



g|g|w:

fokus zukunft

Unternehmensbericht 2022

Kennzahlen

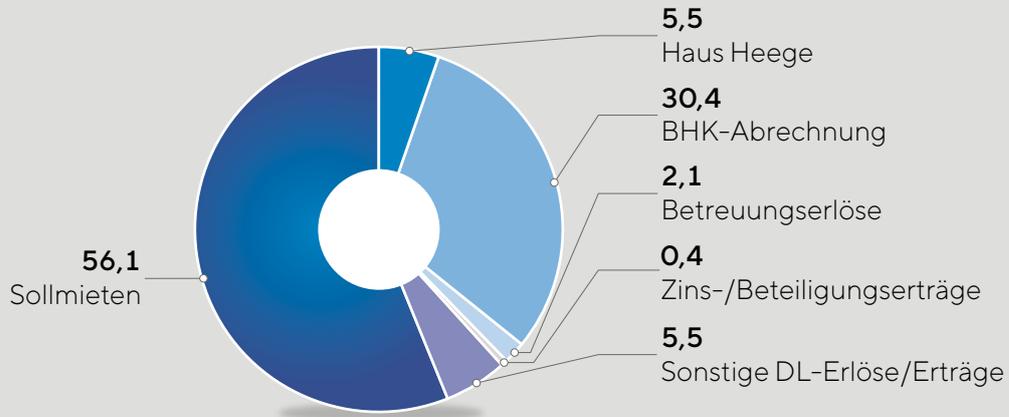
Die ggw auf einen Blick

	2022	2021
Wohnungsbestand		
Mietwohnungen	5.000	4.975
Gewerbeeinheiten	88	84
Verkaufstätigkeit im Bestand		
Wohneinheiten	2	4
Gewerbeeinheiten	0	0
Ankaufstätigkeit im Bestand		
Wohneinheiten	15	4
Gewerbeeinheiten	5	3
Baufertigstellungen im Bestand		
Mietwohnungen	24	20
Gewerbeeinheiten	1	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€ 429.382	379.742
Eigenkapital	T€ 66.657	64.925
Eigenkapitalquote	% 15,52	17,10
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€ 1.705	1.562
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€ 13.903	11.665
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt		
Angestellte Mitarbeiter/-innen	69	67
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen	3	4
Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit (VZÄ)	68,3	66,2
Auszubildende	11	11

Mittelherkunft und Mittelverwendung

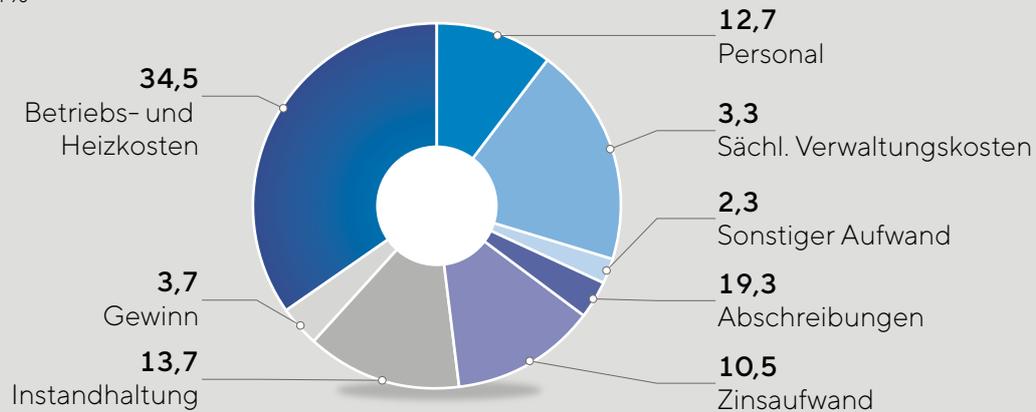
Mittelherkunft 2022 (46.490 T€)

in %



Mittelverwendung 2022 (46.490 T€)

in %



Unternehmensdaten

Gründung

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1950 gegründet.

Sitz

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

Gesellschaftsvertrag

Gültige Fassung vom 14. Oktober 2011

Handelsregister

Amtsgericht Gelsenkirchen HRB 3644

Stammkapital

37.000.000 €

Kapitalverhältnisse

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Gelsenkirchen.

Geschäftsführer

Harald Förster, Diplom-Volkswirt

Aufsichtsrat

Herr Stadtverordneter Lukas Günther (Vorsitzender)
Herr Bürgermeister Werner Wöll
(stellvertretender Vorsitzender)
Frau Oberbürgermeisterin Karin Welge
Herr Stadtdirektor Luidger Wolterhoff
Herr Stadtbaurat Christoph Heidenreich
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 Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Tätigkeitsfelder zum 31. Dezember 2022

Wohnen

- 5.000 Wohnungen mit ca. 332.500 m² Wohnfläche
- davon 1.846 Wohnungen preisgebunden (37%)
- Nachfragebedingter Leerstand bei 1,5% (31.12.2022)
- Maßnahmenbedingter Leerstand bei 0,9% (31.12.2022)
- 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

- 75 Gewerbeeinheiten (ohne Kitas und Grundschulen)
- 24.050 m² Nutzfläche

Kitas

- Elf Kindertagesstätten in Betrieb, drei weitere im Bau und zumindest eine weitere in Planung
- Aktuell rd. 870 Kita-Plätze auf rd. 10.200 m² Nutzfläche
→ Endausbau Kita-Plätze für mehr als 1.000 Kinder bis Ende 2024 geplant

Grundschulen

Zwei in Betrieb, eine weitere im Bau und zumindest fünf weitere in Planung. Ab Mitte 2023 wird die Realisierung an einigen Standorten nicht für den eigenen Bestand, sondern für eine neu zu gründende Schulbaugesellschaft erfolgen.

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 (→ Buerscher Waldbogen). In diesem Kontext erbringt die ggw Dienstleistungen für die SEG KG.

Beteiligung WPG

- Die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH bewirtschaftet i. W. das Gebäude des Wissenschaftsparks, Munscheidstraße 14 in 45886 Gelsenkirchen. Daneben ist die Gesellschaft tätig in den Bereichen Veranstaltungsmanagement und Zukunftsennergien.
- 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.

