



g|g|w:

gelsenkirchener gemeinnützige
wohnungsbaugesellschaft mbh

stark für die stadt

Unternehmensbericht 2021

Kennzahlen

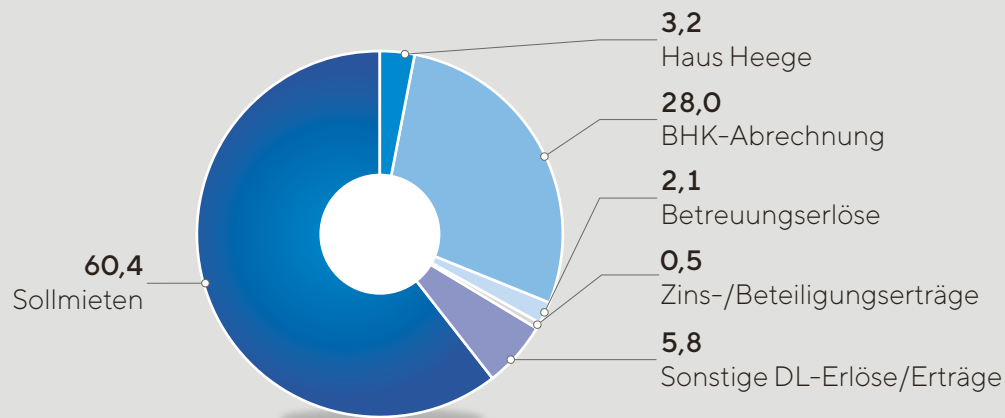
Die ggw auf einen Blick

	2021	2020	
Wohnungsbestand			
Mietwohnungen	4.975	4.975	
Gewerbeeinheiten	84	81	
Verkaufstätigkeit im Bestand			
Wohneinheiten	4	1	
Gewerbeeinheiten	0	0	
Ankaufstätigkeit im Bestand			
Wohneinheiten	4	20	
Gewerbeeinheiten	3	6	
Baufertigstellungen im Bestand			
Mietwohnungen	20	48	
Gewerbeeinheiten	2	2	
Bauträgertätigkeit			
Fertiggestellte Objekte	0	0	
Baubeginne	0	0	
Verkäufe von Bauträgerobjekten	0	0	
Im Bau befindliche Einheiten	0	0	
Bilanz und Jahresergebnis			
Bilanzsumme	T€	379.742	339.284
Eigenkapital	T€	64.925	63.763
Eigenkapitalquote	%	17,10	18,79
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	1.562	3.028
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	11.665	16.690
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt			
Angestellte Mitarbeiter/-innen		67	62
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen		4	5
Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit (VZÄ)		66,2	63,3
Auszubildende		11	12

Mittelherkunft und Mittelverwendung

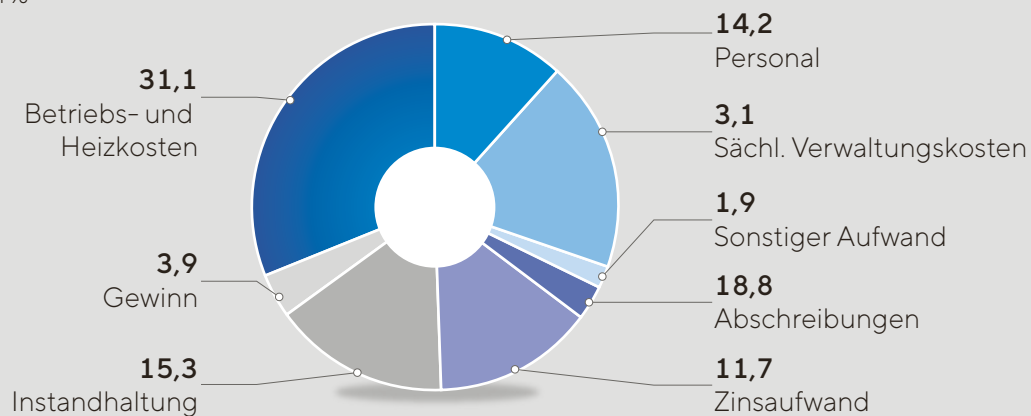
Mittelherkunft 2021 (40.479 T€)

in %



Mittelverwendung 2021 (40.479 T€)

in %



Unternehmensdaten

Gründung

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1950 gegründet.

Sitz

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

Gesellschaftsvertrag

Gültige Fassung vom 14. Oktober 2011

Handelsregister

Amtsgericht Gelsenkirchen HRB 3644

Stammkapital

37.000.000 €

Kapitalverhältnisse

A Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Gelsenkirchen.

Geschäftsführer

Harald Förster, Diplom-Volkswirt

Aufsichtsrat

Herr Stadtverordneter Lukas Günther (Vorsitzender)

Herr Bürgermeister Werner Wöll

(stellvertretender Vorsitzender)

Frau Oberbürgermeisterin Karin Welge

Herr Stadtbaurat Christoph Heidenreich

Herr Stadtkämmerer Luidger Wolterhoff

Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz

Frau Stadtverordnete Ingrid Wüllscheidt

Herr Stadtverordneter Friedhelm Rikowski

Herr Stadtverordneter Ali-Riza Akyol

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 2021

Wohnen

- 4.975 Wohnungen mit ca. 330.900 m² Wohnfläche
- davon 1.886 Wohnungen preisgebunden (38 %)
- Nachfragebedingter Leerstand bei 2,6 % (31.12.2021)
- Maßnahmenbedingter Leerstand bei 1,3 % (31.12.2021)
- Weitere 147 Wohnungen „Verwaltung für Dritte“ mit 9.360 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

- 73 Gewerbeeinheiten (ohne Kitas und Grundschulen)
- 24.690 m² Nutzfläche

Kitas

- Zehn Kindertagesstätten in Betrieb, eine weitere im Bau und zumindest vier weitere in Planung
- Aktuell rd. 770 Kita-Plätze auf rd. 8.900 m² Nutzfläche → Endausbau Kita-Plätze für mehr als 1.000 Kinder bis Ende 2024 geplant

Grundschulen

- Eine in Betrieb, eine weitere im Bau und zumindest drei weitere in Planung

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 Wohneinheiten (→ Buer-scher 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.

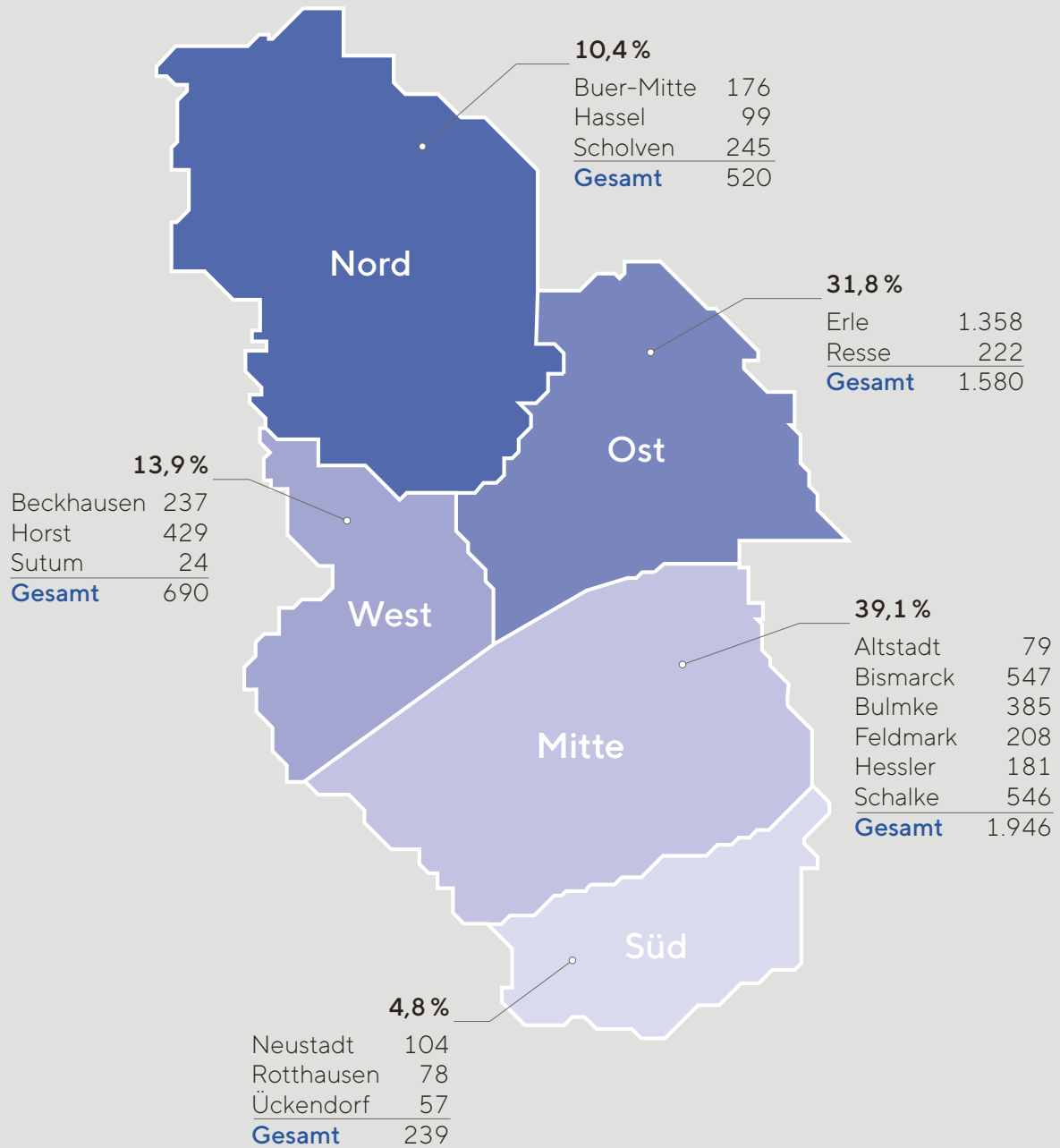
Beteiligung Verkehrsgesellschaft GE mbH

- 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 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag wird die Zusammenarbeit zwischen der ggw und der VG schrittweise intensiviert.

Beteiligung AiR-GE

- Die ggw hat sich im März 2021 mit einer Bareinlage von 2,0 Mio. € an der Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen GmbH beteiligt und führt für diese im Rahmen eines Geschäftsbesorgung seitdem auch sämtliche Managementaufgaben aus.
- Ziel der AiR-GE ist die Beteiligung an einer aussagekräftigen und qualitativ hochwertigen Bewerbung zur Erlangung der Zusage für den neuen Zentralstandort der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen im Stadtgebiet von Gelsenkirchen.

Wohnungsbestand der ggw nach Stadtteilen (Stand: 31.12.2021)



Gesamtanzahl: 4.975

Inhalt

Kennzahlen	02
Vorwort des Aufsichtsrats	08
Verlässlicher Partner der Stadtentwicklung	10
Auszug aus dem Lagebericht	
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021	20
3. Finanzielle Leistungsindikatoren	31
4. Ertragslage	32
5. Vermögens- und Finanzlage	34
6. Prognosebericht	36
Leistungsbericht des Aufsichtsrats	41
Jahresabschluss 2021	
Bilanz	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	
A. Allgemeine Angaben	48
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	49
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	54
D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	66
E. Sonstige Angaben	67
Bestätigungsvermerk	
Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	71
Verzeichnis	
Verzeichnis Tabellen und Diagramme	73
Impressum	75

Vorwort des Aufsichtsrats

Liebe Leserinnen und Leser,



die gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH – kurz: ggw – setzt seit Jahren und mit großem Eifer zahlreiche Projekte für die Gelsenkirchener Bevölkerung um und ist dabei ein wichtiger Partner für die Stadt Gelsenkirchen. Sich für die Stadt einzusetzen und die Stadtentwicklung weiter voranzutreiben, ist der ggw auch im Geschäftsjahr 2021 erneut gelungen. Ich staune, wie schnell die Zeit vergangen ist, und auch wenn uns das Jahr – wegen Corona und der damit verbundenen Einschränkungen – wieder viel abverlangt hat, kann die ggw heute mit Stolz darauf zurückblicken. Im Eiltempo Raum für die Zukunft schaffen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen und Kindertagesstätten, bereitstellen – das ist der ggw u. a. mit der Grundschule

an der Caubstraße gelungen. Die vormals als Wohnstandort genutzte ggw-Liegenenschaft ist sehr kurzfristig in Schulraum für die Primarstufe umgewandelt worden. Darüber hinaus freue ich mich schon jetzt auf die neue Grundschule an der Ebersteinstraße, die wir im Sommer 2022 eröffnen werden. Mit viel Energie und Taten-drang hat die ggw hier in nur 15 Monaten auf einem rd. 7.500 m² großen Grundstück eine vierzügige Grundschule mit Zweifeldsporthalle errichtet. Die ggw hat sich hierbei das Ziel gesetzt, eine möglichst klimafreundliche Schule zu bauen – so wird das Gebäude u. a. mit Fernwärme sowie einer Photovoltaikanlage versorgt. Ergänzt wird das Konzept durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Begrünung von Dächern und Teilen der Fassade. Einen weiteren essenziellen Beitrag für zukünftigen Wohnraum leistet die ggw mit den laufenden Neubauprojekten. Ein Beispiel für Stadtentwicklung ist die ehemalige Problemimmobilie an der Darler Heide 30 in Gelsenkirchen-Erle. Hier sind auf dem rd. 1.600 m² großen Grundstück 31 barrierearme und frei finanzierte Wohneinheiten geplant. Wie bei anderen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen leistet die ggw auch hier einen kommunalen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels, stellt den Mieterinnen und Mietern zukünftig E-Ladesäulen zur Verfügung und achtet bei der Wärmeversorgung auf nachwachsende Rohstoffe. 15 % des gesamten Wohnungsbestandes der ggw werden bereits vollständig oder im Hybridverfahren mit Wärme aus regenerativen Energiequellen (insbesondere Holzpellets) versorgt.

