzungen wurde mit der im § 9 (1) des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Frist von zwei Wochen eingeladen. Den Einladungen beigelegt waren Beschlussvorschläge und entsprechende Vorlagen zu den Themenbereichen, sodass sich die Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen auf die Sitzungen vorbereiten konnten. Teilweise wurden Unterlagen aus zeitlichen

Gründen nachversandt bzw. durch Tischvorlagen ergänzt. Die ausreichende Meinungsbildung war hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt.

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

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

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

Für Bestandsinvestitionen und Neubauten im Mietwohnbereich wurde der ggw durch den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 14,5 Mio. € bewilligt. Es handelte sich hierbei im Wesentlichen um die Investitionsfreigabe zur Errichtung eines bestandsersetzenden barrierearmen Neubaus an der Darler Heide 30 in Gelsenkirchen-Erle sowie um die geänderte Investitionsfreigabe für eine Neubebauung des Eckgrundstücks Bochumer Straße/Virchowstraße in Gelsenkirchen-Ückendorf.

Zudem beteiligt sich die ggw weiterhin umfassend am Ausbau des Angebotes an Kleinkinderbetreuungsplätzen in Gelsenkirchen und hat darüber hinaus ihre Bereitschaft signalisiert, die Stadt Gelsenkirchen auch beim anstehenden Aufbauprogramm im Bereich der Primarstufe zu unterstützen. In diesem Kontext erfolgten Investitionsfreigaben in Höhe von rd. 5,0 Mio. € zur temporären Umnutzung einer Liegenschaft an der Caubstraße im Stadtteil Gelsenkirchen-Schalke Nord zu einem Grundschulstandort sowie zur Errichtung eines dreigruppigen Ergänzungsneubaus der Kita Johannes-Rau-Allee in Gelsenkirchen-Bismarck.

Jenseits des operativen Geschäfts war das Berichtsjahr jedoch auch ganz wesentlich durch die im Frühjahr 2020 massiv einsetzende Corona-Pandemie beeinflusst, über deren Auswirkungen auf die Belegschaft und die geschäftlichen Entwicklungen bei der ggw die Geschäftsführung in den Sitzungen des Aufsichtsrats regelmäßig berichtete. Die ggw hat mit Beginn der Pandemie konstruktive Lösungen zur Umsetzung der erforderlichen Abstandsregelungen und Hygienemaßnahmen erarbeitet, um den Schutz der Kundinnen und Kunden sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowohl am Standort Darler Heide 100 als auch am Standort Heegestraße 10 zu gewährleisten. Starke finanzielle Einbußen ergaben sich insbesondere für das Schülerwohnheim Gästehaus Heege durch eine rd. zweimonatige, pandemiebedingte Schließung in den Monaten März bis Mai.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig auch über die geschäftlichen Entwicklungen bei der Nordsternpark GmbH (NSP), der Wissenschaftspark GmbH (WPG) sowie der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen GmbH (VG) in Kenntnis gesetzt und in wesentliche Entscheidungsprozesse einbezogen. Die ggw ist an diesen Gesellschaften zum Teil mehrheitlich beteiligt und ist über Geschäftsbesorgungsverträge vertraglich verpflichtet, die kaufmännischen und technischen Unternehmensbereiche teilweise oder in Gänze durchzuführen und/oder zu steuern. Zudem besteht teilweise die Verpflichtung oder Zusicherung, Fehlbeträge auszugleichen.

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. zweieinhalb 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 2020 bestellte PricewaterhouseCoopers GmbH, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss der ggw zum 31. Dezember 2020 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 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 2.725.123,71 € in Höhe von 400 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, 25. Juni 2021

Lukas Günther
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Jahresabschluss 2020

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz (zum 31.12.2020)

Aktiva

in €

A. Anlagevermögen

	31.12.2020	31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erw. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.161,00	21.165,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	253.948.025,42	247.320.307,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.088.899,06	25.844.298,61
3. Grundstücke ohne Bauten	403.618,69	1.086.399,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	128.061,06	163.799,03
5. Technische Anlagen	1.266.094,00	830.736,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.636.247,00	800.859,50
7. Anlagen im Bau	9.209.163,51	10.939.286,49
8. Bauvorbereitungskosten	1.118.291,67	1.336.194,31
9. Geleistete Anzahlungen	1.356,39	938.254,65
Summe II.	299.799.756,80	289.260.135,79
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.526.252,00	10.494.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.656.339,94	0,00
3. Ausleihungen an die Gesellschafterin	20.304,00	20.263,00
4. Beteiligungen	679.461,37	679.461,37
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.096.256,54	1.646.509,99
6. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	15.600,00
7. Sonstige Ausleihungen	67.488,62	86.372,43
Summe III.	17.061.702,47	12.942.206,79
Gesamt	316.928.620,27	302.223.507,58
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,19	0,19
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	249.689,65	152.810,90
5. Unfertige Leistungen	9.662.735,01	9.610.685,30
6. Andere Vorräte	825,59	5.321,45
Summe I.	9.913.250,44	9.768.817,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	163.090,98	152.512,54
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	664.159,50	49.410,98
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	102.899,12	110.495,73
5. Forderungen gegen Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.266,28	139.486,55
6. Forderungen gegen die Gesellschafterin	10.059.803,63	8.705.459,16
7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.791,55	49.031,88
8. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 52.644,32 € (Vorjahr: 116.846,78 €) -	552.275,31	915.918,26
Summe II.	11.574.286,37	10.122.315,10
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	757.214,71	2.325.173,94
Gesamt	22.244.751,52	22.216.306,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten	110.940,34	95.983,70
Bilanzsumme Aktiva	339.284.312,13	324.535.798,16
Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen	3.016.790,97	2.765.845,00