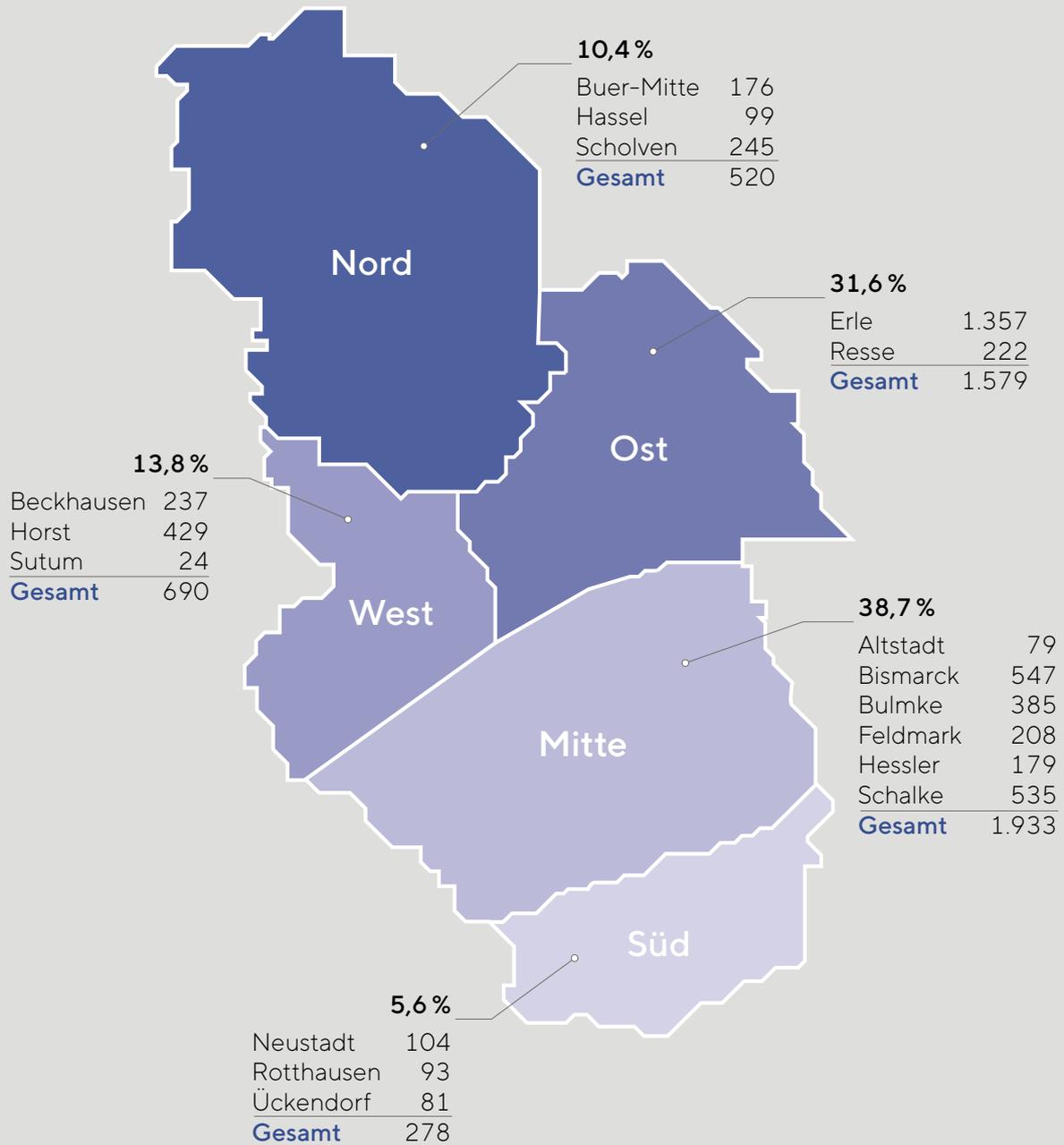
Beteiligung AiR-GE

- Die ggw hat sich im März 2021 mit einer Bareinlage von 2,0 Mio. € an der Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen mbH beteiligt und führt für diese im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages 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.

Beteiligung GFW

- Die GFW ist ein fast ausschließlich lokal in Gelsenkirchen-Rotthausen agierendes, privates Wohnungsunternehmen mit ca. 1.300 Wohnungen. Der wesentliche Gesellschaftszweck der GFW ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.
- Die ggw hat im Januar 2022 mit einer Kaufpreiszahlung in Höhe von 16,6 Mio. € 64,8% der Geschäftsanteile an der GFW erworben. Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 wurden weitere 2,2% der Anteile von Kleingeschäftlern erworben, sodass die ggw zum Jahresultimo über mehr als zwei Drittel der Geschäftsanteile an der GFW verfügt.
- Über einen im Jahr 2022 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag wird die Zusammenarbeit zwischen ggw und der GFW schrittweise intensiviert.

Wohnungsbestand der ggw nach Stadtteilen (Stand: 31.12.2022)



Gesamtanzahl: 5.000

Inhalt

Kennzahlen	02
Vorwort des Aufsichtsrats	08
Einsatz für Standort- und Lebensqualität	10
Auszug aus dem Lagebericht	
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2022	20
3. Finanzielle Leistungsindikatoren	31
4. Ertragslage	32
5. Vermögens- und Finanzlage	34
6. Prognosebericht	37
Leistungsbericht des Aufsichtsrats	41
Jahresabschluss 2022	
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	66
Bestätigungsvermerk	
Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	71
Verzeichnis	
Verzeichnis Tabellen und Diagramme	73
Impressum	75

Vorwort des Aufsichtsrats

Liebe Leserinnen und Leser,



für die gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH – kurz ggw – war 2022 trotz aller Herausforderungen ein gutes Geschäftsjahr. Das zeigen Ihnen auch die wichtigsten Kennzahlen im vorliegenden Unternehmensbericht. Die ggw hat im letzten Jahr wieder erheblich in die Stadtentwicklung investiert und wichtige soziale sowie städtebauliche Akzente gesetzt. Das ist ein Zeichen dafür, dass sich die Bürgerinnen und Bürger auch in schwierigen Zeiten auf dieses kommunale Unternehmen verlassen können und dass die ggw ein wichtiger Partner für die Stadt Gelsenkirchen ist.