Im Ergebnis ist die ggw gut durch die Corona-Krise gekommen und konnte auch im Geschäftsjahr 2021 an die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre anknüpfen. Zeit, um sich auf dem Erfolg auszuruhen, bleibt allerdings nicht, denn mit dem Russland-Ukraine-Krieg haben sich neue, kaum vorstellbare Herausforderungen aufgetan, die sich auch auf den kommunalen Wohnungsmarkt niederschlagen. Die stark steigenden Preise, vor allem im Energiebereich, treffen die ggw, aber vor allem die Mieterinnen und Mieter, hart. Des Weiteren ist die Bauindustrie mit den stark variierenden Rahmenbedingungen konfrontiert. Gestiegene Rohstoffkosten und Lieferengpässe bei Baumaterialien sind Folgen, die sich auch auf die Projekte der ggw niederschlagen werden. Für ein Wohnungsunternehmen der Stadt Gelsenkirchen ist dies Herausforderung und Verantwortung zugleich.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr und die erneut hervorragende Arbeit gilt mein besonderer Dank der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ggw. Sie haben eine starke Leistung vollbracht. Bei aller Vorsicht, die nach wie vor mit Blick auf Corona und die anderen Herausforderungen geboten ist, gehe ich zuversichtlich in das Jahr 2022. Es gibt in Zukunft viel in der Stadt zu gestalten und ich bin mir sicher, dass die ggw auf diesem Weg weiterhin erfolgreich sein wird.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieses Unternehmensberichts.



Lukas Günther
Vorsitzender des Aufsichtsrats der gelsenkirchener
gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft

Gelsenkirchen, den 10. Juni 2022

Wissen, was gefragt ist



Neue Bildungschancen an der Caubstraße

Vor dem Hintergrund eines stetig steigenden Bedarfs an Schulplätzen startete die Stadt Gelsenkirchen 2020 ein Ausbauprogramm. Vor allem in der Primarstufe wird zusätzlicher Raum für Bildung gebraucht: funktional, kindgerecht, zeitgemäß – und zugleich schnell und kosteneffizient. Bei der Lösung dieser anspruchsvollen Aufgabe hat sich die ggw frühzeitig eingebracht und bereits 2021 erste Ergebnisse erzielt.

Mit Revitalisierung Schule machen

Kurzfristig einen Ausweichstandort für die Grundschule Kurt-Schumacher-Straße bereitstellen: Mit diesem Ziel entschied sich die ggw, eine ehemalige Hauptschule im Umfeld zu reaktivieren. Die beiden Bestandsgebäude an der Caubstraße, die zwischenzeitlich als Wohnraum dienten, wurden modernisiert und funktionsgerecht umgebaut. So entstand eine zweizügige Grundschule mit acht Klassenzimmern, vier Gruppen- und vier Mehrzweckräumen, Küche und Mensa, zeitgemäßer Ausstattung und neu

gestaltetem Schulhof. Schallschutzdecke und -fenster sowie fest eingebaute Lüftungsanlagen minimieren die Lärmbelästigung durch die benachbarte A 42.

Das gesamte Projekt wurde nach dem Ratsbeschluss vom Juni 2020 in Rekordzeit realisiert. Die ersten Klassen konnten bereits zu Beginn des Schuljahres 2021/2022 einziehen. Und obgleich der Standort nur als Brückenlösung für drei Jahre geplant ist: Bei Bedarf lässt er sich ohne Weiteres bis zu 20 Jahre nutzen.

Voller Einsatz gegen Bildungslücken

Unter diesem Motto stehen auch die nächsten Jahre. Noch im laufenden Geschäftsjahr fiel der Startschuss für den ersten Schulneubau in Gelsenkirchen seit 41 Jahren: An der Ebersteinstraße errichtet die ggw bis August 2022 eine dreizügige Grundschule. Weitere Maßnahmen sind geplant, um guten Bildungschancen für jedes Kind der Stadt den nötigen Raum zu geben.



Hell, freundlich und modern: Klassenräume an der Caubstraße nach dem Umbau



Herausforderungen annehmen

Großinvestition in Rotthausen

Bauliche und strukturelle Probleme in Stadtteilen angehen, positive Quartiersentwicklungen fördern und städtebaulich mitgestalten: Auf diese Weise trägt die ggw zur Standortqualität bei und sieht darin eine wichtige Verpflichtung neben ihrem Kerngeschäft. Mit dem Beschluss, sich an einem Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen zu beteiligen, eröffnete sie 2021 neue Perspektiven für den Stadtteil Rotthausen.

Engagement für Mieter und Stadtteil

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 realisiert die ggw die bisher größte Transaktion ihrer Geschichte. Sie erwirbt 64,8 % der Anteile an der Gesellschaft für Wohnungsbau (GFW) und erweitert damit ihren Bestand um rd. 1.300 Wohneinheiten in Rotthausen. Anlass dazu bot die zunehmende Belastung der GFW – von der hohen nachfragebedingten Leerstandsquote über den stetig wachsenden Modernisierungstau bis hin zu einem sehr begrenzten finanziellen Spielraum.

Diese Situation galt es vor allem mit Blick auf Mieter und Stadtteil nachhaltig zu entschärfen – eine Herausforderung, die das Unternehmen im Alleingang nicht bewältigen konnte. Mit ihrer Mehrheitsbeteiligung stellt die ggw neben der nötigen Wirtschaftskraft umfassende Fachkompetenz und Erfahrung zur Verfügung. In kommunaler Verantwortung.

Werterhalt und Zukunftssicherung

Das Projekt zielt vor allem darauf, den Menschen in einem benachteiligten Stadtteil mehr Sicherheit zu geben. Neben einer zukunftsorientierten Bestandspflege könnten nach Bedarf z. B. verfügbare Freiflächen für Neubauvorhaben genutzt werden. Um den Wert der GFW langfristig zu erhalten, verzichtet die ggw in den ersten Jahren auf jede Ausschüttung. Profitieren soll vor allem Rotthausen: durch gezielte Entwicklung in engem Zusammenspiel mit der Stadt.



Mehrfamilienhäuser an der Weindorfstraße: ein Teil des „neuen“ Bestands in Gelsenkirchen-Rotthausen, wo die ggw ab 2022 ebenfalls für Stadt und Mieter am Ball ist



Ansprüche
ausbalancieren

Zusammenarbeit für nachhaltigen Neubau

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft sind enorm gewachsen. Neubau und zeitgemäßer Komfort sollen realisiert, Nachhaltigkeit und Digitalisierung vorangetrieben werden. Zugleich muss Wohnen bezahlbar bleiben. Damit das Angebot in Gelsenkirchen diesem komplexen Anspruch gerecht werden kann, setzt die ggw vermehrt auf Kooperationen – z. B. mit wichtigen Versorgungspartnern, aber auch mit anderen Wohnungsunternehmen.

Energieeffizienz & Wohnkomfort

Für eine Neubaumaßnahme in der Siedlung „Am Buerschen Waldbogen“ schloss die ggw 2019 einen Kooperationsvertrag mit dem Beamtenwohnungsverein Gelsenkirchen (BWV). Auf benachbarten Grundstücken sollte je ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten entstehen; die bauliche Umsetzung übernahm aufgrund ihrer Expertise die ggw. Dritter Partner: ein spezialisierter Mieterstromdienstleister.

Das Projekt wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt und zeigt, was solche Konstellationen erreichen können. Beide Gebäude sind barrierearm, hochwertig ausgestattet und im KfW-Standard 55 erstellt; sie bieten 60 m² bis 130 m² Wohnfläche, Balkone oder Terrassen und eine gemeinsame Tiefgarage. Neben einer Pelletheizung realisierte die ggw erstmals eine solare Mieterstromanlage, die elektrische Energie für alle Wohneinheiten erzeugt. Pro Jahr werden so rd. 30 t CO₂ eingespart; der Strompreis liegt mindestens 10 % unter dem örtlichen Grundversorgertarif.

Kooperation bleibt Strategie

Bündelung und Austausch von Kompetenzen können die Umsetzung der Klimaziele im Wohnsektor beschleunigen und zugleich das gebotene Engagement im Neubau fördern. Daher bietet sich die ggw auch künftig als Projektpartner an – zugunsten einer nachhaltigen Standortentwicklung.



Luftaufnahme der beiden benachbarten Neubauten in der auf nachhaltiges Wohnen ausgerichteten Siedlung „Am Buerschen Waldbogen“

Auszug aus dem Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
.....

2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021
.....

3. Finanzielle Leistungsindikatoren
.....

4. Ertragslage
.....

5. Vermögens- und Finanzlage
.....

6. Prognosebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Mit einer Wachstumsrate von voraussichtlich 2,7% im Jahresdurchschnitt wird der im Vorjahr zu verzeichnende starke Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (- 4,6%) nicht vollumfänglich kompensiert werden können. Und auch die Prognosen des wirtschaftlichen Erholungsprozesses im Jahr 2022 mit einer Spanne zwischen 3,5% bis 4,9% sind weiter mit Unsicherheiten behaftet. Neu aufkommende Virusvarianten, wie die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Und auch die weltweiten Produktions- und Lieferengpässe haben sich noch nicht gelegt. Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien hat im Jahr 2021 zu einem Anstieg der Baupreise um durchschnittlich 9,1% geführt. Zudem wird der wirtschaftliche Erholungsprozess durch den am 24. Februar 2022 eingeleiteten Angriff Russlands auf die Ukraine nicht unwesentlich infrage gestellt.

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 Zahl der Arbeitslosen ist 2021 bundesweit um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um etwa 3,0% der im Jahresdurchschnitt 2,6 Mio. registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9% auf 5,7%. Im Vergleich hierzu lag die Arbeitslosenquote auf dem Gelsenkirchener Arbeitsmarkt im Dezember 2021 bei 13,7%.

Trotz der Corona-Krise und des damit verbundenen Einbruchs der Gesamtkonjunktur sind die Wohnungsbauinvestitionen 2020 um 3,3% gestiegen und erwiesen sich als entscheidende Stütze in Krisenzeiten. Im Neubau wurden 2020 rund 306.000 Wohnungen fertiggestellt – deutlich mehr als im Vorjahr (+ 4,6%). Insgesamt haben die im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen im Jahr 2020 rd. 19 Mrd. € in den Neubau von Wohnungen und die Bestandsentwicklung der Gebäude investiert (+ 5,8%). Insbesondere die Neubauinvestitionen stiegen auf ein langjähriges Allzeithoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. €.

Dennoch wird in Deutschland immer noch zu wenig gebaut. 96 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2020 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 61%, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 29% des Bedarfs. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr erneut auf nur noch 23.000 neu errichtete Sozialmietwohnungen.

Wohnungen fehlen derzeit insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung verstärkt zusammen mit der Außenzuwanderung das demografische Auseinanderdriften von wachsenden und schrumpfenden Regionen in Deutschland. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender werden in den prosperierenden Regionen aber zunehmend knapper. 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 Außenzuwanderung 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 Wohnungsbestand perspektivisch immer weniger durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen substanzial 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 Marktverän-

derungen reagieren. Im Jahr 2020 erreichten die Neubau- und Wiedervermietungs- mieten im Bundesdurchschnitt 8,97 €/m², was einem Anstieg von 2,7% entspricht. Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen hingegen sind 2020 lediglich moderat um 1,4% gestiegen.

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 barrierearmen und seniorenrechtlichen 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 Wohnungs- bestand realisiert die ggw vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen noch immer ein hohes Neubausvolumen. Im Berichtsjahr wurden weitere 20 barrierearme Wohnungen fertiggestellt. Zwei weitere Neubauprojekte mit nochmals 55 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 2021

2.1 | Beteiligung an der Nordsternpark GmbH

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von 61,1 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 2021

Die ggw konnte das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 1.562,4 T€ abschließen. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz wurde somit ein um 493,4 T€ verbessertes Jahresergebnis erzielt. Operativ hat ein weiteres Mal die anhaltend gute Leistung im Vermietungsgeschäft das Jahresergebnis positiv beeinflusst. Hier konnten sowohl Erlösschmälerungen und Leerstandsbetriebskosten vermieden als auch zusätzliche Sollmieten erwirtschaftet werden.

Demgegenüber waren die geschäftlichen Entwicklungen im Gästehaus Heege im Geschäftsjahr 2021 noch einmal massiv durch die Auswirkungen der Coronapandemie beeinträchtigt. In den Quartalen I und II waren lediglich in den Monaten April und Juni phasenweise Schülerübernachtungen im Haus Heege möglich. Erst ab August hatte sich die Belegungssituation wieder weitgehend normalisiert. Im Geschäftsjahr 2021 lag die Gesamtauslastung coronabedingt somit bei lediglich knapp 50 % (Planwert: 80 %), was zu Mindererlösen in einer Größenordnung von 620 T€ geführt hat. Die Erlösausfälle konnten jedoch zu gut einem Drittel durch Kosteneinsparungen und darüber hinaus durch die getätigte Risikovorsorge im Bereich des marktbedingten Leerstandes mit einem Planwert von 3,8 % und einem erreichten Jahresdurchschnittswert von 2,5 % kompensiert werden.