Passiva

in €

A. Eigenkapital

	31.12.2020	31.12.2019
I. Gezeichnetes Kapital	37.000.000,00	37.000.000,00
II. Kapitalrücklage	10.823.860,00	10.758.590,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.496.140,00	4.193.348,00
2. Andere Gewinnrücklagen	8.717.541,89	8.440.757,11
Summe III.	13.213.681,89	12.634.105,11
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	3.027.915,71	1.196.424,78
2. Einstellung in Rücklagen	- 302.792,00	- 119.640,00
Summe IV.	2.725.123,71	1.076.784,78
Gesamt	63.762.665,60	61.469.479,89

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

7.055.265,77 5.855.535,13

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	878.434,00	922.638,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.681.697,99	1.685.220,39
3. Sonstige Rückstellungen	2.226.934,57	1.971.243,03
Summe C.	4.787.066,56	4.579.101,42

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.093.240,34	97.059.711,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.159.643,24	2.362.442,27
3. Erhaltene Anzahlungen	11.420.952,46	10.809.394,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.077.551,14	884.136,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.207.272,41	1.937.102,70
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	110.164,97	168.331,52
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	146.211.078,74	139.343.967,06
8. Verbindlichkeiten gegenüber Untern., mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern 32.218,50 € (Vorjahr: 41.656,92 €) -	399.410,90	66.595,65
Summe D.	263.679.314,20	252.631.681,72

E. Rechnungsabgrenzungsposten

0,00 0,00

Bilanzsumme Passiva**339.284.312,13 324.535.798,16****Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen**

3.016.790,97 2.765.845,00

Gewinn- und Verlustrechnung (01.01.2020-31.12.2020)

in €

	2020	2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.525.984,57	34.350.763,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	215.000,00	363.050,00
c) aus Betreuungstätigkeit	988.367,01	957.447,65
d) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	214.801,69	321.754,14
Summe	36.944.153,27	35.993.014,79
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	52.049,71	514.719,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	212.156,77	192.121,78
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.169.090,21	1.285.181,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.909.108,61	18.052.003,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	80.213,00	218.071,16
c) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	206.022,59	235.187,96
Summe	19.195.344,20	18.505.262,97
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.031.233,53	3.974.382,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 282.780,54 € (Vorjahr: 354.201,57 €)	1.014.267,28	1.071.696,43
Summe	5.045.500,81	5.046.079,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßig 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	7.119.388,86	6.335.401,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.881.436,76	1.930.499,78
9. Erträge aus Beteiligungen	144.562,66	136.793,72
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	49.973,22	39.983,52
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.123.843,69	143,86
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	80.685,98
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung 73.450,29 € (Vorjahr: 80.065,00 €)	4.743.930,86	5.067.605,12
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. Ergebnis nach Steuern	1.710.228,04	1.196.424,78
16. Sonstige Steuern	-1.317.687,67	0,00
17. Jahresüberschuss	3.027.915,71	1.196.424,78
18. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	302.792,00	119.640,00
19. Bilanzgewinn	2.725.123,71	1.076.784,78

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 Wohnungsver-sorgung breiter Schichten der Gelsenkirchener Bevölkerung beizutragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2021–2025 weist innerhalb dieses Fünfjahreszeitraumes nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwaltung mbH, Gelsenkirchen (Nordsternpark GmbH) Jahresüberschüsse zwischen rd. 1,0 Mio. € und 1,3 Mio. € aus. Steuerlich ergeben sich hieraus jedoch keine Möglichkeiten zur Verlustverrechnung, da allein die steuerlichen Abschreibungswerte aufgrund der beschriebenen Teilwertaufstockungen regelmäßig mehr als 2,0 Mio. € über den handelsrechtlichen Wertansätzen liegen, weshalb auch in den folgenden Geschäftsjahren weiterhin mit steuerlichen Verlusten zu rechnen ist. Insoweit resultieren aus den bei der ggw bestehenden körperschafts- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen keine weiteren aktiven latenten Steuern.

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

Die Gesellschaft saldiert die einzelnen Kontostände ihrer bei der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben geführten Projektkonten und weist in der Bilanz nur einen Gesamtsaldo aus. Die Summe aller Projektkonten verfügte zum Bilanzstichtag über einen Überziehungssaldo von 400,5 T€, welcher unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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 Erwerbzeitpunkt objektiv keinen Wert mehr besessen haben, werden sämtliche Anschaffungskosten dem Grundstück zugeordnet.

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

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

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

Für vor dem Geschäftsjahr 2016 errichtete oder angeschaffte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Mietwohnbauten wurde im Wesentlichen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Ab dem Geschäftsjahr 2016 werden neu errichtete Mietwohngebäude grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Diese Nutzungsdauer ist branchenüblicher und orientiert sich an den Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien für die übliche Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngebäuden. Eine Ausnahme stellt das im Oktober 2016 fertiggestellte Aufnahmezentrum für Flüchtlinge an der Katernberger Straße dar. Hier wurde aufgrund der zu erwartenden erhöhten Abnutzung eine einheitliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren festgelegt.

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

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

Bei sehr umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neufestsetzung der Restnutzungsdauer.