Der furchtbare Angriff des russischen Militärs auf die Ukraine hat, wie bei den meisten Unternehmen, die Rahmenbedingungen für geschäftliche Entscheidungen grundlegend verändert und führt generell zu einem hohen Ausmaß an politischer und ökonomischer Verunsicherung. Neben den immer noch bestehenden Belastungen infolge der Corona-Krise besteht die Gefahr weiterer – und in Teilen nicht abschätzbarer – Geschäftsrisiken. Die Preissteigerungen in der Bau- und Immobilienbranche sind deutlich zu spüren, und wie wir alle wissen, reißt die Nachfrage und Notwendigkeit nach Bauprojekten und Modernisierungen in unserer Stadt nicht ab. Für die ggw kommt es nun darauf an, bereits in einem frühen Projektstadium mögliche Preisrisiken zu identifizieren, Schwachstellen aufzudecken und entsprechend gegenzusteuern.

Dass diese Analyse und das frühzeitige Gegensteuern mit viel Anstrengung gelingen kann, haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ggw im vergangenen Geschäftsjahr erneut bewiesen. Nach gerade einmal 27 Monaten Planungs- und Bauzeit eröffnete die ggw im letzten Jahr eine vierzügige Grundschule an der Ebersteinstraße, den ersten städtischen Schulneubau nach mehr als 40 Jahren. Die ggw setzte hiermit ihr Engagement für das städtische Ausbauprogramm im Primarbereich konsequent fort und öffnete Anfang August die Türen für 104 Schulkinder. Das Ergebnis kann sich sehen lassen – kindgerecht ausgestattete und gestaltete Räumlichkeiten nach ökologisch und pädagogisch neuestem Stand.

Auch im Ausbau von Kitas geht die ggw voran und stellt kontinuierlich geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2022 wurde durch den Umbau eines Bürogebäudes im Stadtteil Ückendorf die Kita Leithestraße realisiert. Zudem begann die ggw im September 2022 mit der Erweiterung der Kita an der Johannes-Rau-Allee, die voraussichtlich im Oktober 2023 eingeweiht wird. Im September 2022 fiel

außerdem der offizielle Startschuss für das zweite Gemeinschaftsprojekt von Stadt und ggw – den Um- und Neubau einer vierzügigen Grundschule mit integrierter Kita an der Kurt-Schumacher-Straße. Der Neubau soll zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 zur Verfügung stehen. All diese Projekte tragen dazu bei, die Betreuungssituation zu verbessern und den Bedarf an Kita- und Schulplätzen in unserer Stadt zu decken.

Ein weiteres besonderes Bauprojekt, das unsere Aufmerksamkeit verdient, ist der Neubau Virchowbogen an der Bochumer Straße. Dieser ist ein wichtiger Entwicklungsimpuls für das Kreativquartier Ückendorf und ein Beitrag der ggw, um der ungebrochenen Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte gerecht zu werden. Ein ähnliches Neubauprojekt entsteht zurzeit in Erle. Mit dem Abriss einer Schrottimmoblie konnte hier neuer Raum für 31 moderne und barrierearme Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von etwa 2.400 m² geschaffen werden. Der sog. Heidehof wird bis zum Ende des Jahres 2023 fertiggestellt. Die ggw sorgt mit dieser Immobilie für heutige und zukünftige Generationen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Abschließend möchte ich im Namen des Aufsichtsrats meinen aufrichtigen Dank an die Geschäftsführung und an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ggw richten. Ihr Einsatz und Ihre Hingabe haben maßgeblich zu diesem Erfolg beigetragen. Ich weiß, dass die Liste der Herausforderungen lang ist; dennoch habe ich in den letzten zwei Jahren als Aufsichtsratsvorsitzender erfahren dürfen, dass die Liste der Lösungen bei der ggw mindestens genauso lang ist. Daher blicke ich auch optimistisch und mit Vorfreude in das Jahr 2023.

Mit der Hoffnung auf ein baldiges Kriegsende und einen anschließenden langen Frieden wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen dieses Unternehmensberichts.



Lukas Günther
Vorsitzender des Aufsichtsrats der gelsenkirchener
gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbH

Perspektiven vorzeichnen



Neue Grundschule Ebersteinstraße: Beitrag zur Bildungsoffensive

Im Geschäftsjahr 2022 setzte die ggw ihr Engagement für das städtische Ausbauprogramm im Primarbereich konsequent fort. Anfang August 2022 öffnete die neu errichtete vierzügige Grundschule an der Ebersteinstraße ihre Türen für 104 Kinder. Pädagogisch wie ökologisch auf dem neuesten Stand, realisierte die ggw hier ein rundum zukunftsfähiges Konzept.

Zeitgemäße Bildungsräume

Die Umsetzung in Fertigteilbauweise reduzierte die Bauzeit auf 14 Monate; dennoch ließen sich sämtliche pädagogischen Anforderungen berücksichtigen. So verfügt die barrierefreie Schule neben 16 Klassenzimmern über acht Gruppen- und acht Differenzierungsräume, Rückzugsorte, eine Bibliothek, Küche, Mensa sowie einen multifunktionalen Eingangsbereich. Hinzu kommen Lehrerzimmer, Leitungsbüros, Mehrzweckräume, ein kindgerecht gestalteter Schulhof und eine Zweifeldsporthalle.

Verbunden mit einer innovativen technischen und digitalen Ausstattung und einem modellhaften „Klassenzimmer der Zukunft“, sind damit alle Voraussetzungen für moderne Lehr- und Lernkonzepte

geschaffen: Gruppenarbeit, klassenübergreifendes Lernen und individuelle Förderung, Bewegungsangebote, Integration und Inklusion, Gemeinschaftserlebnisse und eine rhythmisierte Ganztagsgestaltung. Plus Familienzentrum für aktive Elternarbeit und Offenheit für quartiersbezogene Aktivitäten.

Nachhaltigkeit im Fokus

Klimaschutz und Klimaresilienz: Auch diesen Ansprüchen wird der Neubau gerecht. Zu den Hauptelementen zählen eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die Fernwärmeheizung und eine Photovoltaikanlage sowie Gründächer, Fassadenbegrünung und Regenwassernutzung. Damit erreichte die „Effizienzschule“ den angestrebten KfW-70-Standard.