Auch im Geschäftsfeld der laufenden Privatisierung hat die ggw ihr Wirtschaftsplanergebnis übertreffen können. Zusammen mit positiven Ergebniseffekten aus der Aktivierung der eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen war es der Geschäftsführung bereits im September möglich, das Instandhaltungsbudget um 600 T€ für die Durchführung zusätzlicher vermietungsfördernder und bestandserhaltender Maßnahmen zu erhöhen, ohne die Ergebnisziele der Gesellschaft zu gefährden. Die ggw kann damit erneut einen im Wesentlichen branchenüblichen Instandhaltungskostensatz von knapp 17,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche vorweisen. Ein Vergleich von Kennzahlen der Unternehmen des WIR-Verbundes ergab, dass hier in den Jahren 2019 und 2020 durchschnittlich 17,23 €/m² bzw. 18,09 €/m² aufgewendet wurden.

2.3 | Entwicklungen in der Hausbewirtschaftung

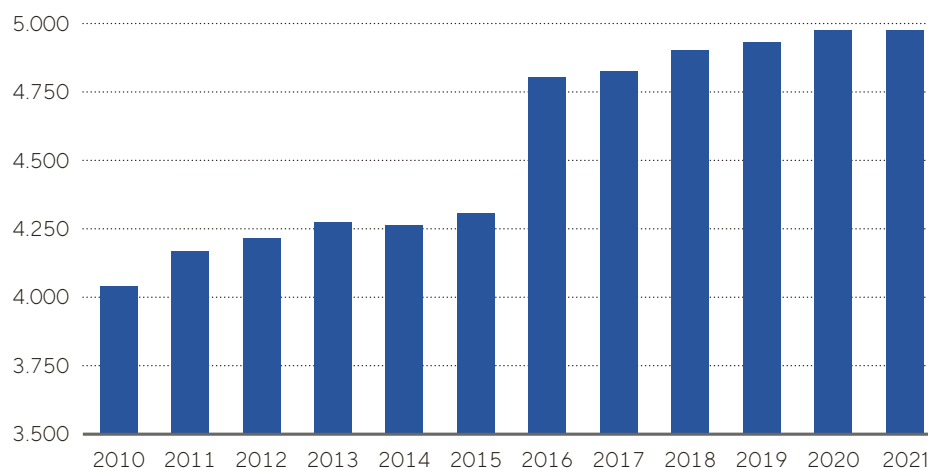
Ausgehend von eigenen Marktbeobachtungen sowie auf Basis vorhandener statistischer Prognosen ist erkennbar, dass im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt in vielen Segmenten ein Wohnungsüberhang im Geschosswohnungsbau besteht, der sich in Zukunft tendenziell noch verstärken wird. Allerdings hat die ggw im Segment des seniorengerechten und barrierearmen Wohnens in vielen Stadtbezirken einen erhöhten Bedarf festgestellt. Zudem zeigen die während des gesamten Geschäftsjahres 2021 nahezu erzielten Vollvermietungen von neu errichteten und modernisierten Gebäuden, dass weiterhin eine große Nachfrage nach bedarfsorientiert neu geschaffenen, zeitgemäßen und modernisierten Wohnungen besteht.

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

Die ggw verfügte am Bilanzstichtag über einen gesellschaftseigenen Bestand von 4.975 Mietwohnungen (Vorjahr: 4.975), 84 gewerblichen Einheiten (Vorjahr: 81) und 1.840 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 1.821). Zum Jahresultimo hat die ggw 366.629 m² Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Entwicklung Wohnungsbestand seit 2010

in WE



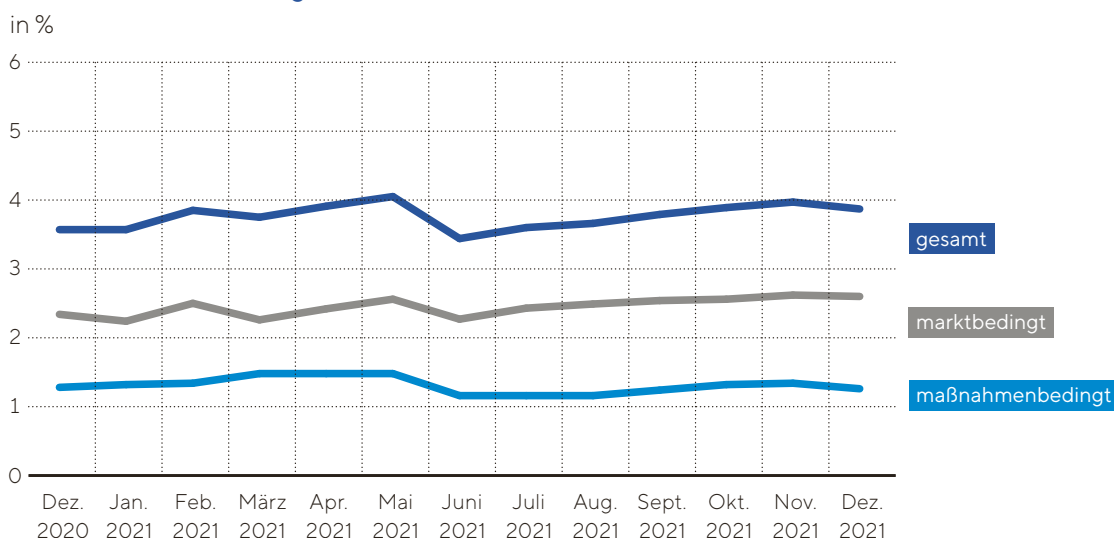
Die durchschnittliche Wohnungsollmiete wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2021 von 5,17 €/m² (Stand: 01.01.2021) auf 5,27 €/m² (Stand: 01.01.2022) erhöht. Dies entspricht einer dem Ausstattungsstandard der Wohnungen und den Marktverhältnissen entsprechenden Mietsteigerungsrate von 1,9%. Im frei finanzierten Bereich liegen die Wohnungsmieten zum Jahresende bei rd. 5,42 €/m² und im öffentlich geförderten Bereich bei rd. 5,04 €/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 36.324,3 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 35.526,0 T€). Wesentliche Erlösposition sind hierbei die Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 25.091,6 T€ (Vorjahr: 24.041,3 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 2021 wurden 372 Mieterwechsel (Vorjahr: 396) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer moderaten Fluktuationsrate von 7,5% (Vorjahr: 8,0%).

Mit einer Quote von 2,5% im Jahresdurchschnitt konnte der marktbedingte Leerstand das Jahresergebnis im Berichtsjahr sogar noch einmal etwas positiver als im Vorjahr (2,7%) beeinflussen. Zum Abschlussstichtag lag die Leerstandsquote bei 2,6% (Vorjahr: 2,4%). Im maßnahmenbedingten Leerstand befanden sich Ende Dezember insgesamt 63 Wohneinheiten, die vornehmlich zum Abriss, für größere Umbaumaßnahmen oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Gesamtleeerstandsquote zum Jahresultimo betrug somit 3,9% (Vorjahr: 3,6%).

Leerstandsentwicklung 2021



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

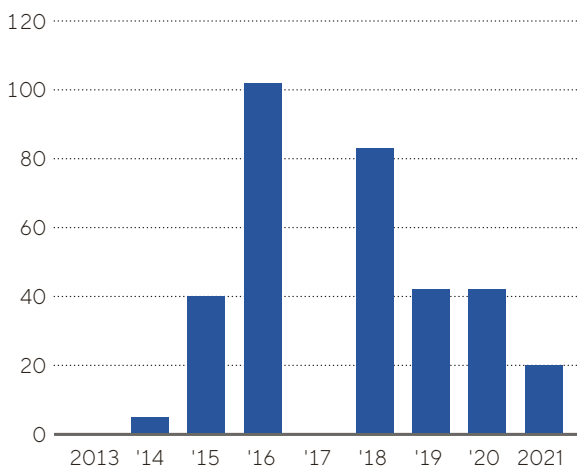
Die Innenfinanzierungssituation der Gesellschaft lässt die Bereitstellung von Eigenkapitalanteilen für weitere Bestandsinvestitionen zu. Durch die in 2020 erfolgte Harmonisierung der Förderkonditionen in den Mietstufen 1-3 ist die ggw wieder in der Lage, Projekte im öffentlich geförderten Bereich zu realisieren, was sich unter der alten Förderkulisse schlichtweg nicht mehr auskömmlich darstellen ließ.

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.

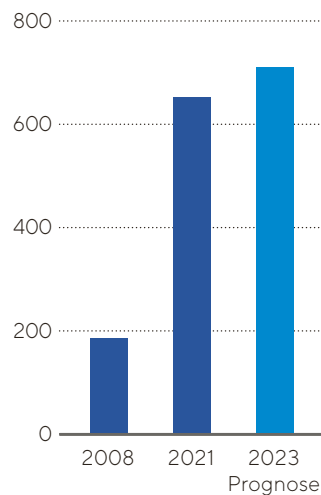
Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine neue Wohnanlage fertiggestellt und bezogen, die den ggw-Bestand um weitere 20 zeitgemäße und barrierearme Wohnungen ergänzt hat. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine klimafreundliche Holzpellets-Heizungsanlage. Aktuell verfügt die Gesellschaft somit über einen Bestand von rd. 650 Wohnungen im Segment der barrierearmen Wohnungen. Zwei weitere Wohnanlagen mit insgesamt 55 barrierearmen Wohnungen befinden sich darüber hinaus aktuell im Bau und werden voraussichtlich bis Mitte 2022 bzw. bis Ende 2023 bezogen werden können. Darüber hinaus werden zum Jahresultimo bereits mehr als 700 Wohnungen und damit annähernd 15 % des gesamten Wohnungsbestandes der ggw vollständig oder im Hybridverfahren mit Wärme aus regenerativen Energiequellen (insbes. Holzpellets) versorgt.

Neu errichtete Wohneinheiten in MFH

in WE



Anzahl barrierearme WE



2.5 | Soziale Infrastrukturmaßnahmen

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

An der Kanzlerstraße in Gelsenkirchen-Hessler konnte die ggw Ende März eine weitere viergruppige Kita mit Platz für insgesamt 80 Kinder fertigstellen und an die Mieterin Stadt Gelsenkirchen übergeben. Seit August 2012 hat die Gesellschaft somit bereits an zehn Standorten Kindertagesstätten für die Stadt Gelsenkirchen neu geschaffen, die zusammen über rd. 8.900 m² Nutzfläche und über Platz für 770 Kinder verfügen.

Vier weitere Kitaprojekte an den Standorten Leithestraße, Johannes-Rau-Allee, Florastraße und Kurt-Schumacher-Straße sind darüber hinaus bereits projektiert und werden das Angebotsportfolio der ggw bis voraussichtlich Ende 2024 auf rd. 1.000 Kita-Plätze im Stadtgebiet von Gelsenkirchen erhöhen.

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.

Im Stadtteil Schalke-Nord ist im Laufe des Geschäftsjahres 2021 die Umnutzung von zwei bis dato zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden zu einem temporären Grundschulstandort erfolgt. Die Inbetriebnahme der Schule konnte planmäßig zum Beginn des Schuljahres 2021/22 vollzogen werden.

An der Ebersteinstraße in Gelsenkirchen-Bismarck wird aktuell die Errichtung einer vierzügigen Grundschule mit Zweifeldsporthalle in Stahlbetonfertigteilbauweise realisiert. Die Fertigstellung des Gebäudes ist zum Schuljahresbeginn 2022/23 geplant.

Zudem sollen bis Mitte des Jahrzehnts noch drei weitere Grundschulen in den Stadtteilen Erle, Bulmke-Hüllen und Schalke neu durch die ggw errichtet werden.

2.6 | Energetische Bestandssanierung/Klimaschutz

Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung wird zumindest noch in den nächsten zwei Jahren ein wesentliches Betätigungsfeld der ggw im Bereich der Bestandsmodernisierung darstellen. Die im August 2015 bewilligte Sanierungsmaßnahme kann voraussichtlich Ende 2022 zum Abschluss gebracht werden. Zusätzlich werden noch bis Ende 2023 die 14 Einzeldenkmäler in den bisherigen Sanierungsumfang einbezogen. Nach Maßnahmenabschluss werden inklusive des neuen Nahwärmenetzes rd. 28 Mio. € in die Modernisierung der insgesamt 317 Wohnungen geflossen sein. Dies entspricht einem nachhaltigen Wert von rd. 1.300 €/m². Den Investitionskosten stehen Tilgungsnachlässe der NRW.Bank in Höhe von voraussichtlich rd. 6,5 Mio. € gegenüber.

Ein Großteil der Maßnahme wird über Kredite der NRW.Bank, für die Teilschuldenerlasse zwischen 20 % und 50 % gewährt werden, finanziert. Das erforderliche Eigenkapital wird in Höhe von rd. 3,2 Mio. € durch Instandhaltungsanteile beige-steuert, die das Gesamtinstandhaltungsbudget noch bis zum Maßnahmenab-schluss belasten werden. Im Berichtsjahr belief sich der Instandhaltungsanteil des Projektes auf rd. 286,1 T€. Nach Abschluss der Maßnahme werden die zusätzlichen Mieten, die geringeren Mietausfälle und die zeitweise verminderten Instandhal-tungskosten die zusätzlichen Abschreibungen und Zinsen voraussichtlich nicht vollumfänglich kompensieren können. Trotz der fehlenden unmittelbaren Wirt-schaftlichkeit ist diese Maßnahme dennoch langfristig wirtschaftlich sinnvoll, da die Schievenfeldsiedlung ansonsten mittelfristig nicht mehr erfolgreich hätte ver-marktet werden können.

Daneben hat die ggw im Geschäftsjahr 2021 ein neues Bestandssanierungs-programm aufgelegt, in dessen Zuge bis voraussichtlich Ende 2024 weitere rd. 18 Mio. € in die energetische Sanierung von drei Liegenschaften mit in Summe ca. 200 Wohnungen fließen sollen, sofern die Baukostensteigerungen im wirt-schaftlichen Rahmen bleiben. Die Finanzierung erfolgt schwerpunktmäßig über Förderkredite der NRW.Bank, für die Tilgungsnachlässe von bis zu 30 % des Investitionsvolumens gewährt werden.