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

Den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten liegen im Wesentlichen Gesamtnutzungsdauern von 50 und 33 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 den geringwertigen Anlagegütern macht die Gesellschaft in 2020 von ihrem Wahlrecht Gebrauch, Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250 € und 800 € netto liegen, sofort abzuschreiben. In Vorjahren wurden Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € netto regelmäßig in einem Sammelposten erfasst, 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 – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

B.6 | Investitionszuschüsse/Tilgungsnachlässe

In Anlehnung an den HFA1/1984 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 und Zuschüsse im Kontext der Beseitigung von Problemimmobilien.

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

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. Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen können stattdessen auch pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Basis der Heubeck-Richttafeln 2018 G nach dem gemäß 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 2,30% zugrunde gelegt (Vorjahr: 2,71%/10-Jahres-Zinssatz).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60%) bzw. eine 10-Jahres-Betrachtung (2,30%) ergibt einen Betrag in Höhe von 84.059 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 (6) Satz 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: 0,47%–1,26%) 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 212,2 T€ (Vorjahr: 192,1 T€).

Aus der Rückabwicklung der Anwendung des § 13b UStG auf die ggw in den Jahren 2012 bis 2014 sind der ggw auch Umsatzsteuern aus Neubau- und Modernisierungsrechnungen erstattet worden, die aufgrund eingetretener Verjährung bei den leistenden Unternehmern in Höhe von 899,1 T€ herstellungskostenmindernd erfasst worden sind. Durch die rückwirkend geänderte Bemessungsgrundlage wurden die in den letzten Jahren zu hoch erfolgten Gebäudeabschreibungen in Höhe von 107,0 T€ durch Zuschreibungen korrigiert.

Im Stadtteil Bismarck wurde mit Vertrag vom 9. Juni 2020 eine unbebaute Grundstücksfläche von der Stadt Gelsenkirchen erworben, deren Erwerb in Höhe von 8,0 T€ gegen Kaufpreiszahlung und in Höhe von 65,3 T€ gegen Erhöhung der Kapitalrücklage erfolgte.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei weitere Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbereich fertiggestellt und in die laufende Bewirtschaftung übernommen. Für die verschiedenen Anlagegüter wurden Restnutzungsdauern zwischen 15 und 60 Jahren angesetzt.

Die Bilanzposition „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ hat sich vor allem durch die zu Anfang Februar erreichte Fertigstellung der Kita mit darüberliegender Wohnbebauung in der Olgastraße um 6.244,6 T€ auf 32.088,9 T€ erhöht. Für die Wohnnutzung wurden 60 Jahre und für die Kitanutzung 50 Jahre als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern festgelegt.

Bei zwei Objekten – einem gewerblich geprägten Objekt im Innenstadtbereich und einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen im Stadtteil Schalke – wurden nach erfolgter umfangreicher Sanierung die Restnutzungsdauern auf 15 bzw. 35 Jahre neu festgesetzt.

Im Kontext der Beseitigung von Problemimmobilien im Stadtgebiet von Gelsenkirchen hat die ggw im Berichtsjahr zwei weitere Immobilien erfolgreich beseitigen können. Die im Berichtsjahr für Problemimmobilien insgesamt entstandenen Anschaffungs- und Abrisskosten in Höhe von rd. 0,7 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 Förderprogramm Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa nach Nr. 9 der Städtebauförderrichtlinien 2008 erstattet. Zum Abschlussstichtag besteht somit keine Erfordernis zur Abwertung der Grundstücksbuchwerte aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 290,8 T€ Zuschüsse aus dem Förderprogramm Problemimmobilien vereinnahmt werden, die unmittelbar von den Anschaffungskosten in Abzug gebracht worden sind.

Im Rahmen des Verwendungsnachweises über die Sanierungskosten für den I. Bauabschnitt der energetischen Quartiersentwicklungsmaßnahme Schievenfeldsiedlung konnte die ggw im Berichtsjahr Tilgungsnachlässe in Höhe von rd. 2,1 Mio. € realisieren, die ebenfalls mit den entsprechenden Herstellungskosten verrechnet worden sind.

Zusätzlich zu den Wohnungen in der Schievenfeldsiedlung wurden im Berichtsjahr auch in zwei weiteren Liegenschaften die Kosten von Wohnungseinzelsanierungen, die im Kontext von geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen stehen, aktiviert. Die aktivierten Kosten beliefen sich auf 93,2 T€.

Die im Vorjahr 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 Investitionskosten in eine angemietete Fläche in der Tossehofsiedlung, welche durch den Untermieter über einen erhöhten Mietzins ratierlich an die ggw zurückgeführt werden.

Die im Berichtsjahr fertiggestellte und in Betrieb genommene „Modul-Kita“ an der Blumenstraße in Gelsenkirchen-Horst wurde als Betriebsausstattung bilanziert, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden wurde. Als Nutzungsdauer für die Module wurden unter Berücksichtigung der amtlichen AfA-Tabellen zehn Jahre angesetzt.

Unter den Anlagen im Bau sind die bis zum Abschlussstichtag angefallenen Baukosten für ein weiteres Wohnbauprojekt mit 20 Wohnungen im Baugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ (2.899,0 T€) sowie für den Neubau von 24 barrierearmen Wohnungen an der Bochumer Straße (1.101,3 T€) in Gelsenkirchen-Ückendorf ausgewiesen. Daneben werden in dieser Bilanzposition die Baukosten für zwei weitere soziale Infrastrukturprojekte (3.545,9 T€) sowie für die im III. Bauabschnitt befindliche Modernisierungsmaßnahme in der Schievenfeldsiedlung (1.663,0 T€) bilanziert.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Planungsleistungen für insgesamt 13 weitere Neubau- und Modernisierungsvorhaben der Gesellschaft.