Engagement macht weiter Schule

Noch im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der erste Spatenstich für das nächste Projekt: die Erweiterung der Grundschule an der Kurt-Schumacher-Straße zu einer vierzügigen Einrichtung mit integrierter Kita. Der Neubau soll mit Beginn des Schuljahres 2024/2025 zur Verfügung stehen.



Farbenfroh, einladend, inspirierend: Diese Merkmale der Außenansicht mit Schulhof und Spielgeräten setzen sich nach innen fort. Mit bunten Möbeln, hellen Räumen und einer vielfältig anregenden Ausstattung.



Moderne Ansichten einbauen

Virchowbogen: Frische Impulse fürs Quartier

Die ggw steht traditionell für einen zukunftsorientierten Stadtumbau und konzentriert sich dabei auf benachteiligte Stadtteile. Jüngstes Beispiel: der Neubau des barrierearmen Mehrfamilienhauses „Am Virchowbogen“, der dringend benötigten Wohnraum bereitstellt und die Revitalisierung des Gebiets an der Bochumer Straße vorantreibt.

Zuwachs an Wohnqualität

Die Projektentwicklung begann mit Erwerb und Niederlegung von zwei stark vernachlässigten Problemimmobilien. An ihrer Stelle errichtete die ggw ein viergeschossiges Gebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss. Mit dem Neubau entstanden 24 moderne, barrierearme Mietwohnungen, davon 20 öffentlich gefördert und 4 frei finanziert. Die Wohnflächen liegen zwischen 47 m² und 62 m²; zu den typischen Merkmalen zählen u. a. die zugehörige Loggia oder Dachterrasse, offene Grundrisse und eine großzügige Aufteilung, helle Räume und barrierefreie Erreichbarkeit über den Aufzug. Die bedarfsorientierte Ausgestaltung zahlte sich aus: Der Erstbezug aller Wohnungen erfolgte unmittelbar nach der Fertigstellung im Juni 2022.

Kreativer Denkmalschutz

Im Zuge der Bauarbeiten wurde an einer angrenzenden Fassade eine historische Werbemalerei von 1911 entdeckt, die sich als schutzwürdiges Zeugnis jüdischen Lebens in Gelsenkirchen erwies. Dank einer eigens eingesetzten Festverglasung in der Giebelwand bleibt ein Teil davon von innen sichtbar; ergänzende Bildtafeln u. a. im Eingangsbereich dokumentieren den gesamten Werbeschriftzug.

Wichtiger Entwicklungsimpuls

Mit dem Neubau „Am Virchowbogen“ leistet die ggw in enger Abstimmung mit der Stadt einen wesentlichen Beitrag, um die ungebrochene Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu decken. Zugleich ist die Maßnahme Teil einer gezielten Quartiersentwicklung, die sich auf das gesamte Umfeld auswirkt, die öffentliche Wahrnehmung verbessert und dem Kreativquartier Ückendorf neue Perspektiven eröffnet.



Die Architektur des neuen Gebäudes „Am Virchowbogen“ setzt mit dem geschwungenen Baukörper, kurzen Laubengängen und dem Staffelgeschoss reizvolle Akzente im Umfeld.



Start-up im Kasten

Kita Leithestraße: Zukunftschancen und Zusammenhalt

Laut Jugendhilfeplan „Tageseinrichtungen für Kinder“ braucht es in Gelsenkirchen deutlich mehr Angebote, um eine bedarfsgerechte Versorgung zu sichern – auch weil die Zahl der Kinder unter sechs Jahren seit 2011 um mehr als 30% gestiegen ist. Dazu stellt die ggw kontinuierlich geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung und leistete ihren Beitrag zur Verbesserung der Betreuungssituation im Geschäftsjahr 2022 mit dem Umbau eines Bürogebäudes im Stadtteil Ückendorf.

Bedarfsgerechte Revitalisierung

Mit der Maßnahme beseitigte die ggw einen Leerstand und führte die zweigeschossige Immobilie einer sinnvollen Weiternutzung zu, die sich auch wegen des zugehörigen Außenbereichs und der ruhigen Lage anbot. Der Umbau zu einer Kindertagesstätte richtete sich nach den Ausführungsbestimmungen des Landschaftsverbandes und erfolgte in enger Abstimmung mit der Arbeiterwohlfahrt als künftigem Träger. Neben Dacherneuerung und Fassadensanierung waren insbesondere umfangreiche Trockenbauarbeiten nötig, um die Grundrisse bedarfsgerecht umzugestalten.

Gewinn für Kinder und Quartier

Am 1. August 2022 wurde die neue Einrichtung planmäßig übergeben. Entstanden ist eine fünfgruppige Kita, in der insgesamt 100 Kinder betreut werden können, davon 22 unter drei Jahren. Gruppenräume befinden sich sowohl im Ober- als auch im Erdgeschoss, sodass eine Aufnahme auch bei Bewegungseinschränkungen möglich ist. Besonderes Plus: das großzügige Außengelände mit modernen Spielgeräten.

Von der neuen Kita profitiert ein benachteiligtes Quartier mit hohem Bedarf. Insofern verbessert sie nicht nur die Zukunftschancen der Kinder: Als Ort der Begegnung und gemeinsamer Aktivitäten fördert sie den Zusammenhalt und eine positive Entwicklung des gesamten Stadtteils.

Fortsetzung folgt

Im September 2022 begann die ggw mit der Erweiterung der viergruppigen Kita an der Johannes-Rau-Allee. Ein Erweiterungsbau schafft Platz für drei zusätzliche Gruppen – inklusive Vergrößerung der Spielfläche und neuer Spielgeräte. Einweihung: voraussichtlich im Oktober 2023.



Gesamtansicht der neuen Kita an der Leithestraße: ein Ort, der den Kindern auch und gerade im Außenbereich viel Raum für Entdeckung und Erforschung bietet

Auszug aus dem Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2022

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

4. Ertragslage

5. Vermögens- und Finanzlage

6. Prognosebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des im Februar 2022 eingeleiteten Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine, zu denen vor allen Dingen auch extreme Energiepreiserhöhungen gezählt haben. Hinzu traten verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zu einer Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine und in der Folge extrem gestiegener Energiepreise wurde der Aufschwung stark gebremst. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach den ersten Berechnungen um 1,9% höher als im Vorjahr. Die Schätzung zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes für das Jahr 2023 bewegen sich in einer Spanne von -0,8% bis 0,3%. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch steigende Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war.