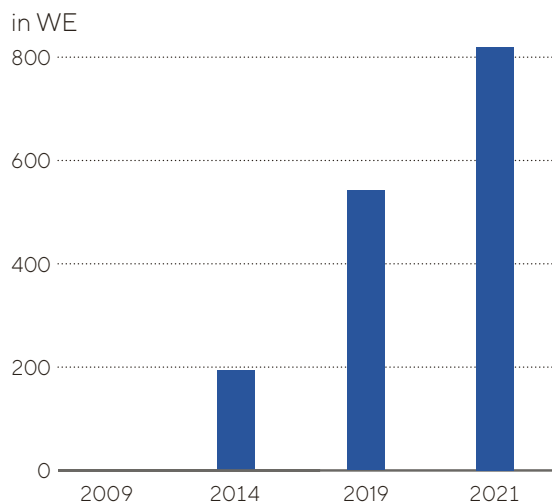
Künftige Sanierungsmaßnahmen werden mit Blick auf die Klimaschutzziele der Bun-desregierung vor allem auf die Begrenzung des Transmissionswärmeverlustes, den Einbau moderner Heizungssysteme unter Beibehaltung des Energieträgers sowie den Ausbau von Wärmenetzen samt Wechsel des Energieträgers ausgerichtet sein.

Bereits Anfang 2020 hat die ggw eine umfangreiche eigene Datenerhebung zum Thema Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß begonnen, um einmal ein objektives Bild über die Ergebnisse im Hinblick auf die energetische Effizienz in den letzten Jahren zu erhalten. Diese Erhebung konnte Anfang 2022 mit dem Ergebnis abge-schlossen werden, dass die ggw in den letzten knapp 30 Jahren temperaturbereinigt bereits etwa 7.000 t bzw. knapp 40 % des Ausgangswertes an CO₂-Emissionen ein-gespart hat.

Um die durch das Klimaschutzgesetz gesetzten Zielvorgaben zur Klimaneutralität bis 2030 (65 % weniger CO₂ als 1990) einhalten zu können, müsste die ggw in den nächsten zehn Jahren jedoch nochmals erhebliche Tonnen Treibhausgase einsparen. Ohne zusätzliche Anreize und Förderprogramme ist das Erreichen der aktuellen Klimaschutzziele bis 2030 auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt für die ggw nicht wirtschaftlich leistbar.

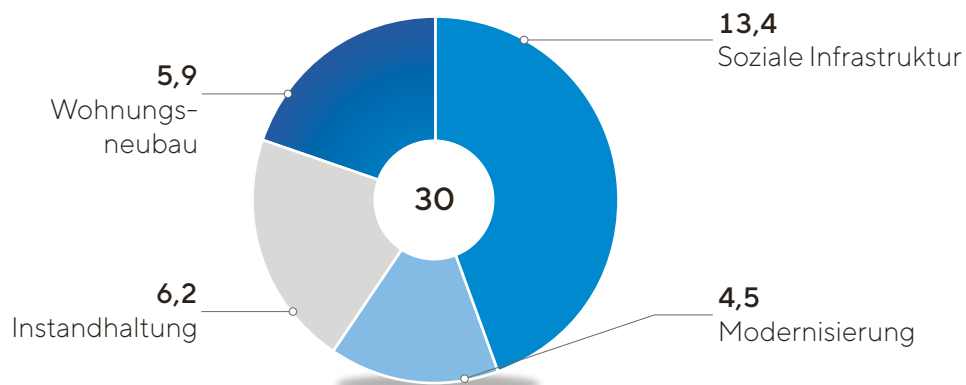
Im Geschäftsjahr 2020 lag der CO₂-Ausstoß des Immobilienbestandes der ggw für Heizwärme und Warmwasser ohne die Berücksichtigung von Klimafaktoren bei etwa 28 kg/m² und der jährliche Energieverbrauch bei etwa 130 kWh/m².

Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen*



Gesamtinvestitionen 2021

in Mio. €



* Eigenbestand und Bauträgermaßnahmen der ggw

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.

Im Rahmen der laufenden Privatisierungstätigkeit konnten drei Privatisierungseinheiten zu vertraglich fixierten Kaufpreisen von durchschnittlich 2.300 €/m² erfolgreich vermarktet werden. Hierdurch konnte die Gesellschaft einen Ergebnisbeitrag von knapp 370 T€ realisieren.

.....

2.8 | Personalwirtschaft

Aufgrund der Mitgliedschaft in der kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen erhält jeder Mitarbeiter/jede Mitarbeiterin über die tarifvertraglich vereinbarten attraktiven Leistungen hinaus zusätzliche Anwartschaften in der westfälischen kommunalen Zusatzversorgungskasse, was – auch bedingt durch die zusätzliche Zahlung von Sanierungsgeldern an die Versorgungskasse – strukturell zu überdurchschnittlich hohen Personalkosten beiträgt.

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

Personalbestand	31.12.2020	31.12.2021
Kaufmännische Angestellte inkl. Geschäftsführer → davon teilzeitbeschäftigt: 11 (Vorjahr: 11)	54	56
Technische Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 0 (Vorjahr: 0)	11	11
Gewerbliche Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 1 (Vorjahr: 1)	4	4
Gesamtbelegschaft	69	71

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 zehn Immobilienkaufleute, ein Fachinformatiker für Systemintegration und eine Kauffrau für Büromanagement ausgebildet. Damit weist die Gesellschaft eine beachtliche Ausbildungsquote von annähernd 15% auf.

Die ggw hat sich im Berichtsjahr weiterhin umfassend mit der neuen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) befasst. Zusammen mit dem externen Datenschutzbeauftragten der ggw werden die Erfordernisse der DSGVO kontinuierlich aktualisiert und umgesetzt. Die Umsetzung der Regelungen erfordert hierbei auch zukünftig einen erheblichen Einsatz an Ressourcen. Durch den Schutz von personenbezogenen Daten entsteht 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 Berichtsjahr wurde zudem ein entgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH (VG) geschlossen, über den die ggw die Geschäftsführung der VG stellt und schrittweise Managementaufgaben für die VG übernimmt.

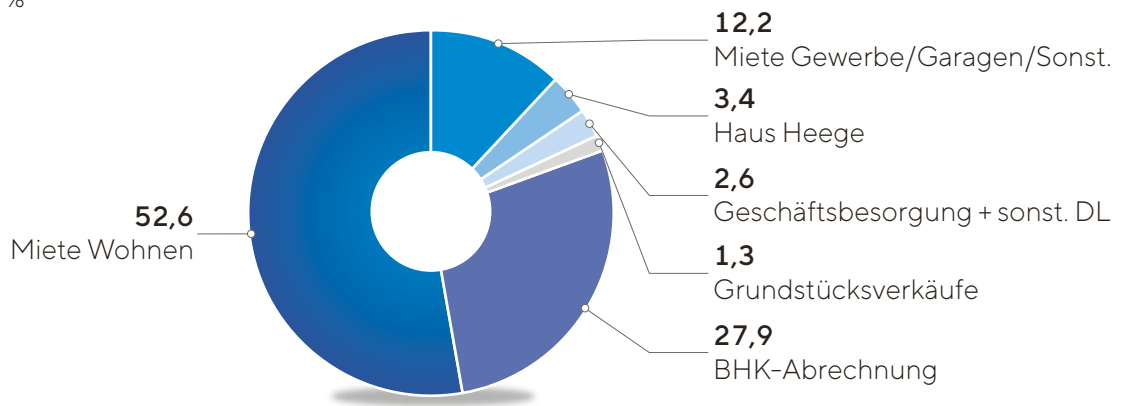
Darüber hinaus verwaltet die ggw aktuell noch eine kleinere Anzahl von Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Eigentum der Stadt Gelsenkirchen und führt die Bewirtschaftungsaufgaben und das Rechnungswesen für die in Gelsenkirchen gelegenen Liegenschaften der Bogestra-Pensionskasse aus.

In Summe betreut die ggw zum Jahresultimo 147 Wohnungen sowie 322 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 1.288,1 T€ erzielen (Vorjahr: 1.733,8 T€) und damit leider nochmals merklich unter dem Vorjahresniveau zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

Struktur der Umsatzerlöse (37,8 Mio. €)

in %



Die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW) hat Ende Juni 2020 ein Markterkundungsverfahren zur Neuansiedlung der Leitungsebene, der Verwaltung und der Seminarbereiche Gelsenkirchen, Herne, Dortmund und Hagen gestartet. Die Aktivitäten 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 beteiligt hat. Die AiR-GE beteiligt sich indirekt als Grundstücksgewerberin für einen privaten Investor an dem Teilnahmewettbewerb. Über den Zuschlag für den neuen Standort der HSPV NRW wurde bis zum Abschlusstichtag noch nicht entschieden.

Die AiR-GE wird aktuell zu einem Pauschalpreis von mtl. 2 T€ netto zzgl. Sondervergütungen von der ggw geschäftsbesorgt. Im Zuge des Geschäftsbesorgungsvertrages stellt die ggw auch die Geschäftsführung.

2.10 | Kreditportfolio- und Finanzierungsmanagement

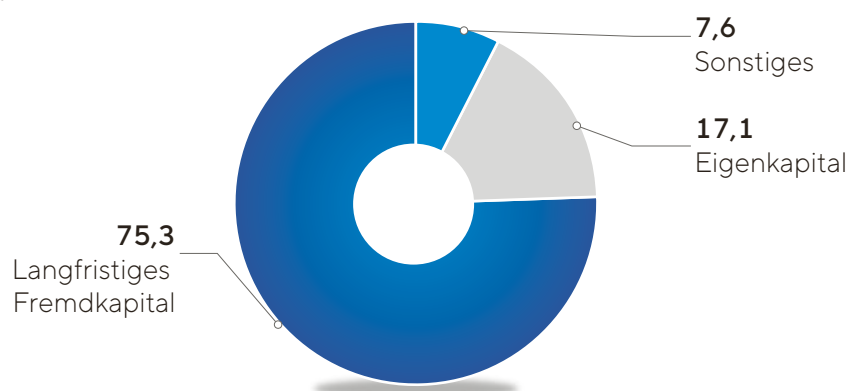
Die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens wird durch erhebliche Zinsaufwendungen bzw. Annuitätenleistungen aus Bestands- und Unternehmensfinanzierungsmitteln belastet. Das diesen Aufwendungen und Zahlungen zugrunde liegende Darlehensvolumen ist Gegenstand einer umfangreichen regelmäßigen Kreditportfolioanalyse 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 Finanzierungsbedingungen ermöglicht. Im Rahmen dieses Konzeptes konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 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 2021 einen Betrag von 286,1 Mio. € aus; dies entspricht einer Verschuldungsquote von 75,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 72,4 %). Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von rd. 366.629 m² und bereinigt um die Langfristverbindlichkeiten für Haus Heege, bedeutet dies einen Schuldenstand von 776,7 €/m² (Vorjahr: 676,4 €/m²). Dem gegenüber stehen zum Bilanzstichtag Grundstücks- und Gebäudebuchwerte von 800,1 €/m² (Vorjahr: 777,6 €/m²) sowie weitere Sach- und Finanzanlagen von 156,6 €/m² (Vorjahr: 85,3 €/m²). Diese Entwicklung ist zum einen der intensiven Neubautätigkeit der ggw geschuldet, sowie den bereits zur Auszahlung gelangten Darlehen für in Bau befindliche Neubauvorhaben, die aktuell die Liquidität der Gesellschaft erhöhen.

Kapitalstruktur

in %



Die langfristige Fremdkapitalquote der ggw liegt im Wesentlichen im Branchendurchschnitt kommunaler Wohnungsunternehmen (72,6 %); die Belastung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche hingegen stellt sich als vergleichsweise sehr hoch dar (Branchendurchschnitt kommunale Unternehmen: 440,5 €/m²).

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		2021	2020	2019	2018
Wohnungsbestand zum 31.12. → Anzahl	WE	4.975	4.975	4.930	4.902
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12. → Wohn-/Nutzfläche	m ²	366.629	361.372	354.499	353.043
Sollmiete alle Einheiten* → Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	5,74	5,59	5,43	5,40
Sollmiete Wohnen → Jahressollmiete Wohnen / Ø m ² -Wohnfläche x 12	€/m ²	5,27	5,07	4,93	4,87
Erlösschmälerungsquote* → Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten	%	2,6	3,0	3,6	4,3
Zinsdeckung* → Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten	%	18,0	19,7	21,8	22,5
Zinsaufwand* → Zinsen HBW / m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	1,03	1,09	1,18	1,20
Instandhaltung p. a. → Instandhaltungsaufwand / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	16,91	18,84	15,60	16,50
Mieterwechsel im Bestand → Auszüge	Anz.	372	396	414	420
Fluktuation → Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12.	%	7,5	8,0	8,4	8,6
Deckungsbeitrag HBW → gemäß BAB	T€	1.230	256	1.063	572

Kennzahlen zur Vermögensstruktur

Eigenkapitalquote → Eigenkapital / Bilanzsumme	%	17,1	18,8	18,9	18,7
Anlagendeckungsgrad → EK + SoPo + langfr. RSt. + langfr. FK / Anlagevermögen	%	101,0	100,2	101,5	105,3
Langfristige Fremdkapitalquote → langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	75,3	72,4	73,5	74,6
Schuldenstand am 31.12.* → langfristiges Fremdkapital / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	776,7	676,4	668,7	674,4
Buchwerte der bebauten Grundstücke* → Grundstücks- u. Gebäudebuchwerte / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	800,1	777,6	756,1	723,8
Kapitaldienstdeckung* → Zinsen HBW + planm. Tilg. / Jahressollmiete alle Einheiten	%	47,5	48,6	50,0	49,7

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.