Zum 31. Dezember 2020 besitzt die Gesellschaft 94,9% der Geschäftsanteile an der Nordsternpark GmbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH stellen sich im Geschäftsjahr 2020 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH

in T€

Eigenkapital zum 31.12.2020	7.046,5
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2020:	80,1

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 10,5 Mio. €.

Zum 31. Dezember 2020 besitzt die Gesellschaft 94,0% der Geschäftsanteile an der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH stellen sich im Geschäftsjahr 2020 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH

in T€

Eigenkapital zum 31.12.2020	728,5
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2020:	23,7

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 32,2 T€.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten drei an die Nordsternpark GmbH ausgegebene Investitionskredite für immobilienwirtschaftliche Zwecke. Die vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 0,7% und 0,93%.

Die Ausleihungen an die Gesellschafterin umfassen ein zinslos an die Stadt Gelsenkirchen gewährtes Darlehen, das mit einem diskontierten Wert in Höhe von 20,3 T€ (Vorjahr: 20,3 T€) ausgewiesen wird. Im Berichtsjahr erfolgte auf dieses Darlehen neben der planmäßigen Tilgung von 2,4 T€ eine Zuschreibung in Höhe von 2,4 T€.

Unter den Beteiligungen sind im Wesentlichen die Beteiligungsbuchwerte an der Stadterneuerungsgesellschaft GmbH & 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 zwei an die Wissenschaftspark GmbH ausgegebenen Darlehen für immobilienwirtschaftliche Zwecke (Zinssätze zwischen 0,93 % und 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 zweier für die laufende Privatisierung vorgesehener Einfamilienhäuser. Der Buchwert der „Problemimmobilie“ ist durch in Aussicht gestellte Fördermittel aus dem „Förderprogramm Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa“, der Buchwert der Einfamilienhäuser durch die zu erwartenden Verkaufserlöse abgedeckt.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ wurden u. a. noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten – vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand – in Höhe von 9.662,7 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 102,9 T€ bestehen gegen die Nordsternpark GmbH und resultieren aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 83,3 T€ (Vorjahr: 81,8 T€) sowie aus sonstigen Vermögensgegenständen aufgrund der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von 19,6 T€ (Vorjahr: 28,7 T€).

Die Forderungen gegen „Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ergeben sich aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit gegen die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen GmbH und Co. KG (SEG KG) in Höhe von 21,3 T€ (Vorjahr: 77,2 T€). Im Vorjahr bestanden zudem noch Forderungen aus der Betreuungstätigkeit gegen die Wissenschaftspark GmbH in Höhe von 62,3 T€.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin resultieren ganz überwiegend aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 10.005,2 T€ (Cash-Pool-Guthaben), aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 30,2 T€, aus Mietforderungen in Höhe von 1,6 T€ sowie aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 21,7 T€. Die Vorjahreszahlen umfassten neben sonstigen Vermögensgegenständen (Cash-Pool-Guthaben in Höhe von 8.610,3 T€) auch Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 62,3 T€, Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 15,9 T€ sowie Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 12,5 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 107,0 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 868,3 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 490,6 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. 159,2 T€.

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen handelt es sich um die Verpflichtung gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans. Diese Rückstellungen weisen zum 31. Dezember 2020 eine Höhe von 878,4 T€ auf.

Zum 1. Januar 1995 wurde die Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen in die Kommunale Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (KVW) überführt. Im Zuge dieser Überführung hat sich die ggw dazu verpflichtet, sich an der Zahlungsverpflichtung der Stadt Gelsenkirchen gegenüber der neuen Versorgungskasse zu beteiligen. Der Refinanzierungsbetrag der ggw belief sich in den Jahren 2018 und 2019 auf 57,7 T€ bzw. auf 51,6 T€ und reduzierte sich im Jahr 2020 auf 45,7 T€. Für das Geschäftsjahr 2021 wurden monatliche Abschläge von 3,3 T€ festgelegt.

Die Mehrheit der Bezugsempfänger hat ein Alter von 75 bis über 100 Jahren. Die Verpflichtung der ggw nimmt jedes Jahr überproportional stark ab und wird voraussichtlich im Jahr 2021 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 Berichtsjahr eine versicherungsmathematische Neuberechnung ihrer Altrentenverpflichtungen bei der KVW angefordert. Hieraus ergab sich für die ggw ein Rückstellungsanteil in Höhe von 203,0 T€ und ein Anteil am Sondervermögen der ehemaligen Zusatzversorgungskasse in Höhe von 185,6 T€. Die Bewertung der Altrentenverpflichtungen erfolgt weiterhin nach § 246 (2) HGB (Bewertungseinheit). Die versicherungsmathematische Neuberechnung der Altrentenverpflichtungen führte zu Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 6,2 T€.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 110,2 T€ bestehen gegenüber der Nordsternpark GmbH und resultieren dort in Höhe von 72,6 T€ aus sonstigen Verbindlichkeiten aufgrund der bestehenden steuerlichen Organschaft (Vorjahr: 47,2 T€) sowie in Höhe von 37,6 T€ aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: 40,4 T€). Im Vorjahr bestanden zudem Verbindlichkeiten gegenüber der Nordsternpark GmbH in Höhe von 80,7 T€ aus der Verlustübernahme.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin ergeben sich ganz überwiegend aus Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 145.999,8 T€ (Vorjahr: 139.086,0 T€). Darüber hinaus bestehen zum Abschlussstichtag gegenüber der Stadt Gelsenkirchen Verbindlichkeiten aus der Vermietung in Höhe von 191,2 T€ (Vorjahr: 214,5 T€), sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 20,1 T€ (Vorjahr: 35,7 T€). Im Vorjahr bestanden zudem noch Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 7,8 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 den III. Bauabschnitt der umfangreichen Quartiersentwicklungsmaßnahme Schievenfeld, für die Weiterentwicklung der Liegenschaft Caubstraße zu einem temporären Grundschulstandort sowie für die Neubau- maßnahme Virchowbogen an der Bochumer Straße in Höhe von zusammen rd. 4,4 Mio. € enthalten. Bis zur Schlussrechnung des Generalunternehmerauftrages für das Bauvorhaben „Am Buerschen Waldbogen“ werden noch rd. 2,1 Mio. € und für den Generalunternehmerauftrag der Kita Kanzlerstraße noch rd. 0,3 Mio. € anfallen. Ferner existiert für das Geschäftsjahr 2021 ein Vertrag für pauschalierte Klein- instandhaltung über eine Auftragssumme von rd. 1,2 Mio. €.