Die deutsche Volkswirtschaft war bereits vor dem Krieg in der Ukraine und 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 strukturellen Herausforderungen 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 erheblicher Engpass an Fachkräften. Um diesen Bedarf langfristig decken zu können, kommen Bildung, Weiterbildung und lebenslangem Lernen wichtige Rollen zu. Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken auf eine Arbeitslosenquote von 5,3% (Vorjahr: 5,7%). Im Vergleich hierzu lag die Arbeitslosenquote auf dem Gelsenkirchener Arbeitsmarkt im Dezember 2022 bei 14,0%.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um

1,6%. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang war der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten und wuchs deutlich stärker als die übrigen Baubereiche. Im Jahr 2022 wurden rd. 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, fort (2022: – 4,6%). Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem weiteren Einbruch der Baufertigungszahlen im Wohnungsneubau auf insgesamt nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14% und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rd. 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

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. Diese ungleiche regionale Entwicklung hat schwerwiegende Folgen. In den boomenden Großstädten und wachsenden Großstadtreionen steigen die Mieten, in den Räumen jenseits der Metropolen stagnieren oder fallen sie. In den Wachstumsregionen müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In den schrumpfenden Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demografisch. Regional verstärken sich die Disparitäten.

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.

Das aktuelle Geschehen auf den Wohnungsmärkten wird vor allem durch die Entwicklung der Neubau- und Wiedervermietungsflächen widerspiegelt, da die Bestandsflächen in der Regel erst mit zeitlichen Verzögerungen auf Marktveränderungen reagieren. Im Jahr 2021 erreichten die Neubau- und Wiedervermietungsflächen im Bundesdurchschnitt 9,29 €/m², was einem Anstieg von 3,5 % entspricht. Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen hingegen sind 2021 lediglich moderat um 1,8 % 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 Wohnungsbestand realisiert die ggw vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen noch immer ein hohes Neubauvolumen. Im Berichtsjahr wurden weitere 24 barrierearme Wohnungen fertiggestellt. Zwei weitere Neubauprojekte mit nochmals 51 zeitgemäßen Wohnungen befinden sich zum Jahresultimo zudem bereits 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 2022

2.1 | Beteiligung an der Nordsternpark GmbH

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 42,2 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 2022

Die ggw konnte das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 1.705,1 T€ abschließen. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz wurde somit ein um 651,1 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.

Die Erlössituation im Haus Heege hatte sich nach den coronabedingt erlittenen massiven Ausfällen im ersten Halbjahr 2021 bereits seit August 2021 wieder weitgehend normalisiert. Auch im gesamten Geschäftsjahr 2022 war ein im Wesentlichen regulierungsfreier Betrieb im Haus Heege möglich. Durch die zufriedenstellende Auslastung mit einem Jahresdurchschnittswert von rd. 88 % sowie die zum Schuljahresbeginn 2022/23 vollzogene Anpassung der Tagessätze um 20 % sind die Umsatzerlöse im Haus Heege um rd. 635 T€ höher ausgefallen, als im Wirtschaftsplan angenommen.

Vor allem die zuvor genannten operativen und strukturellen Ergebnisverbesserungen erlaubten eine abermalige Aufstockung des Instandhaltungsbudgets um letztendlich 645 T€ sowie eine Abwertung der Beteiligung an der AiR-GE um 750 T€, ohne die Ergebnisziele der Gesellschaft zu gefährden. Die ggw kann damit erneut einen im Wesentlichen branchenüblichen Instandhaltungskostensatz von ziemlich genau 17,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche vorweisen. Ein Vergleich von Kennzahlen der Unternehmen des WIR-Verbundes ergab, dass hier in den Jahren 2020 und 2021 durchschnittlich 18,09 €/m² bzw. 18,47 €/m² aufgewendet wurden.

Die Darlehenszinsen sind seit Jahresbeginn stark auf phasenweise über 4 % angestiegen. Mit Blick auf die in den Jahren bis 2027 von der ggw geplanten, erheblichen Bestandsinvestitionen mit entsprechenden Fremdkapitalanteilen können die Zinsen während der Bauzeit nicht mehr vollumfänglich über die Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet werden, ohne die Ergebnisziele der ggw nennenswert nach unten

korrigieren zu müssen. Die ggw hat daher in 2022 erstmalig von ihrem Wahlrecht nach § 255 HGB Gebrauch gemacht, Zinsen während der Bauzeit zu aktivieren. Hierdurch wurde das Jahresergebnis 2022 um rd. 180 T€ entlastet.

Bereinigt um die wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Geschäftsvorfälle, erzielt die ggw aus dem operativen Geschäft einen Überschuss von rd. 1,8 Mio. €.

2.3 | Entwicklungen in der Hausbewirtschaftung

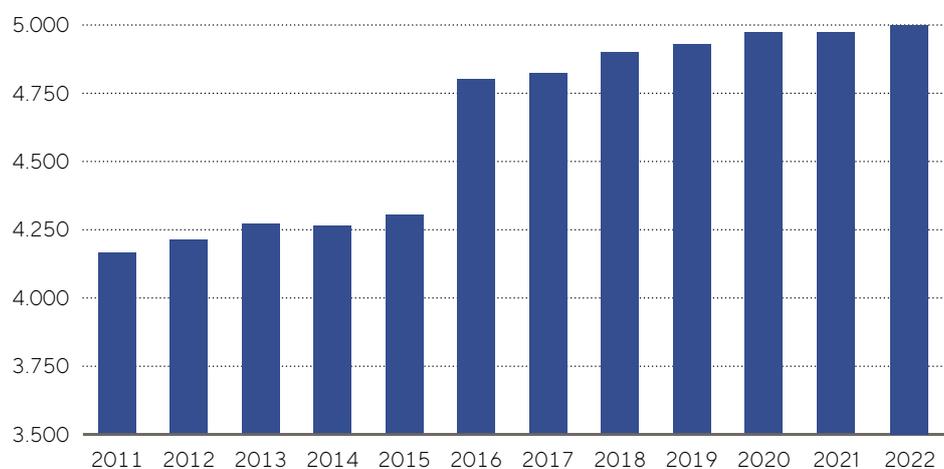
Ausgehend von eigenen Marktbeobachtungen sowie auf Basis vorhandener statistischer Prognosen ist erkennbar, dass im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt in vielen Segmenten ein Wohnungsüberhang im Geschosswohnungsbau besteht, der sich in Zukunft tendenziell noch verstärken wird. Allerdings hat die ggw im Segment des seniorengerechten und barrierearmen Wohnens in vielen Stadtbezirken einen erhöhten Bedarf festgestellt. Zudem zeigen die während des gesamten Geschäftsjahres 2022 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 5.000 Mietwohnungen (Vorjahr: 4.975), 88 gewerblichen Einheiten (Vorjahr: 84) und 2.038 Garagen und Einstellplätzen (Vorjahr: 1.840). Zum Jahresultimo hat die ggw 375.441 m² Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Entwicklung Wohnungsbestand seit 2011