Vor allem durch umfangreiche Investitionen in Finanzanlagen, für die auch zusätzliche Fremdmittel aufgenommen wurden, haben sich die Buchwerte der bebauten Grundstücke und der Schuldenstand im Berichtsjahr stark angenähert.

Die Beteiligung der ggw am Ausbauprogramm im Primarstufenbereich erfolgt mit Finanzierungsanteilen von bis zu 100 %. Unter anderem hierauf ist der erkennbare Rückgang der Eigenkapitalquote zurückzuführen.

Die übrigen relevanten Kennzahlen entwickelten sich im Wesentlichen planmäßig.

4. Ertragslage

Grundlage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 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€	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	7.326	5.887	1.439
Bau- und Verkaufstätigkeit	360	135	225
Betreuungstätigkeit und sonstige Erlöse	910	1.006	- 96
Summe	8.596	7.028	1.568
Gemeinkosten	- 6.965	- 6.349	- 616
Bewirtschaftungsergebnis	1.631	679	952
Finanzergebnis	- 76	1.010	- 1.086
Neutrales Ergebnis	7	1.339	- 1.332
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.562	3.028	- 1.466

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€	2021	2020	Veränderung
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	1.230	256	974
Deckungsbeitrag aus der Bau- und Verkaufstätigkeit	319	95	224
Deckungsbeitrag aus den Betreuungs- und sonstigen Erlösen	82	328	- 246
Summe	1.631	679	952
Finanzergebnis	- 76	1.010	- 1.086
Neutrale Erträge	532	1.783	- 1.251
Neutrale Aufwendungen	525	444	81
Neutrales Ergebnis	7	1.339	- 1.332
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.562	3.028	- 1.466

Im Spatenergebnis der Hausbewirtschaftung konnten die Erlösausfälle im Haus Heege sowohl durch Kosteneinsparungen als auch durch die getätigte Risikoversorge im Bereich des marktbedingten Leerstandes kompensiert werden. Daneben sorgten zusätzliche Eigenleistungen sowie das anhaltend freundliche Zinsumfeld für eine Verbesserung des Spatenergebnisses. Das Jahresergebnis 2020 war durch Sondereffekte aus der Rückabwicklung der Anwendung des § 13 b UStG auf die ggw positiv beeinflusst, wodurch im Vorjahr noch einmal fast 2,00 €/m² zusätzlich in die laufende Instandhaltung investiert werden konnten.

Im Bereich der Bau- und Verkaufstätigkeit waren die Umsatzerlöse aus der Übergabe von drei Einheiten im Rahmen der laufenden Privatisierungstätigkeit deutlich ausreichend, um hieraus sowohl die direkten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke als auch die anteiligen Sach- und Personalkosten des Berichtsjahres bedienen zu können.

Die Ergebnissituation im Bereich der Verwaltungsbetreuung ist u. a. durch den Aufbau personeller Kapazitäten charakterisiert, denen zum Teil erst in Folgejahren ganzjährige Geschäftsbesorgungsentgelte gegenüberstehen. Daneben sind die Betreuungserlöse aus dem Abverkauf von Grundstücken „Am Buerschen Waldbogen“ durch weniger Verkaufsfälle bei ungefähr gleicher Personalbindung um rd. 120 T€ geringer als im Vorjahr ausgefallen.

Im Finanzergebnis stehen den Beteiligungs- und Zinserträgen der Gesellschaft (209,1 T€) die Zinsaufwendungen aus der nach HGB-BilMoG erforderlichen Aufzinsung von Rückstellungen (69,5 T€) sowie Zinsaufwendungen in Höhe von 215,0 T€ aus der drohenden Rückzahlung von im Vorjahr vereinnahmten Erstattungszinsen nach § 233 a AO gegenüber.

Die Aufwendungen des neutralen Ergebnisses beinhalten im Wesentlichen einen Zuführungsbetrag zur Wertberichtigung auf Forderungen (38,4 T€), die Aufwendungen aus verlorenen Planungskosten für ein im abgelaufenen Geschäftsjahr

beendetes Bauvorhaben an der Schmidtmanstraße in Höhe von 71,2 T€ sowie die Kosten für eine im Berichtsjahr initiierte umfangreiche Neuausrichtung und Neubewertung der bestehenden Betriebszugehörigkeitsprämien für Zwecke der Mitarbeiterbindung in Höhe von 350,0 T€.

Aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen resultierten neutrale Erträge von rd. 381,9 T€. Darüber hinaus haben sich neutrale Erträge aus früheren Jahren (85,2 T€) und aus Zuschreibungen (1,2 T€) 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	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen	355.751	93,7	316.928	93,4	38.823	12,2
Umlaufvermögen	23.872	6,3	22.245	6,6	1.627	7,3
Rechnungsabgrenzungsposten	119	0,0	111	0,0	8	7,2
Summe	379.742	100,0	339.284	100,0	40.458	11,9
Passiva						
Eigenkapital	64.925	17,1	63.763	18,8	1.163	1,8
SoPo für Investitionszuschüsse	7.404	1,9	7.055	2,1	349	4,9
Rückstellungen	5.321	1,4	4.787	1,4	533	11,1
Verbindlichkeiten	302.092	79,6	263.679	77,7	38.413	14,6
Summe	379.742	100,0	339.284	100,0	40.458	11,9

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. 40,3 Mio. € erhöht.

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

5.2 | Finanzlage

Der aktuelle Liquiditätsbestand beträgt rd. 11.696,1 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. 10.851,4 T€.

Von dem Zwischenfinanzierungsrahmen der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen (1,0 Mio. €) sind zum Jahresultimo 220,3 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€	2021	2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.665	16.690	- 5.025
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46.427	- 23.756	- 22.671
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36.096	6.492	29.604
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.334	- 574	1.908
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	10.362	10.936	- 574
Finanzmittelfonds am Jahresende	11.696	10.362	1.334
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.065	1.337	- 272
davon Stadt Gelsenkirchen Cash-Pooling	10.851	10.005	846
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 220	- 980	760

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Berichtsjahr durch den Abbau eines vergleichsweise hohen Bestandes an Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen geprägt. Über beide Geschäftsjahre hat die ggw ihren bestehenden Verpflichtungen aus der Objektfinanzierung deutlich nachkommen können:

Cashflow in T€	2021	2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.665	16.690	- 5.025
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	- 4.442	- 4.662	220
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	- 7.430	- 6.974	- 456
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *	- 207	5.054	- 5.261

* nach Kapitaldienst

5.3 | Fazit

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 sowie bis zum Berichtszeitpunkt jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Auch unter Berücksichtigung der mittelfristigen Projekt- und Finanzplanung ist die Liquidität jederzeit sichergestellt.

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

6. Prognosebericht

Es ist weiterhin eine der wesentlichen Zielsetzungen der ggw, in möglichst vielen Stadtteilen von Gelsenkirchen moderne, seniorenrechtliche und 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 2023 eines der wesentlichen Betätigungsfelder der ggw darstellen. Zusätzlich hat die ggw im Berichtsjahr

ein neues Bestandssanierungsprogramm initiiert, in dessen Zuge bis voraussichtlich 2024 weitere rd. 200 Wohneinheiten umfassend energetisch saniert werden, sofern die Baukostensteigerungen im wirtschaftlichen Rahmen bleiben.

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.

Durch die Ausübung der Geschäftsbesorgungen für die Wissenschaftspark GmbH, die Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH, die Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen mbH 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 auch weiterhin umfänglich gebraucht gemacht werden. In diesem Kontext hat die ggw mit Wirkung zum 1. Januar 2022 insgesamt 64,8 % der Geschäftsanteile an der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH in Gelsenkirchen-Rotthausen, zu Kaufpreisen von in Summe rd. 16,6 Mio. € erworben. Die Anteilsübernahme bietet der ggw die seltene und attraktive Chance, ihren Bestand in dem anspruchsvollen Stadtteil Rotthausen deutlich zu vergrößern und bei der Umsetzung städtebaulicher Ziele der Stadt Gelsenkirchen mitzuwirken. Zielsetzung der Geschäftsführung ist, diese erheblichen zusätzlichen Einflussmöglichkeiten auf den Stadtteil Rotthausen für die Stadt Gelsenkirchen zu nutzen, ohne die wirtschaftliche Situation der ggw langfristig zu belasten.

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 intensiviert und soll bis Mitte des Jahrzehnts an zumindest vier Standorten zur Umsetzung gelangen.

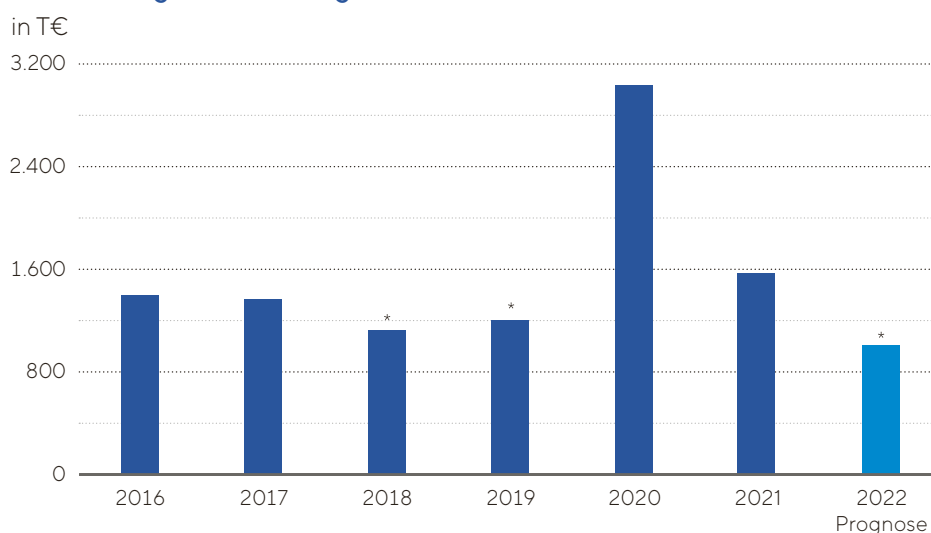
Die Geschäftsführung wird den aufgeführten Risiken aktiv entgegenzutreten und die sich bietenden Chancen konsequent nutzen. Sie erwartet, dass – unterstützt von einer laufenden Identifizierung und Nutzung weiterer Potenziale zur Optimierung von Geschäftsprozessen – die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ohne nennenswerte Sondereffekte zu positiven Jahresergebnissen innerhalb des derzeitigen Wirtschaftsplanungszeitraums 2022–2026 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen-Risiko-Verhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 4,8 % Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 40,3 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 1.054 T€ vor Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages (EAV) mit der Nordsternpark GmbH (rd. 1,0 Mio. € nach EAV). Der Jahresüberschuss wurde bereits unter der Prämisse einer teilweisen Nichtumlagefähigkeit der CO₂-Abgabe ermittelt.

Mit Blick auf die noch immer nicht überstandene Corona-Pandemie ergeben sich jedoch auch für die Ergebnisziele der ggw im Geschäftsjahr 2022 zusätzliche, nicht unerhebliche Risiken. Die Schulschließung des Hans-Schwieber-Berufskollegs führt beispielsweise zu Einnahmefällen aus der Schülerbelegung im Gästehaus Heege in einer Größenordnung von mehr als 10 T€ pro Tag. In Summe schätzt die Geschäftsführung die Auswirkungen der Corona-Pandemie weiterhin als in größerem Maße ergebnisbelastend, jedoch nicht als existenzbedrohend für die Gesellschaft ein.

Gleichfalls ist bereits jetzt absehbar, dass die jüngsten Turbulenzen auf den Energiemärkten, welche durch den im Februar 2022 eingeleiteten Angriff Russlands auf die Ukraine nochmals verschärft wurden, spürbar negative Einflüsse auf das Jahresergebnis 2022 der ggw nehmen werden. Ebenso wird die Realisierbarkeit einiger von der Gesellschaft geplanter Neubau- und Sanierungsvorhaben vor dem Hintergrund stark steigender Baukosten nochmals überprüft werden müssen.

Entwicklung des Jahresergebnisses



* nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark GmbH

Im Planungszeitraum 2022 bis 2026 ist ein weitgehend stabiles Instandhaltungsbudget zwischen 15,50 und 15,65 €/m² vorgesehen. Sehr moderate Mietsteigerungen von im Durchschnitt nur 0,5% p. a. führen bis zum Ende des Planungszeitraumes zu einem Anstieg der Wohnungssollmieten auf Ø 5,54 €/m². Im Falle eines stabilen Kapitalmarktes kann der Wert der Zinsdeckung auf dem im Berichtsjahr erreichten Niveau gehalten werden. 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 17,1% 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 in begrenzter Höhe auch in Zukunft realistisch zu leisten.

Gelsenkirchen, den 29. April 2022

Harald Förster
Geschäftsführer

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrates der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 zu sechs ordentlichen Sitzungen zusammen getreten. Darüber hinaus erfolgte eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren. Außerordentliche Sitzungen wurden nicht anberaumt.

Aufgrund der Kommunalwahlen 2020 in Nordrhein-Westfalen erfolgte in der ersten Aufsichtsratssitzung des Berichtsjahres eine Neukonstituierung des Aufsichtsrates. Hierbei wurde ein neuer Aufsichtsratsvorsitzender durch offene Wahl bestimmt als auch der bisherige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende in seinem Amt bestätigt.

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages wurden eingehalten. Die Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodexes wurden erfüllt, soweit nicht im Corporate Governance Bericht vom 31. März 2022 eine andere Aussage getroffen ist.