Das künftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaufkommen ist daneben im Wirtschaftsplan 2021–2025 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

Sonstige betriebliche Erträge

in T€

Erträge aus Zuschreibungen	109,4
Erträge aus Versicherungsleistungen	272,2
Mieterbelastungen	198,3
Auflösungen von Wertberichtigungen	34,6
Auflösungen von Rückstellungen	150,8
Erträge aus früheren Jahren	107,3
Auflösung des Sonderpostens	159,2
Sonstige Erträge	137,3
Summe	1.169,1

Die Zuschreibungen erfolgten ganz überwiegend im Kontext der Berichtigung von Herstellungskosten nach Rückabwicklung der Anwendung des § 13b UStG auf die ggw in den Jahren 2012 bis 2014.

Sonstige betriebliche Aufwendungen resultieren aus

Sonstige betriebliche Aufwendungen	
in T€	
Sachliche Verwaltungsaufwendungen	985,5
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	211,3
Zuführung zu Wertberichtigungen	17,8
Verluste aus dem Abgang von AV	3,6
Aufwendungen früherer Jahre	15,7
Verlustausgleich Wissenschaftspark GmbH	150,0
Standortbewerbung HSPV NRW	83,2
Vorfälligkeitsentgelte	234,7
Drohende Prozesskosten / Verzugszinsen	113,5
Sonstige Aufwendungen	70,1
Summe	1.881,4

Im Zuge der Übernahme der Geschäftsanteile an der Wissenschaftspark GmbH (WPG) hat die ggw zugesichert, ab 2018 für im Bereich der Hausbewirtschaftung der WPG eventuell anfallende Verluste einzustehen. Das vorläufig ermittelte Spartendefizit der Hausbewirtschaftung der WPG belief sich im Geschäftsjahr 2020 unter Anrechnung des im Vorjahr erwirtschafteten Überschusses auf 150 T€ und wurde von der ggw durch Überweisung ausgeglichen.

Für die erste Stufe des Bewerbungsverfahrens um den neuen Standort der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW) sind der ggw im abgelaufenen Geschäftsjahr Aufwendungen für die Erstellung einer Bewerbungsmappe in Höhe von 83,2 T€ entstanden. Diese Aufwendungen sollen von der im März 2021 gegründeten AiR-GE erstattet werden.

Im Rahmen eines aktiven Kreditportfoliomanagements hat die ggw im Berichtsjahr außerdem zwei Darlehen vorzeitig zurückgezahlt und hierfür Vorfälligkeitsentgelte in Höhe von zusammen 234,7 T€ entrichtet.

Daneben wurde für drohende Prozesskosten und Verzugszinsen für vorgenommene Zahlungseinbehalte gegenüber dem Generalunternehmer eines im Jahr 2019 abgeschlossenen Bauvorhabens eine Rückstellung in Höhe von 113,5 T€ gebildet.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 73,5 T€, davon 68,3 T€ für Pensionsrückstellungen.

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2020

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2020	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	444.195,60	70.537,96	0,00	0,00	- 11.297,72	503.435,84
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	371.733.420,82	3.830.289,73	0,00	11.588.327,45	- 3.015.103,99	384.136.934,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.347.274,40	96.010,46	0,00	7.327.381,05	- 445.091,66	37.325.574,25
Grundstücke ohne Bauten	1.086.399,91	74.357,03	0,00	- 757.138,25	0,00	403.618,69
Bauten auf fremden Grundstücken	297.877,07	0,00	0,00	0,00	0,00	297.877,07
Technische Anlagen	837.716,63	502.584,11	0,00	0,00	0,00	1.340.300,74
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.212.274,59	488.680,38	0,00	682.484,88	- 17.561,51	3.365.878,34
Anlagen im Bau	10.939.286,49	15.124.624,29	0,00	- 16.854.747,27	0,00	9.209.163,51
Bauvorbereitungskosten	1.336.194,31	833.720,57	0,00	- 1.048.053,21	- 3.570,00	1.118.291,67
Geleistete Anzahlungen	938.254,65	1.356,39	0,00	- 938.254,65	0,00	1.356,39
Summe	419.728.698,87	20.951.622,96	0,00	0,00	- 3.481.327,16	437.198.994,67
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.494.000,00	32.252,00	0,00	0,00	0,00	10.526.252,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	3.665.000,00	0,00	0,00	- 8.660,06	3.656.339,94
Ausleihungen an die Gesellschafterin	84.000,00	0,00	0,00	0,00	- 2.400,00	81.600,00
Beteiligungen	804.461,37	0,00	0,00	0,00	0,00	804.461,37
Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.646.509,99	500.000,00	0,00	0,00	- 50.253,45	2.096.256,54
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00
Sonstige Ausleihungen	86.372,43	0,00	0,00	0,00	- 18.883,81	67.488,62
Summe	13.130.943,79	4.197.252,00	0,00	0,00	- 80.197,32	17.247.998,47
Anlagevermögen insgesamt	433.303.838,26	25.219.412,92	0,00	0,00	- 3.572.822,20	454.950.428,98