in WE



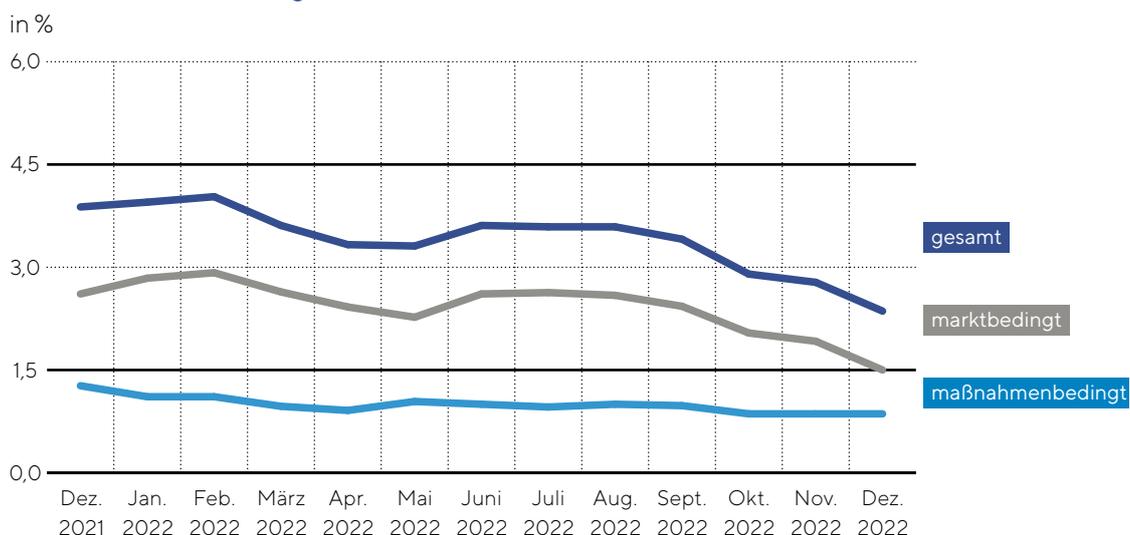
Die durchschnittliche Wohnungssollmiete wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2022 von 5,27 €/m² (Stand: 01.01.22) auf 5,37 €/m² (Stand 01.01.23) erhöht. Dies entspricht einer dem Ausstattungsstandard der Wohnungen und den Marktverhältnissen entsprechenden Mietsteigerungsrate von 1,9%. Im frei finanzierten Bereich liegen die Wohnungsmieten zum Jahresende bei rd. 5,51 €/m² und im öffentlich geförderten Bereich bei rd. 5,12 €/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 40.147,7 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 36.324,3 T€). Wesentliche Erlösposition sind hierbei die Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 26.768,1 T€ (Vorjahr: 25.091,6 T€) gewesen. Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Sollmieten durch die Fertigstellung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie durch verschiedene Mietanpassungen im Bestand.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 386 Mieterwechsel (Vorjahr: 372) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer moderaten Fluktuationsrate von 7,7% (Vorjahr: 7,5%).

Mit einer Quote von 2,4% im Jahresdurchschnitt konnte der marktbedingte Leerstand das Jahresergebnis im Berichtsjahr sogar noch einmal etwas positiver als im Vorjahr (2,5%) beeinflussen. Zum Abschlusstichtag lag die Leerstandsquote bei lediglich 1,5% (Vorjahr: 2,6%). Im maßnahmenbedingten Leerstand befanden sich Ende Dezember insgesamt 43 Wohneinheiten, die vornehmlich zum Abriss, für größere Umbaumaßnahmen oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Gesamtleerstandsquote zum Jahresresultimo betrug somit 2,4% (Vorjahr: 3,9%).

Leerstandsentwicklung 2022



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 Leerstands. Hier versucht die ggw vor allem durch die Umsetzung von kleinteiligen Maßnahmen die Belegungssituation zu stabilisieren und zu verbessern.

Vor allem durch die Energiepreisinflation sind die unfertigen Leistungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,7 Mio. € angestiegen. Hieraus ergeben sich Risiken für das Geschäftsjahr 2023, sofern die trotz unterjähriger Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen zu erwartenden Nachzahlungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2022 die Leistungsfähigkeit der Mieterhaushalte übersteigen sollten.

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 Mietenstufen 1-3 war 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. Laufende Projekte werden unter Reflexion der Wirtschaftlichkeit bis 2024 fertiggestellt bzw. angehalten, neue Wohnbauprojekte befinden sich aktuell nicht in Planung.