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

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

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

Die Berichterstattung 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 2021 ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 43,0 Mio. € bewilligt. Es handelte sich hierbei im Wesentlichen um die Investitionsfreigabe für ein neues Bestandsanierungsprogramm mit rd. 200 Wohnungen in den Stadtteilen Gelsenkirchen-Erle und Gelsenkirchen-Feldmark sowie um die Bewilligung von drei weiteren Wohnungsbauinvestitionen, durch welche der ggw Bestand mittelfristig um knapp 60 barrierearme Wohnungen und fünf Kita-Gruppen ergänzt wird.

Darüber hinaus unterstützt die ggw die Stadt Gelsenkirchen weiterhin bei der Realisierung neuer Gemeinschaftsgrundschulen im Stadtgebiet. Hierzu hat der Aufsichtsrat der Geschäftsführung Investitionsfreigaben in Höhe von rd. 44,0 Mio. € erteilt, die zu etwa gleichen Teilen in die Errichtung einer vierzügigen Grundschule an der Ebersteinstraße sowie einer ebenfalls vierzügigen Grundschule nebst zweigruppiger Kita an der Kurt-Schumacher-Straße fließen werden.

Zudem hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung im Berichtsjahr ermächtigt, gemeinsam mit den Projektpartnern Stadt Gelsenkirchen und Stadtwerken Gelsenkirchen die „Akademie im Revier Projektgesellschaft mbH“ (AiR-GE) zu gründen. Ziel der AiR-GE ist die Beteiligung an einer aussagekräftigen und qualitativ hochwertigen Bewerbung zur Erlangung der Zusage für den neuen Zentralstandort der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung des Landes NRW im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Die genehmigte Kapitaleinlage der ggw belief sich auf 2,0 Mio. €.

Auch im Jahr 2021 war die „Corona“-Pandemie ein wesentlicher Begleiter der Berichterstattungen im Aufsichtsrat. Das Gremium wurde regelmäßig über die getroffenen Maßnahmen zur Gewährleistung eines weitgehend regulären Geschäftsbetriebes unterrichtet. Durch die Einhaltung der geltenden Abstands- und Hygieneregeln konnte das Infektionsrisiko sowohl für Kundinnen und Kunden als auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle an der Darler Heide sowie auch am Standort Haus Heege stark reduziert werden. Insbesondere im Haus Heege waren Umsatzeinbußen durch den Lockdown jedoch vor allem in der ersten Jahreshälfte 2021 unvermeidbar.

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 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. dreieinhalb Stunden.

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

Die von der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 bestellte PricewaterhouseCoopers GmbH, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss der ggw zum 31. Dezember 2021 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 Aufsichtsrates vorgelegen.

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

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung billigen wir und empfehlen der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.406.118,03 € 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, 24. Juni 2022

Lukas Günther
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Jahresabschluss 2021

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz (zum 31.12.2021)

Aktiva

in €

A. Anlagevermögen

	31.12.2021	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erw. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	53.298,00	67.161,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	255.780.558,35	253.948.025,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.521.558,93	32.088.899,06
3. Grundstücke ohne Bauten	2.314.804,30	403.618,69
4. Bauten auf fremden Grundstücken	92.323,09	128.061,06
5. Technische Anlagen	1.223.093,00	1.266.094,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.007.430,50	1.636.247,00
7. Anlagen im Bau	14.286.603,10	9.209.163,51
8. Bauvorbereitungskosten	2.039.645,87	1.118.291,67
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.356,39
Summe II.	320.266.017,14	299.799.756,80
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.531.001,17	10.526.252,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.503.898,67	3.656.339,94
3. Ausleihungen an die Gesellschafterin	19.080,00	20.304,00
4. Beteiligungen	2.679.461,37	679.461,37
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.038.709,19	2.096.256,54
6. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	15.600,00
7. Sonstige Ausleihungen	66.407,86	67.488,62
8. Geleistete Anzahlungen	16.577.913,62	0,00
Summe III.	35.432.071,88	17.061.702,47
Gesamt	355.751.387,02	316.928.620,27
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	185.828,29	0,19
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.875,49	249.689,65
3. Unfertige Leistungen	10.453.703,60	9.662.735,01
4. Andere Vorräte	4.764,70	825,59
Summe I.	10.648.172,08	9.913.250,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	191.335,93	163.090,98
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	396.090,35	664.159,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	158.717,31	102.899,12
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	50.363,02	21.266,28
5. Forderungen gegen die Gesellschafterin	10.968.675,12	10.059.803,63
6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.626,62	10.791,55
7. Sonstige Vermögensgegenstände – davon aus Steuern 1.396,32 € (Vorjahr: 52.644,32 €) –	539.881,88	552.275,31
Summe II.	12.378.690,23	11.574.286,37
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	844.757,89	757.214,71
Gesamt	23.871.620,20	22.244.751,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten	118.611,65	110.940,34
Bilanzsumme Aktiva	379.741.618,87	339.284.312,13
Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen	3.212.888,33	3.016.790,97

Passiva

in €

A. Eigenkapital

	31.12.2021	31.12.2020
I. Gezeichnetes Kapital	37.000.000,00	37.000.000,00
II. Kapitalrücklage	10.823.860,00	10.823.860,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.652.375,00	4.496.140,00
2. Andere Gewinnrücklagen	11.042.665,60	8.717.541,89
Summe III.	15.695.040,60	13.213.681,89
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.562.353,03	3.027.915,71
2. Einstellung in Rücklagen	- 156.235,00	- 302.792,00
Summe IV.	1.406.118,03	2.725.123,71
Gesamt	64.925.018,63	63.762.665,60

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

7.404.267,00 7.055.265,77

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	940.648,00	878.434,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.673.880,57	1.681.697,99
3. Sonstige Rückstellungen	2.705.819,33	2.226.934,57
Summe C.	5.320.347,90	4.787.066,56

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.472.288,89	98.093.240,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.933.102,71	2.159.643,24
3. Erhaltene Anzahlungen	11.961.902,77	11.420.952,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	892.826,25	1.077.551,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.159.482,60	4.207.272,41
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.602,94	110.164,97
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	174.106.663,66	146.211.078,74
8. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern 173.809,28 € (Vorjahr: 32.218,50 €) -	537.115,52	399.410,90
Summe D.	302.091.985,34	263.679.314,20

E. Rechnungsabgrenzungsposten

0,00 0,00

Bilanzsumme Passiva**379.741.618,87 339.284.312,13****Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen**

3.212.888,33 3.016.790,97

Gewinn- und Verlustrechnung (01.01.2021–31.12.2021)

in €

	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.324.254,12	35.525.984,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	480.500,00	215.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	862.192,82	988.367,01
d) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	127.809,33	214.801,69
Summe	37.794.756,27	36.944.153,27
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	776.464,51	52.049,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	387.939,84	212.156,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.310.434,02	1.169.090,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.037.312,53	18.909.108,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	104.280,33	80.213,00
c) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	80.524,55	206.022,59
Summe	19.222.117,41	19.195.344,20
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.653.421,16	4.031.233,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 332.960,98 € (Vorjahr: 282.780,54 €)	1.112.670,07	1.014.267,28
Summe	5.766.091,23	5.045.500,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßig 26.442,88 € (Vorjahr: 0,00 €)	7.606.949,45	7.119.388,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.585.573,29	1.881.436,76
9. Erträge aus Beteiligungen	125.366,26	144.562,66
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	74.186,59	49.973,22
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung 9.524,97 € (Vorjahr: 0,00 €)	9.524,97	1.123.843,69
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung 69.477,80 € (Vorjahr: 73.450,29 €)	4.735.588,05	4.743.930,86
14. Ergebnis nach Steuern	1.562.353,03	1.710.228,04
15. Sonstige Steuern	0,00	- 1.317.687,67
16. Jahresüberschuss	1.562.353,03	3.027.915,71
17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	156.235,00	302.792,00
18. Bilanzgewinn	1.406.118,03	2.725.123,71

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 2021 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 2022–2026 weist innerhalb dieses Fünfjahreszeitraumes nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwaltung mbH, Gelsenkirchen (Nordsternpark GmbH) Jahresüberschüsse zwischen rd. 0,8 Mio. € und 1,1 Mio. € aus. Steuerlich ergeben sich hieraus jedoch keine Möglichkeiten zur Verlustverrechnung, da allein die steuerlichen Abschreibungswerte aufgrund der beschriebenen Teilwertaufstockungen regelmäßig mehr als 2,0 Mio. € über den handelsrechtlichen Wertansätzen liegen, weshalb auch in den folgenden Geschäftsjahren weiterhin mit steuerlichen Verlusten zu rechnen ist. Insoweit resultieren aus den bei der ggw bestehenden körperschafts- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen keine weiteren aktiven latenten Steuern.

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

Die Gesellschaft saldiert die einzelnen Kontostände ihrer bei der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben geführten Projektkonten und weist in der Bilanz nur einen Gesamtsaldo aus. Die Summe aller Projektkonten verfügte zum Bilanzstichtag über einen Guthabensaldo von 214,3 T€, welcher unter den liquiden Mitteln ausgewiesen worden ist.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

B.1 | Immaterielle Vermögensgegenstände

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

B.2 | Sachanlagevermögen

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

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

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

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

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

Für vor dem Geschäftsjahr 2016 errichtete oder angeschaffte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Mietwohnbauten wurde im Wesentlichen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Ab dem Geschäftsjahr 2016 werden neu errichtete Mietwohngebäude grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Diese Nutzungsdauer ist branchenüblicher und

orientiert sich an den Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien für die übliche Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngebäuden. Eine Ausnahme stellt das im Oktober 2016 fertiggestellte Aufnahmezentrum für Flüchtlinge an der Katernberger Straße dar. Hier wurde aufgrund der zu erwartenden erhöhten Abnutzung eine einheitliche Nutzungsdauer von 33 ⅓ 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 ⅓ sowie 20 Jahren angesetzt. Für die seit 2011 neu erworbenen Liegenschaften wurden unter Berücksichtigung der Baualtersklasse, des Gebäudezustandes und der beabsichtigten Verwertung Restnutzungsdauern zwischen 5 und 50 Jahren festgelegt.

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

Bei sehr umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neufestsetzung der Restnutzungsdauer.

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

Den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten liegen im Wesentlichen Gesamtnutzungsdauern von 50 und 33 ⅓ 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 seit 2020 von ihrem Wahlrecht Gebrauch, Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250 € und 800 € netto liegen, sofort abzuschreiben. Bis einschließlich 2019 wurden Wirt-

schaftsgüter 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 HFA 1/1984 und die herrschende Literaturmeinung werden finanzielle Zuwendungen wie folgt behandelt:

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

Tilgungsnachlässe der NRW.Bank für Bestandsneubauten werden ebenfalls in einen Sonderposten für Investitionszuschüsse eingestellt und anschließend über die Nutzungsdauer des finanzierten Vermögensgegenstandes aufgelöst. Nach neuester Rechtsauffassung stellt der Tilgungsnachlass der NRW.Bank vom Charakter her zwar einen Ertragszuschuss dar, da er für 20 bis 25 Jahre den Ausgleich eines Ertragsverzichtes verkörpert (gegenüber dem Markt geminderte Miete). Allerdings ist das Delta

zwischen der Bewilligungsmiete und der erzielbaren Marktmiete in Gelsenkirchen deutlich nicht so groß, wie in anderen NRW-Städten, sodass hier die Ertragskomponente gegenüber der Investitionskomponente dann doch wieder in den Hintergrund tritt. Darüber hinaus ließen z. B. die Förderbestimmungen RL FlÜ die Vereinbarung weiterer Mietzuschläge zu (Möblierung, erhöhte Fluktuation, sonstige Nebenabreden), wodurch die vereinbarte Miete dem Marktgeschehen noch weiter angenähert werden konnte.

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

Zuschüsse für Bauten auf fremden Grundstücken werden direkt von den Herstellungskosten in Abzug gebracht, ebenso wie Tilgungsnachlässe der NRW.Bank für Modernisierungsmaßnahmen und Investitionszuschüsse 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 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 10 Geschäftsjahre von 1,87% zugrunde gelegt (Vorjahr: 2,30%/10-Jahres-Zinssatz).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. eine 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 65.400 €. 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

Die ggw hat im Berichtsjahr eine umfangreiche Neuausrichtung und Neubewertung der bestehenden Betriebszugehörigkeitsprämien für Zwecke der Mitarbeiterbindung initiiert. Da Verpflichtungen aus Betriebszugehörigkeitsprämien den Altersversorgungsverpflichtungen ähnlich und daher als vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen anzusehen sind, wurden den Berechnungen sowohl die Heubeck-Richttafeln 2018 G für Pensionsverpflichtungen mit einem Gehaltstrend von 2,38 % p. a. als auch der durchschnittliche Marktzinssatz zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (1,35 %).

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: 0,34 %–1,04 %) 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 387,9 T€ (Vorjahr: 212,2 T€).

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine weitere Neubaumaßnahme im Mietwohnungsbereich fertiggestellt und in die laufende Bewirtschaftung übernommen. Für das Wohngebäude wurde eine Nutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt.

Für ein bis dato für Wohnzwecke genutztes Gebäude, welches im Berichtsjahr umfangreich saniert und zu einer temporären Grundschule umgebaut wurde, erfolgte eine Neufestsetzung der Restnutzungsdauer auf 15 Jahre.