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
423.030,60	24.536,96	0,00	- 11.292,72	0,00	436.274,84	67.161,00	21.165,00
124.413.113,53	5.869.006,66	0,00	- 39.624,92	- 53.586,68	130.188.908,59	253.948.025,42	247.320.307,29
4.502.975,79	787.110,40	0,00	0,00	- 53.411,00	5.236.675,19	32.088.899,06	25.844.298,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	403.618,69	1.086.399,91
134.078,04	35.737,97	0,00	0,00	0,00	169.816,01	128.061,06	163.799,03
6.980,63	67.226,11	0,00	0,00	0,00	74.206,74	1.266.094,00	830.736,00
1.411.415,09	335.770,76	0,00	- 17.554,51	0,00	1.729.631,34	1.636.247,00	800.859,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.209.163,51	10.939.286,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.118.291,67	1.336.194,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.356,39	938.254,65
130.468.563,08	7.094.851,90	0,00	- 57.179,43	- 106.997,68	137.399.237,87	299.799.756,80	289.260.135,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.526.252,00	10.494.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.656.339,94	0,00
63.737,00	0,00	0,00	0,00	- 2.441,00	61.296,00	20.304,00	20.263,00
125.000,00	0,00	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	0,00	2.096.256,54	1.646.509,99
0,00	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	0,00	67.488,62	86.372,43
188.737,00	0,00	0,00	0,00	- 2.441,00	186.296,00	17.061.702,47	12.942.206,79
131.080.330,68	7.119.388,86	0,00	- 68.472,15	- 109.438,68	138.021.808,71	316.928.620,27	302.223.507,58

Rückstellungsspiegel zum 31.12.2020

in €	31.12.2019	Inanspruchnahme
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	922.638,00	51.079,88
II. Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.685.220,39	3.522,40
III. Sonstige Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	391.078,71	316.200,00
2. Unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	816.949,39	746.531,09
3. Jahresabschlussprüfung	31.764,00	31.710,00
4. Rückstellungen für Altrenten aus der ehemaligen Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen	69.206,90	45.712,84
5. Verbindlichkeitsrückstellungen	662.244,03	343.236,22
Summe III.	1.971.243,03	1.483.390,15
Rückstellungen insgesamt	4.579.101,42	1.537.992,43

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

in €	Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
	2020	2019	2020	2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.093.240,34	97.059.711,03	3.185.298,87	4.129.547,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.159.643,24	2.362.442,27	205.273,86	202.799,03
Erhaltene Anzahlungen	11.420.952,46	10.809.394,50	11.420.952,46	10.809.394,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.077.551,14	884.136,99	1.077.551,14	884.136,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.207.272,41	1.937.102,70	4.207.272,41	1.937.102,70
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	110.164,97	168.331,52	110.164,97	168.331,52
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	146.211.078,74	139.343.967,06	4.419.056,15	4.161.574,99
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	399.410,90	66.595,65	399.410,90	66.595,65
Gesamtbetrag	263.679.314,20	252.631.681,72	25.024.980,76	22.359.482,51

Umgliederung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2020
0,00	61.423,12	68.299,00	0,00	0,00	878.434,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.681.697,99
0,00	100,00	5.151,29	0,00	301.950,00	381.880,00
0,00	70.418,31	0,00	0,00	1.313.045,78	1.313.045,78
0,00	54,00	0,00	0,00	33.520,00	33.520,00
0,00	6.160,55	0,00	0,00	0,00	17.333,51
0,00	12.663,94	0,00	0,00	174.811,41	481.155,28
0,00	89.396,80	5.151,29	0,00	1.823.327,19	2.226.934,57
0,00	150.819,92	73.450,29	0,00	1.823.327,19	4.787.066,56

Restlaufzeit über 1 Jahr		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon gesichert		Art der Sicherung
2020	2019	2020	2019	2020	2019	
				91.412.457,91 6.198.092,92	86.786.642,86 10.180.406,29	Grundpfandrechte Bürgschaften
94.907.941,47	92.930.163,90	83.394.794,88	82.087.815,40	97.610.550,83	96.967.049,15	
1.954.369,38	2.159.643,24	1.107.902,82	1.323.388,42	2.119.021,14	2.320.938,19	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	
141.792.022,59	135.182.392,07	124.160.298,11	118.812.147,15	274.860,83	281.506,19	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	
238.654.333,44	230.272.199,21	208.662.995,81	202.223.350,97	100.004.432,80	99.569.493,53	

Periodenfremde/Neutrale Erträge und Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind periodenfremde/neutrale Erträge in Höhe von 1.782,7 T€ angefallen. Diese resultieren ganz überwiegend aus Umsatzsteuererstattungen im Kontext der Rückabwicklung der Anwendung des § 13b UStG auf die ggW in den Jahren 2012 bis 2014 in Höhe von 1.317,7 T€, aus Erträgen aus früheren Jahren und aus Zuschreibungen in Höhe von zusammen 216,7 T€ sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von zusammen 185,4 T€.