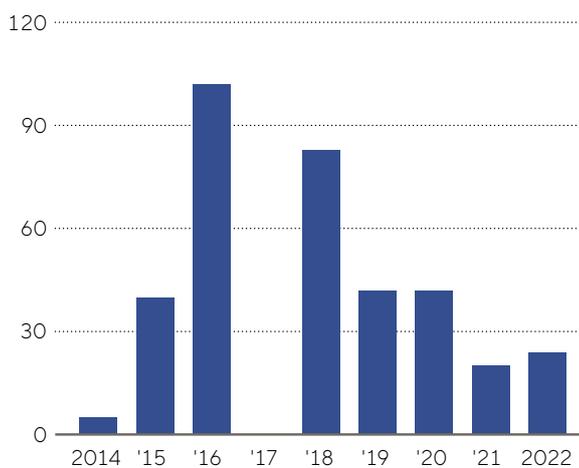
Darüber hinaus ist die ggw bestrebt, auch weiterhin in frei finanzierte Wohnbauprojekte zu investieren, solange vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreisentwicklungen sowie der seit Anfang 2022 erkennbaren Trendumkehr bei den Darlehenszinsen noch eine zumindest geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals erreicht werden kann.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine neue Wohnanlage fertiggestellt und bezogen, die den ggw-Bestand um weitere 24 zeitgemäße und barrierearme Wohnungen ergänzt hat. Aktuell verfügt die Gesellschaft somit über einen Bestand von rd. 680 Wohnungen im Segment der barrierearmen Wohnungen. Zwei weitere Wohnanlagen mit insgesamt 51 barrierearmen Wohnungen befinden sich darüber hinaus aktuell im Bau und werden voraussichtlich bis Ende 2023 bzw. bis Ende 2024 bezogen werden können.

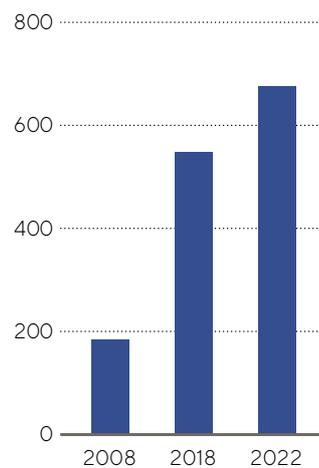
Darüber hinaus werden zum Jahresultimo bereits mehr als 700 Wohnungen und damit annähernd 15 % des gesamten Wohnungsbestandes der ggw vollständig oder im Hybridverfahren mit Wärme aus regenerativen Energiequellen (insbes. Holzpellets) versorgt.

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 Leithestraße in Gelsenkirchen-Ückendorf konnte die ggw Anfang Juni durch Umbau eine weitere fünfgruppige Kita mit Platz für insgesamt 100 Kinder fertigstellen und an die neue Mieterin, einen deutschen Wohlfahrtsverband, übergeben.

Seit August 2012 hat die Gesellschaft somit bereits an elf Standorten Kindertagesstätten neu geschaffen, die zusammen über rd. 10.200 m² Nutzfläche und Platz für über 870 Kinder verfügen.

Vier weitere Kita-Projekte an den Standorten Johannes-Rau-Allee, Im Waldquartier, Florastraße und Kurt-Schumacher-Straße sind darüber hinaus bereits projektiert bzw. im Bau und werden das Angebotsportfolio der ggw in den nächsten Jahren 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.

An der Ebersteinstraße in Gelsenkirchen-Bismarck hat die ggw im Berichtsjahr eine vierzügige Grundschule mit Zweifeldsporthalle in Modulbauweise fertiggestellt und planmäßig zum Schuljahresbeginn 2022/2023 an die Mieterin Stadt Gelsenkirchen übergeben können.

Seit Anfang 2021 hat die ggw somit bereits an zwei Standorten Unterrichtsmöglichkeiten im Primarschulbereich neu geschaffen.

Zudem sollen bis Mitte des Jahrzehnts zumindest noch zwei weitere Grundschulen in den Stadtteilen Erle und Schalke neu durch die ggw errichtet werden.

2.6 | Energetische Bestandssanierung/Klimaschutz

Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung wird voraussichtlich noch bis Ende 2023 ein wesentliches Betätigungsfeld der ggw im Bereich der Bestandsmodernisierung darstellen. Nach Maßnahmenabschluss der im August 2015 bewilligten Sanierungsmaßnahme werden inklusive des neuen Nahwärmenetzes rd. 28 Mio. € in die Modernisierung der insgesamt 317 Wohnungen geflossen sein. Dies entspricht einem nachhaltigen Wert von rd. 1.350 €/m². Den Investitionskosten stehen Tilgungsnachlässe der NRW.Bank in Höhe von voraussichtlich rd. 6,6 Mio. € gegenüber.

Daneben hat die ggw bereits im Geschäftsjahr 2021 ein neues Bestandssanierungsprogramm aufgelegt, in dessen Zuge in den nächsten Jahren weitere rd. 20 Mio. € in die energetische Sanierung von drei Liegenschaften mit in Summe ca. 200 Wohnungen fließen sollen. Gegenwärtig wird das Modernisierungsprogramm jedoch vor allem durch die aktuellen Baupreisentwicklungen vor zusätzliche Herausforderungen gestellt. Die Finanzierung soll schwerpunktmäßig über Förderkredite der NRW.Bank, für die Tilgungsnachlässe von bis zu 30 % des Investitionsvolumens gewährt werden, erfolgen.

Künftige Sanierungsmaßnahmen werden mit Blick auf die Klimaschutzziele der Bundesregierung 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.

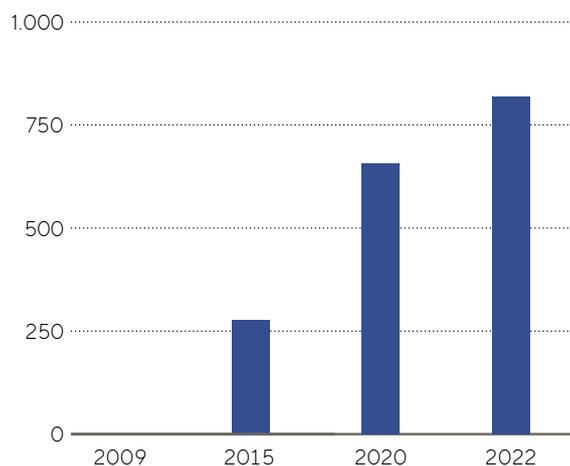
Bereits Anfang 2020 hat die ggw eine umfangreiche eigene Datenerhebung zum Thema Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß begonnen, um einmal ein objektives Bild über die Ergebnisse im Hinblick auf die energetische Effizienz in den letzten Jahren zu erhalten. Diese Erhebung konnte Anfang 2022 mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass die ggw in den letzten knapp 30 Jahren temperaturbereinigt bereits etwa 7.000 t bzw. knapp 40 % des Ausgangswertes an CO₂-Emissionen eingespart 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 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 2021 lag der CO₂-Ausstoß des Immobilienbestandes der ggw für Heizwärme und Warmwasser ohne die Berücksichtigung von Klimafaktoren bei etwa 30 kg/m² (Vorjahr: 28 kg/m²) und der jährliche Energieverbrauch bei etwa 141 kWh/m² (Vorjahr: 130 kWh/m²).