Im März und April 2021 hat die ggw eine Liegenschaft in Innenstadtnähe sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück „Zentralbad“ erworben. Die Liegenschaft besteht aus im Wesentlichen abgängigen Hallenflächen sowie einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Bürogebäude. Die Flächen verfügen über aussichtsreiche Verwendungsmöglichkeiten. Da die Hallenflächen im Wesentlichen abgängig sind und für die ggw somit über keinen objektiven Wert mehr verfügen, wurden die Anschaffungskosten hier vollständig dem Grund und Boden zugeordnet. Eine dauerhafte Übernahme des Bürogebäudes in die laufende Bewirtschaftung ist Stand heute zwar ungewiss, aufgrund des Gebäudezustandes aber durchaus möglich. Die Restnutzungsdauer für das Bürogebäude wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit 15 Jahren angesetzt.

Die im Berichtsjahr für den Erwerb und die Beseitigung von Problemimmobilien insgesamt entstandenen Anschaffungs- und Abrisskosten in Höhe von rd. 141 T€ 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 kein Erfordernis zur Abwertung der Grundstücksbuchwerte aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Die Buchwerte der beräumten Grundstücke wurden im Berichtsjahr in die Bilanzposition „Grundstücke ohne Bauten“ umgegliedert.

Zusätzlich zu den Wohnungen in der Schievenfeldsiedlung aktiviert die ggw auch in weiteren Liegenschaften die Kosten von Wohnungseinzelsanierungen, die im Kontext von geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgen. Die aktivierten Kosten für diese Wohnungen beliefen sich im Berichtsjahr auf 83,7 T€.

Die im Jahr 2019 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 für eine angemietete Fläche in der Tossehofsiedlung, welche durch den Untermieter über einen erhöhten Mietzins ratierlich an die ggw zurückgeführt werden.

Unter den Anlagen im Bau sind die bis zum Abschlussstichtag angefallenen Baukosten für ein weiteres Wohnbauprojekt mit 31 Wohnungen an der Darler Heide (1.187,2 T€) in Gelsenkirchen-Erle sowie für den Neubau von 24 barrierearmen Wohnungen an der Bochumer Straße (3.335,8 T€) in Gelsenkirchen-Ückendorf ausgewiesen. Daneben werden in dieser Bilanzposition die Baukosten für zwei weitere soziale Infrastrukturprojekte (9.407,3 T€) sowie für die im III. Bauabschnitt befindliche Neugestaltung der Außenanlagen in der Schievenfeldsiedlung (346,1 T€) bilanziert.

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

Die geleisteten Anzahlungen auf Finanzanlagen enthalten die Ende Dezember 2021 gezahlten Kaufpreise für 64,8% der mit Wirkung zum 1. Januar 2022 auf die ggw übergebenen Geschäftsanteile an der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH in Gelsenkirchen-Rotthausen.

Zum 31. Dezember 2021 besitzt die Gesellschaft 94,9% der Geschäftsanteile an der Nordsternpark GmbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH stellen sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH

in T€

Eigenkapital zum 31.12.2021	7.107,6
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2021:	61,1

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 10,5 Mio. €.

Zum 31. Dezember 2021 besitzt die Gesellschaft 94,0 % der Geschäftsanteile an der Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH stellen sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH

in T€

Eigenkapital zum 31.12.2021	768,0
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2021:	39,6

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 37,0 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 19,1 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 1,2 T€.

Unter den Beteiligungen sind im Wesentlichen der Beteiligungsbuchwert an der Stadterneuerungsgesellschaft GmbH & Co. KG (270,0 T€), der in Vorjahren auf den beizulegenden Wert abgeschrieben wurde, die Anteile an der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH (404,3 T€), die zu Anschaffungskosten bilanziert wurden, sowie die ebenfalls zu Anschaffungskosten bilanzierten Anteile an der im Berichtsjahr neu gegründeten Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen mbH (2,0 Mio. €) 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 ohne Bauten handelt es sich um den Buchwert einer sog. „Problemimmobilie“, die nicht dazu bestimmt ist, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Der Buchwert der „Problemimmobilie“ ist durch in Aussicht gestellte Fördermittel aus dem Modellvorhaben Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa abgedeckt.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ wurden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heiz- und sonstige Kosten – vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand – in Höhe von 10.453,7 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 158,7 T€ bestehen in Höhe von 114,2 T€ gegen die Nordsternpark GmbH und resultieren aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 68,9 T€ (Vorjahr: 63,2 T€), aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,6 T€ (Vorjahr: 20,1 T€) sowie aus sonstigen Vermögensgegenständen aufgrund der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von 42,7 T€ (Vorjahr: 19,6 T€). Darüber hinaus bestehen Forderungen in Höhe von 44,5 T€ gegen die Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH, die sich aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 41,9 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) sowie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,6 T€ zusammensetzen (Vorjahr: 0,0 T€).

Die Forderungen gegen „Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ergeben sich aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit gegen die Wissenschaftspark GmbH in Höhe von 50,4 T€ (Vorjahr: 0,0 T€). Im Vorjahr bestanden zudem noch Forderungen aus der Betreuungstätigkeit gegen die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen GmbH und Co. KG (SEG KG) in Höhe von 21,3 T€.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin resultieren aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 10.873,7 T€, davon Cash-Pool-Guthaben: 10.851,4 T€ (Vorjahr: 10.005,2 T€, davon Cash-Pool: 10.005,2 T€), aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 30,0 T€ (Vorjahr: 30,2 T€), aus Mietforderungen in Höhe von 41,9 T€ (Vorjahr: 1,6 T€) sowie aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 23,1 T€ (Vorjahr: 21,7 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 115,7 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 257,6 T€ sind nach § 265 (5) HGB als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Sachanlagevermögen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen worden. Ebenfalls passiviert wurde ein gewährter Tilgungsnachlass der NRW.Bank in Höhe von 269,8 T€ für ein im Vorjahr fertiggestelltes Neubauprojekt. 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. 178,4 T€.

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen handelt es sich um die Verpflichtung gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsgremiums. Diese Rückstellungen weisen zum 31. Dezember 2021 eine Höhe von 940,6 T€ auf.

Der abgezinste Zuführungsbetrag für die in 2021 vollzogene Neuausrichtung und Neubewertung der bestehenden Betriebszugehörigkeitsprämien belief sich im Berichtsjahr auf 350,0 T€.

Zum 1. Januar 1995 wurde die Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen in die Kommunale Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe 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 2019 und 2020 auf 51,6 T€ bzw. auf 45,7 T€ und reduzierte sich im Jahr 2021 auf 39,5 T€. Für das Geschäftsjahr 2022 wurden monatliche Abschläge von 2,7 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 hat den Anteil der ggw am bestehenden Sondervermögen der ehemaligen Zusatzversorgungskasse zur Jahresmitte 2021 unterschritten. Die Zahlungen seit diesem Zeitpunkt bis zum vollständigen Entfall der Verpflichtung erfolgen jedoch weiterhin durch die ggw und nicht unmittelbar aus dem Sondervermögen. Diese Zahlungen werden als Forderung gegen die Stadt Gelsenkirchen ausgewiesen und nach Entfall der Zahlungsverpflichtung mit dem anteiligen Sondervermögen der ggw verrechnet. Zum Jahresultimo bestehen aus diesem Sachverhalt Forderungen gegen die Stadt Gelsenkirchen in Höhe von 22,2 T€. Der Rückstellungsanteil sowie der Anteil am Sondervermögen der ehemaligen Zusatzversorgungskasse belaufen sich zum 31. Dezember 2021 insofern jeweils auf 185,6 T€. Die Bewertung der Altrentenverpflichtung erfolgt weiterhin nach § 246 (2) HGB (Bewertungseinheit).

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 28,6 T€ bestehen gegenüber der Nordsternpark GmbH und resultieren aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: 37,6 T€). Im Vorjahr bestanden zudem noch sonstige Verbindlichkeiten aufgrund der bestehenden steuerlichen Organschaft in Höhe von 72,6 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin ergeben sich ganz überwiegend aus Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 173.768,4 T€ (Vorjahr: 145.999,8 T€). Darüber hinaus bestehen zum Abschlussstichtag gegenüber der Stadt Gelsenkirchen Verbindlichkeiten aus der Vermietung in Höhe von 265,1 T€ (Vorjahr: 191,2 T€), Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 56,9 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 16,3 T€ (Vorjahr: 20,1 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 den Umbau einer Liegenschaft an der Leithestraße in Gelsenkirchen-Ückendorf zu einer Kindertagesstätte sowie für die Neubaumaßnahmen Virchowbogen an der Bochumer Straße und Heidehof an der Darler Heide in Höhe von zusammen rd. 5,3 Mio. € enthalten. Bis zur Schlussrechnung des Generalunternehmerauftrages für den Grundschulneubau an der Ebersteinstraße in Gelsenkirchen-Bismarck werden noch rd. 9,0 Mio. € anfallen. Ferner existiert für das Geschäftsjahr 2022 ein Vertrag für pauschalierte Kleininstandhaltung über eine Auftragssumme von rd. 1,2 Mio. €.

Das künftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufkommen ist daneben im Wirtschaftsplan 2022-2026 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	1,2
Schadensersatz und Entschädigungen	26,1
Erträge aus Versicherungsleistungen	220,8
Mieterbelastungen	271,5
Auflösungen von Wertberichtigungen	26,9
Auflösungen von Rückstellungen	355,0
Erträge aus früheren Jahren	85,2
Auflösung des Sonderpostens	178,4
Sonstige Erträge	145,3
Summe	1.310,4

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In der Position sind Aufwendungen für eine außerplanmäßige Abschreibung des Buchwertes eines Garagenhofes in Höhe von 26,4 T€ enthalten. Im Berichtsjahr wurde auf dem Grundstück mit dem Bau eines neuen Wohngebäudes begonnen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	
in T€	
Sachliche Verwaltungsaufwendungen	1.244,8
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	180,8
Zuführung zu Wertberichtigungen	38,4
Verluste aus dem Abgang von AV	71,2
Aufwendungen früherer Jahre	0,7
Sonstige Aufwendungen	49,7
Summe	1.585,6

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 69,5 T€, davon 69,0 T€ für Pensionsrückstellungen.

Die ggw hat im Geschäftsjahr 2020 aus der Rückabwicklung der Anwendung des § 13 b UStG auf die ggw für die Jahre 2012-2014 Zinserstattungen in Höhe von rd. 1,1 Mio. € ergebniswirksam vereinnahmen können. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 8. Juli 2021 inzwischen jedoch entschieden, dass die Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen mit jährlich 6% ab dem Jahr 2014 nach § 233 a in Verbindung mit § 238 (1) Satz 1 der Abgabenordnung (AO) verfassungswidrig ist. Für die drohende Rückzahlung von Erstattungszinsen hat die Gesellschaft eine Rückstellung in Höhe von 215,0 T€ gebildet, die über die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ zugeführt wurde.

Periodenfremde/Neutrale Erträge und Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind periodenfremde/neutrale Erträge in Höhe von 531,6 T€ angefallen. Diese resultieren ganz überwiegend aus früheren Jahren und aus Zuschreibungen in Höhe von zusammen 86,4 T€ sowie aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von zusammen 381,9 T€.

Die periodenfremden/neutralen Aufwendungen in Höhe von 524,8 T€ setzen sich ganz überwiegend zusammen aus Zuführungsbeträgen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 38,4 T€, aus Verlusten aus Anlagenabgängen in Höhe von 71,2 T€ sowie aus zusätzlichen Personalkosten für eine im Berichtsjahr vollzogene umfangreiche Neuausrichtung und Neubewertung der bestehenden Betriebszugehörigkeitsprämien für Zwecke der Mitarbeiterbindung in Höhe von 350,0 T€.

Außerdem ist sowohl in den neutralen Aufwendungen als auch in den neutralen Erträgen eine Verrechnungsposition in Höhe von 63,4 T€ enthalten.

Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.562,4 T€ erwirtschaftet. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den zum 31. Dezember 2021 (nach Abzug der in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellten 156,2 T€) ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.406,1 € in Höhe von 400,0 T€ an die Gesellschafterin auszuschütten und darüber hinaus den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2021

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2021	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	503.435,84	10.888,67	0,00	0,00	0,00	514.324,51
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	384.136.934,01	1.672.113,92	0,00	6.377.801,25	- 112.779,21	392.074.069,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.325.574,25	3.555.088,37	0,00	7.937.878,53	- 47.000,00	48.771.541,15
Grundstücke ohne Bauten	403.618,69	256.775,33	0,00	1.654.410,28	0,00	2.314.804,30
Bauten auf fremden Grundstücken	297.877,07	0,00	0,00	0,00	0,00	297.877,07
Technische Anlagen	1.340.300,74	25.501,67	0,00	0,00	0,00	1.365.802,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.365.878,34	664.770,36	0,00	43.389,16	0,00	4.074.037,86
Anlagen im Bau	9.209.163,51	20.473.176,58	0,00	- 15.395.736,99	0,00	14.286.603,10
Bauvorbereitungskosten	1.118.291,67	1.608.893,84	0,00	- 616.385,84	- 71.153,8	2.039.645,87
Geleistete Anzahlungen	1.356,39	0,00	0,00	- 1.356,39	0,00	0,00
Summe	437.198.994,67	28.256.320,07	0,00	0,00	- 230.933,01	465.224.381,73
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.526.252,00	4.749,17	0,00	0,00	0,00	10.531.001,17
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.656.339,94	0,00	0,00	0,00	- 152.441,27	3.503.898,67
Ausleihungen an die Gesellschafterin	81.600,00	0,00	0,00	0,00	- 2.400,00	79.200,00
Beteiligungen	804.461,37	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.804.461,37
Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.096.256,54	0,00	0,00	0,00	- 57.547,35	2.038.709,19
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00
Sonstige Ausleihungen	67.488,62	5.112,72	0,00	0,00	- 6.193,48	66.407,86
Geleistete Anzahlungen	0,00	16.577.913,62	0,00	0,00	0,00	16.577.913,62
Summe	17.247.998,47	18.587.775,51	0,00	0,00	- 218.582,10	35.617.191,88
Anlagevermögen insgesamt	454.950.428,98	46.854.984,25	0,00	0,00	- 449.515,11	501.355.898,12