Die periodenfremden/neutralen Aufwendungen in Höhe von 443,5 T€ setzen sich ganz überwiegend zusammen aus Zuführungsbeträgen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 17,8 T€, aus der Übernahme des Defizits der Sparte Hausbewirtschaftung der Wissenschaftspark GmbH in Höhe von 150,0 T€, aus den Kosten der Standortbewerbung für die neue HSPV NRW in Höhe von 83,2 T€ sowie aus drohenden Prozesskosten und Verzugszinsen in Höhe von 113,5 T€ aufgrund vorgenommener Zahlungseinbehalte gegenüber einem Generalunternehmer für ein in 2019 fertiggestelltes Bauvorhaben.

Außerdem ist sowohl in den neutralen Aufwendungen als auch in den neutralen Erträgen eine Verrechnungsposition in Höhe von 62,9 T€ enthalten.

Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.027,9 T€ erwirtschaftet. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den zum 31. Dezember 2020 (nach Abzug der in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellten 302,8 T€) ausgewiesenen Bilanzgewinn von 2.725,1 T€ in Höhe von 400,0 T€ an die Gesellschafterin auszuschütten und darüber hinaus den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Auch zu Beginn des Jahres 2021 verhindert die Corona-Krise eine Normalisierung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland. Bedingt durch die abermalige Schließung des benachbarten Hans-Schwier-Berufskollegs ist auch die ggw mit ihrem Schülerwohnheim Gästehaus Heege erneut überproportional von der Corona-Pandemie betroffen. Bis Mitte März sind im Haus Heege keinerlei Schülerübernachtungen erfolgt. Und auch mit Wiederaufnahme der schrittweisen Beschulung am Hans-Schwier-Berufskolleg zu Mitte März ist die Auslastungssituation im Haus Heege nicht zufriedenstellend. Die Geschäftsführung rechnet zumindest bis nach den Osterferien mit Umsatzeinbußen in Höhe von ca. 600 T€, die nur zu etwa einem Drittel durch Kosteneinsparungen kompensiert werden können.

Im März 2021 hat die ggw zusammen mit der Stadt Gelsenkirchen und den Stadtwerken Gelsenkirchen die Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen GmbH (AiR-GE) gegründet, an welcher sich die ggw mit einer Bareinlage von 2,0 Mio. € beteiligt hat. Die AiR-GE unterstützt als Grundstücksgeberin einen privaten Projektentwickler bei der Bewerbung um den Standort für die neue Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW). Im Falle der Zuschlagserteilung für den Standort Gelsenkirchen ist das weitere Engagement der ggw auf die Baureifmachung und die Zurverfügungstellung der Projektgrundstücke und die Geschäftsbesorgung der AiR-GE beschränkt. Allerdings sind sowohl bei Zuschlagserteilung als auch bei einer erfolglosen Bewerbung Wertberichtigungen an der AiR-GE in unterschiedlicher Höhe zu erwarten.

Ebenfalls im März 2021 hat die ggw ein rd. 4.800 m² großes Grundstücksareal an der Ingridstraße erworben. Im April 2021 wurde dieses um ein rd. 720 m² großes Grundstück mit aufstehendem Bürogebäude an der Wilhelminenstraße ergänzt. Beide Grundstücke wurden zu einem Kaufpreis von insgesamt 3,2 Mio. € erworben. Diese Areale könnten erheblich zur Verbesserung der Stellplatzsituation für die Standortbewerbung um die HSPV NRW beitragen. Risiken dieser Transaktion bestehen im Falle der Zuschlagserteilung für den Standort Gelsenkirchen dann, wenn der private Investor das Grundstück anschließend nur zu einem niedrigeren als dem von der ggw gezahlten Grundstückskaufpreis übernehmen wird.

Im laufenden Geschäftsjahr 2021 sind für die Gesellschaft über die zuvor beschriebenen Sachverhalte 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 Finanzierungskonzeptes konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr weitere Projekt-, Ankauf- und Anschlussfinanzierungen in Höhe von 10,9 Mio. € vornehmen. Der vereinbarte Zinssatz lag bei 0,93 % und der Tilgungssatz bei anfänglich 2,0 %. Bis zum Abschlussstichtag hat die ggw aus dem neuen städtischen Finanzierungskonzept somit Darlehen in Höhe von nominal 162,7 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 Darlehen in Höhe von nominal 4.165 T€ an Beteiligungsgesellschaften ausgegeben.

Die Gesellschaft hat Ende Dezember 2018 einen Antrag auf Rückabwicklung der Umsatzsteuer aus Bauleistungsrechnungen beim Finanzamt eingereicht. Betroffen waren rd. 6.900 Rechnungen aus den Jahren 2012 bis 2014, für welche die ggw den § 13b UStG 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde über den Antrag final beschieden. In der Folge wurden an die ggw sowohl Zinsen aus Steuererstattungen gemäß § 233a AO in Höhe von 1.118,6 T€ sowie nicht unter den Finanzämtern abgetretene Umsatzsteuern in Höhe von 2.628,4 T€ ausgezahlt. Nach Abzug der noch nicht sicher verjährten Ansprüche sowie der aufgrund erfolgter Rechnungskorrekturen an Dritte auszahlenden Beträge sind Umsatzsteuern in Höhe von 2.216,8 T€ bei der ggw verblieben, die in Höhe von 899,1 T€ mit den Herstellungskosten verrechnet und darüber hinaus in Höhe von 1.317,7 T€ ergebniswirksam unter den sonstigen Steuern vereinnahmt wurden.