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2021	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
436.274,84	24.751,67	0,00	0,00	0,00	461.026,51	53.298,00	67.161,00
130.188.908,59	6.127.674,09	0,00	-23.071,06	0,00	136.293.511,62	255.780.558,35	253.948.025,42
5.236.675,19	1.013.307,03	0,00	0,00	0,00	6.249.982,22	42.521.558,93	32.088.899,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.314.804,30	403.618,69
169.816,01	35.737,97	0,00	0,00	0,00	205.553,98	92.323,09	128.061,06
74.206,74	68.502,67	0,00	0,00	0,00	142.709,41	1.223.093,00	1.266.094,00
1.729.631,34	336.976,02	0,00	0,00	0,00	2.066.607,36	2.007.430,50	1.636.247,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.286.603,10	9.209.163,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.039.645,87	1.118.291,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.356,39
137.399.237,87	7.582.197,78	0,00	-23.071,06	0,00	144.958.364,59	320.266.017,14	299.799.756,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.531.001,17	10.526.252,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.503.898,67	3.656.339,94
61.296,00	0,00	0,00	0,00	-1.176,00	60.120,00	19.080,00	20.304,00
125.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	2.679.461,37	679.461,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.038.709,19	2.096.256,54
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	66.407,86	67.488,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.577.913,62	0,00
186.296,00	0,00	0,00	0,00	-1.176,00	185.120,00	35.432.071,88	17.061.702,47
138.021.808,71	7.606.949,45	0,00	-23.071,06	-1.176,00	145.604.511,10	355.751.387,02	316.928.620,27

Rückstellungsspiegel zum 31.12.2021

in €	31.12.2020	Inanspruchnahme
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	878.434,00	43.441,02
II. Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.681.697,99	7.817,42
III. Sonstige Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	381.880,00	264.450,00
2. Unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	1.313.045,78	1.194.882,77
3. Jahresabschlussprüfung	33.520,00	33.520,00
4. Rückstellungen für Altrenten aus der ehemaligen Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen	17.333,51	17.333,51
5. Verbindlichkeitsrückstellungen	481.155,28	70.900,00
Summe III.	2.226.934,57	1.581.086,28
Rückstellungen insgesamt	4.787.066,56	1.632.344,72

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

in €	Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
	2021	2020	2021	2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.472.288,89	98.093.240,34	2.885.635,09	3.185.298,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.933.102,71	2.159.643,24	466.181,34	205.273,86
Erhaltene Anzahlungen	11.961.902,77	11.420.952,46	11.961.902,77	11.420.952,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	892.826,25	1.077.551,14	892.826,25	1.077.551,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.159.482,60	4.207.272,41	2.159.482,60	4.207.272,41
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	28.602,94	110.164,97	28.602,94	110.164,97
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	174.106.663,66	146.211.078,74	5.284.218,17	4.419.056,15
Sonstige Verbindlichkeiten	537.115,52	399.410,90	537.115,52	399.410,90
Gesamtbetrag	302.091.985,34	263.679.314,20	24.215.964,68	25.024.980,76

Umgliederung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2021
0,00	0,00	69.039,00	0,00	36.616,02	940.648,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.673.880,57
0,00	18.738,80	438,80	7.953,97	805.225,00	896.401,03
0,00	118.163,01	0,00	0,00	1.323.298,30	1.323.298,30
0,00	0,00	0,00	0,00	34.000,00	34.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	218.080,28	0,00	1.571,00	261.516,00	452.120,00
0,00	354.982,09	438,80	9.524,97	2.424.039,30	2.705.819,33
0,00	354.982,09	69.477,80	9.524,97	2.460.655,32	5.320.347,90

Restlaufzeit über 1 Jahr		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon gesichert		Art der Sicherung
2021	2020	2021	2020	2021	2020	
				93.446.684,99	91.412.457,91	Grundpfandrechte Bürgschaften
				5.907.962,37	6.198.092,92	
96.586.653,80	94.907.941,47	85.076.218,40	83.394.794,88	99.354.647,36	97.610.550,83	
12.466.921,37	1.954.369,38	10.515.033,16	1.107.902,82	1.914.629,26	2.119.021,14	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	
168.822.445,49	141.792.022,59	148.531.631,82	124.160.298,11	260.524,46	274.860,83	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
277.876.020,66	238.654.333,44	244.122.883,38	208.662.995,81	101.529.801,08	100.004.432,80	

D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen an den Strom- und Gasmärkten ist der bisherige Erdgas- und Stromversorger der ggw in wirtschaftliche Schieflage geraten und hat die bestehenden Versorgungsverträge letzten Endes außerordentlich zum 31. Dezember 2021 gekündigt. Die Stromlieferstellen wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2022 zu großen Teilen zunächst in die Grundversorgung überführt. Die Liefermengen Gas sind zu Jahresbeginn am Markt ausgeschrieben und aufgrund der aktuellen Turbulenzen auf den Energiemärkten – nicht zuletzt verschärft durch den am 24. Februar 2022 eingeleiteten Angriffs Russlands auf die Ukraine – zunächst befristet bis Ende September 2022 an einen neuen Energieversorger vergeben worden. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Gaspreise werden die neuen Lieferkonditionen eine strukturelle und deutliche Erhöhung der Heizkosten zur Folge haben. Die ggw wird ihren Mieterinnen und Mietern eine Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen deutlich nahelegen und im Falle zu hoher Belastungen für einzelne ggw-Haushalte auch die mit den Mieterinnen und Mietern abzurechnenden Heizkosten im Einzelfall der Höhe nach begrenzen.

Das Vergabeverfahren für den neuen Zentralstandort der HSPV NRW befindet sich seit Anfang März 2022 im Nachprüfungsverfahren gemäß § 160 (1) GWB. Die Verhandlung vor der Vergabekammer soll im Mai 2022 erfolgen.

Rückwirkend zum Jahresbeginn 2022 ist für die Stadt Gelsenkirchen ein neuer Mietenspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen durch den Gutachterausschuss der Stadt Gelsenkirchen veröffentlicht worden. Durch eine feinere Unterteilung der Baujahresgruppen und eine Vielzahl von objektbezogenen Zu- und Abschlägen wird der neue Mietenspiegel eine bessere Grundlage für die Mietpreisgestaltung in Gelsenkirchen geben. Die sich bietenden Mieterhöhungspotenziale werden im Laufe des ersten Halbjahres 2022 geprüft und moderat umgesetzt.

Am 24. Januar 2022 informierte die KfW völlig überraschend über einen sofortigen Antrags- und Zusagestopp für die Effizienzhaus-Programmvarianten. Begründet wurde die Entscheidung mit einer enormen Antragsflut, welche zu einer Überziehung der vom Bund bereitgestellten Haushaltsmittel geführt hätte. Aufgrund der heftigen Kritik an dem abrupt verkündeten Förder- und Zusagestopp hat die Bundesregierung die Maßnahme überprüft und erklärt, dass alle Anträge, welche bis einschließlich zum 23. Januar 2022 gestellt wurden, noch nach den bekannten Programmkriterien bewilligt werden. Da die ggw sämtliche Anträge für die BEG-Zuschussförderung deutlich vor dem 24. Januar 2022 gestellt hat, kann von einer Bearbeitung der Anträge nach dem bekannten Verfahren ausgegangen werden. Künftig soll die Gebädeförderung jedoch neu ausgerichtet werden. Die Förderung auf Grundlage des Effizienzhaus-Standards 40 soll bis zum Ende des Jahres 2022 weiter fortgeführt werden. Danach soll es ein neu konzipiertes Förderprogramm für klimafreundliches Bauen geben. Solange die Eckpunkte der neuen BEG-Regeln und der neuen Förderung nicht bekannt sind, wird die ggw Planungsüberlegungen für weitere Neubauten im Wohnungsbereich anhalten bzw. nicht neu beginnen.

Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2022 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 32,2 Mio. € vornehmen. Die vereinbarten Zinssätze lagen bei 1,19 % bzw. 1,32 % und die Tilgungssätze bei anfänglich 2,0 %. Bis zum Abschlussstichtag hat die ggw aus dem neuen städtischen Finanzierungskonzept somit Darlehen in Höhe von nominal 194,9 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 mittlerweile abgestimmt, dass die Beantragung und Abwicklung von Finanzierungsangelegenheiten von städtischen Gesellschaften, an denen die ggw mehrheitlich bzw. nennenswert beteiligt ist, zentral durch die ggw abgewickelt wird. Die Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften belaufen sich zum Abschlussstichtag auf 5.542,6 T€.

Am Bilanzstichtag bestanden aus Mietkautionen insgesamt Mietkautionsguthaben von 3.212,9 T€ (Vorjahr: 3.016,8 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 2021 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Die ggw ist Mitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (kww-Zusatzversorgung) mit Sitz in Münster. Die kww-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 2021 betrug die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte für die Beschäftigten der ggw 3.823,8 T€. Aus dieser Summe sind 4,5 % Umlagen und 3,25 % Sanierungsgelder gezahlt worden. Der hieraus resultierende Personalaufwand belief sich auf rd. 296,3 T€. Wenn ein Mitglied die kww-Zusatzversorgung verlassen will, ist eine nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte Ausgleichszahlung für die bei der kww-Zusatzversorgung verbleibenden Zahlungsverpflichtungen erforderlich. Im Falle des Austritts der ggw zum 31. Dezember 2020 hätte die Ausgleichszahlung rd. 8.975,1 T€ betragen. Eine Angabe zu einer möglichen Ausgleichszahlung zum 31. Dezember 2021 kann von der kww-Zusatzversorgung voraussichtlich erst Mitte 2022 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 durchschnittliche Zahl der während des Berichtsjahres beschäftigten Mitarbeiter ergibt sich wie folgt:

Durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten	Vollzeit	Teilzeit
Kfm. Mitarbeiter ohne Geschäftsführer	44	11
Technische Mitarbeiter	11	0
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	3	1
Gesamt	58	12

Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit entspricht die Zahl der in 2021 beschäftigten Mitarbeiter inklusive Geschäftsführer 66,2 (Vorjahr: 63,3) Vollzeit-äquivalenten im Jahresdurchschnitt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 11 Auszubildende (Vorjahr: 12) beschäftigt.

Für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden Bezüge in Höhe von 43,4 T€ geleistet (Vorjahr: 51,1 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sind zum 31. Dezember 2021 Rückstellungen in Höhe von 940,6 T€ (Vorjahr: 878,4 T€) gebildet.

Für das Honorar des Abschlussprüfers ist ein Betrag von brutto 34,0 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

237.305,73

Seit 2018 wird dem Geschäftsführer eine zusätzliche Vergütungskomponente gewährt (Long Term Incentive), welche jedoch erst in künftigen Jahren und nach Eintritt gewisser Voraussetzungen zur Auszahlung gelangt. Für diese Vergütungskomponente wurde im Berichtsjahr für die Tätigkeit bei der ggw eine Rückstellung in Höhe von 80,0 T€ gebildet. Hiervon wurden 45 T€ der Stadtwerke Gelsenkirchen GmbH berechnet. 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 mit einer zum Jahresultimo valutierenden Restschuld von 17,9 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 €

Herr Stadtverordneter Lukas Günther – Vorsitzender

4.585,00

Herr Bürgermeister Werner Wöll – stellvertretender Vorsitzender

3.355,00

Frau Oberbürgermeisterin Karin Welge

2.125,00

Herr Stadtbaurat Christoph Heidenreich

2.560,00

Herr Stadtkämmerer Luidger Wolterhoff

2.270,00

Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz

2.270,00

Frau Stadtverordnete Ingrid Wüllscheidt

2.270,00

Herr Stadtverordneter Friedhelm Rikowski

2.125,00

Herr Stadtverordneter Ali-Riza Akyol

2.270,00

Herr Stadtverordneter Malte Stuckmann (stellvertretendes Mitglied)

145,00

Die Bezüge setzen sich aus einem pauschalen Aufwendungsersatz sowie aus Sitzungsgeldern zusammen. Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen insgesamt 24,0 T€. Die Bezüge der Vertreter des Verwaltungsvorstandes – bestehend aus der Oberbürgermeisterin, dem Stadtbaurat und dem Stadtkämmerer – gehen unmittelbar der Stadt Gelsenkirchen zu.

Gelsenkirchen, den 29. April 2022

Harald Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 18. Mai 2022 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 18. Mai 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Jankowski
Wirtschaftsprüfer

Verzeichnis

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Kennzahlen	02
Entwicklung Wohnungsbestand seit 2010	21
Leerstandsentwicklung 2021	22
Neu errichtete Wohneinheiten in MFH/Anzahl barrierearme WE	23
Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen	26
Gesamtinvestitionen 2021	26
Personalbestand	27
Struktur der Umsatzerlöse	29
Kapitalstruktur	30
Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen/Kennzahlen zur Vermögensstruktur	31
Betriebsleistungen	32
Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen	33
Vermögenslage	34
Cashflow	35
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36
Entwicklung des Jahresergebnisses	38
Bilanz – Aktiva	44
Bilanz – Passiva	45
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH	56
Eigenkapital und Jahresergebnis der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH	56
Sonstige betriebliche Erträge	60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	60
Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2021	62
Rückstellungsspiegel zum 31.12.2021	64
Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2021	64
Durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten	68
Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat	69

Impressum

Herausgeber

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

Konzept und Design

smply.gd GmbH, Essen
www.smply.gd

Bildnachweise

Gerd Kaemper, Andreas Weiss, ggw, Adobe Stock, Westend61

Druck

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

Copyright

© 2021 ggw