Am Bilanzstichtag bestanden aus Mietkautionen insgesamt Mietkautionsguthaben von 3.016,8 T€ (Vorjahr: 2.765,8 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 2020 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

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

Die Leistungen der betrieblichen Altersversorgung richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes (ATV-K). Seit dem 1. Januar 2002 ist die Höhe der Betriebsrente insbesondere abhängig von dem jeweiligen Jahresentgelt und dem Alter des Beschäftigten (sog. Punktemodell). Anwartschaften aus dem bis zum 31. Dezember 2001 durchgeführten Gesamtversorgungssystem werden zusätzlich in Form einer Startgutschrift berücksichtigt. Die Versorgungsverpflichtungen werden im Umlageverfahren in Form eines Abschnittsdeckungsverfahrens finanziert. Der Deckungsabschnitt beträgt zehn Jahre. Infolge der Schließung des Gesamtversorgungssystems und des Wechsels zum Punktemodell erhebt die Kasse zur Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1. Januar 2002 begründet worden sind, neben den Umlagen ein pauschales Sanierungsgeld zur Deckung eines zusätzlichen Finanzbedarfs. Im Geschäftsjahr 2020 betrug die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte für die Beschäftigten der ggw 3.648,7 T€. Aus dieser Summe sind 4,5 % Umlagen und 3,25 % Sanierungsgelder gezahlt worden. Der hieraus resultierende Personalaufwand belief sich auf rd. 282,8 T€. Wenn ein Mitglied die kvw-Zusatzversorgung verlassen will, ist eine nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte Ausgleichszahlung für die bei der kvw-Zusatzversorgung verbleibenden Zahlungsverpflichtungen erforderlich. Im Falle des Austritts der ggw zum 31. Dezember 2019 hätte die Ausgleichszahlung rd. 8.805,9 T€ betragen. Eine Angabe zu einer möglichen Ausgleichszahlung zum 31. Dezember 2020 kann von der kvw-Zusatzversorgung voraussichtlich erst Ende 2021 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-Besteuervorschriften 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	0
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	4	1
Gesamt	55	12

Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit, entspricht die Zahl der in 2020 beschäftigten Mitarbeiter inklusive Geschäftsführer 63,3 (Vorjahr: 63,5) Vollzeit-äquivalenten im Jahresdurchschnitt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr durchschnittlich zwölf Auszubildende (Vorjahr: 11) beschäftigt.

Für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden Bezüge in Höhe von 51,1 T€ geleistet (Vorjahr: 51,0 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sind zum 31. Dezember 2020 Rückstellungen in Höhe von 878,4 T€ (Vorjahr: 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

231.705,45

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 35,0 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 bis 12/20

3.760,00

Herr Stadtverordneter Lukas Günther – Vorsitzender ab 12/20

216,70

Herr Bürgermeister Werner Wöll – stellvertretender Vorsitzender

3.110,00

Herr Oberbürgermeister Frank Baranowski bis 12/20

1.880,00

Frau Oberbürgermeisterin Karin Welge (zuvor Stadtkämmerin)

1.880,00

Herr Stadtbaurat Christoph Heidenreich ab 02/20

2.025,00

Herr Stadtverordneter Manfred Leichtweis bis 12/20

2.025,00

Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz

1.880,00

Herr sachkundiger Bürger Frank Winkelkötter bis 12/20

1.735,00

Herr sachkundiger Bürger Mehmet Cirik bis 12/20

1.735,00

Frau Stadtverordnete Ingrid Wüllscheidt ab 12/20

108,30

Herr Stadtverordneter Friedhelm Rikowski ab 12/20

108,30

Herr Stadtverordneter Ali-Riza Akyol ab 12/20

108,30

Herr Stadtverordneter Olaf Bier (stellvertretendes Mitglied)

145,00

Herr Fraktionsvorsitzender Sascha Kurth (stellvertretendes Mitglied)

290,00

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen insgesamt 21,0 T€. Die Bezüge der Vertreter des Verwaltungsvorstandes – bestehend aus dem Oberbürgermeister/der Oberbürgermeisterin, dem Stadtbaurat und der Stadtkämmerin – gehen unmittelbar der Stadt Gelsenkirchen zu.

Gelsenkirchen, den 16. April 2021

Harald Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 19. Mai 2021 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 19. Mai 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski
Wirtschaftsprüfer

Verzeichnis

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Kennzahlen	02
Entwicklung Wohnungsbestand seit 2009	25
Leerstandsentwicklung 2020	26
Neu errichtete Wohneinheiten in MFH/Anzahl barrierearme WE	27
Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen	29
Gesamtinvestitionen 2020	30
Personalbestand	31
Struktur der Umsatzerlöse	33
Kapitalstruktur	34
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen/Kennzahlen zur Vermögensstruktur	35
Betriebsleistungen	36
Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen	37
Vermögenslage	39
Cashflow	40
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	41
Entwicklung des Jahresergebnisses	43
Bilanz – Aktiva	50
Bilanz – Passiva	51
Gewinn- und Verlustrechnung	52
Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH	62
Eigenkapital und Jahresergebnis der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH	62
Sonstige betriebliche Erträge	66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	67
Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2020	68
Rückstellungsspiegel zum 31.12.2020	70
Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2020	70
Durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten	76
Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat	77

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, Westend61

Druck

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

Copyright

© 2020 ggw