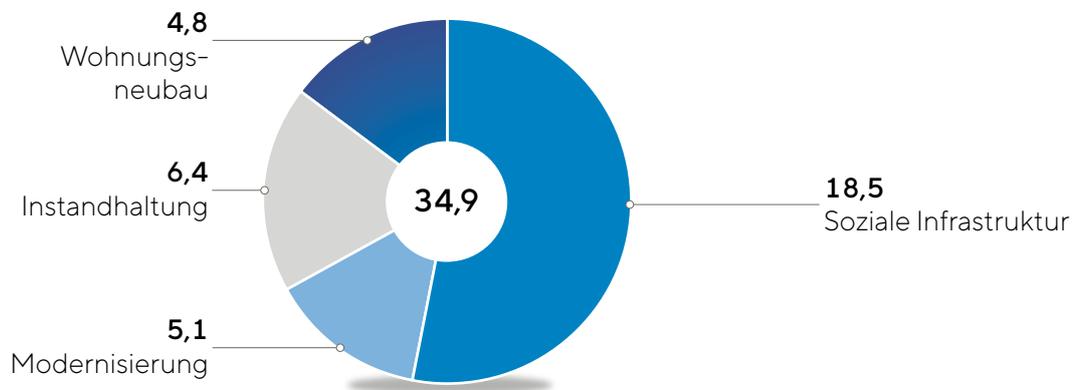
Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen*

in WE



Gesamtinvestitionen 2022

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 betrieben.

Im Rahmen der laufenden Privatisierungstätigkeit konnte eine Privatisierungseinheit zu einem vertraglich fixierten Kaufpreis von rd. 2.400 €/m² erfolgreich vermarktet werden. Hierdurch konnte die Gesellschaft einen Ergebnisbeitrag von rd. 158 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	31.12.2021	31.12.2022
Kaufmännische Angestellte inkl. Geschäftsführer → davon teilzeitbeschäftigt: 10 (Vorjahr: 10)	57	59
Technische Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 0 (Vorjahr: 0)	11	10
Gewerbliche Angestellte → davon teilzeitbeschäftigt: 1 (Vorjahr: 1)	3	3
Gesamtbelegschaft	71	72

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

Trotz des bestehenden Fachkräftemangels konnte die ggw diesem u. a. hierdurch bislang wirksam entgegenzutreten und hat einen Stellenbesetzungsgrad von nahezu 100 %. Jedoch werden für diese Aufrechterhaltung – auch durch die externe Rekrutierung – zudem weitere personelle sowie finanzielle Ressourcen durch die Inanspruchnahme von Personalvermittlungsagenturen gebunden. Gleiches gilt für die weitere Umsetzung der erforderlichen digitalen Transformation sowie von neuen gesetzlichen Anforderungen, weswegen die ggw weitere Bedarfe identifiziert hat und den Personalbestand erhöhen wird.

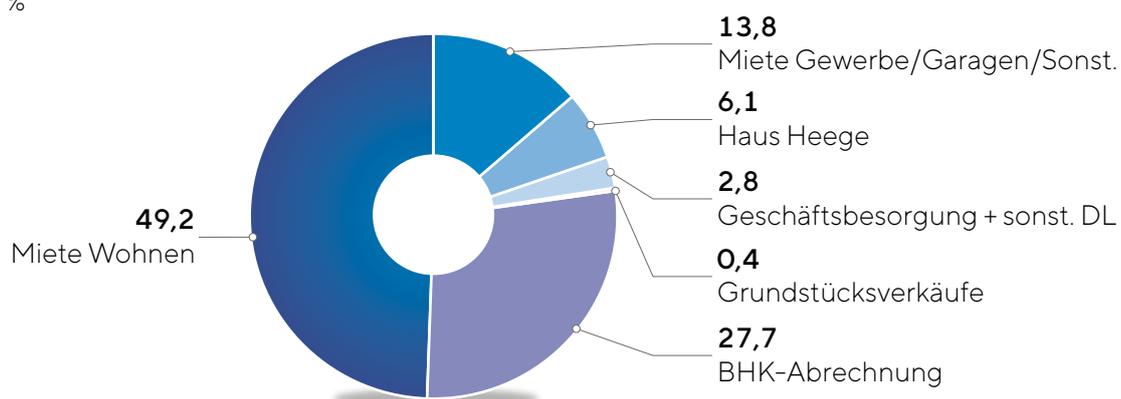
Die ggw hat sich im Berichtsjahr weiterhin umfassend mit der neuen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) befasst. Zusammen mit dem externen Datenschutzbeauftragten der ggw werden die Erfordernisse der DSGVO kontinuierlich aktualisiert und umgesetzt. Die Umsetzung der Regelungen erfordert hierbei auch zukünftig 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 bestehender Geschäftsbesorgungsverträge führt die ggw aktuell Managementaufgaben in verschiedenen Leistungstiefen für die Nordsternpark GmbH, die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH (WPG), die Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH (VG), die GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, die Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen mbH (AiR-GE) sowie für die SEG GmbH & Co KG (SEG) aus. Mit Ausnahme der SEG stellt die ggw im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge auch die Geschäftsführung der Unternehmen.

Struktur der Umsatzerlöse (41,5 Mio. €)

in %



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.

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand gehört auch das im Jahre 1985 von der ggw als Schülerwohnheim für die Berufsschüler des benachbarten Hans-Schwieber-Berufskollegs eröffnete Gästehaus Heege, bestehend aus drei Bauteilen und insgesamt 348 Bettenplätzen, zum Portfolio der Gesellschaft. Nach dem Wegfall der meisten Corona-Beschränkungen zu Anfang 2022 konnte Haus Heege im Berichtsjahr mit Bewirtschaftungserlösen in Höhe von 2.535,8 T€ (Vorjahr: 1.288,1 T€) wieder deutlich stärker als noch zu Zeiten der Corona-Pandemie zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

2.10 | Kreditportfolio- und Finanzierungsmanagement

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

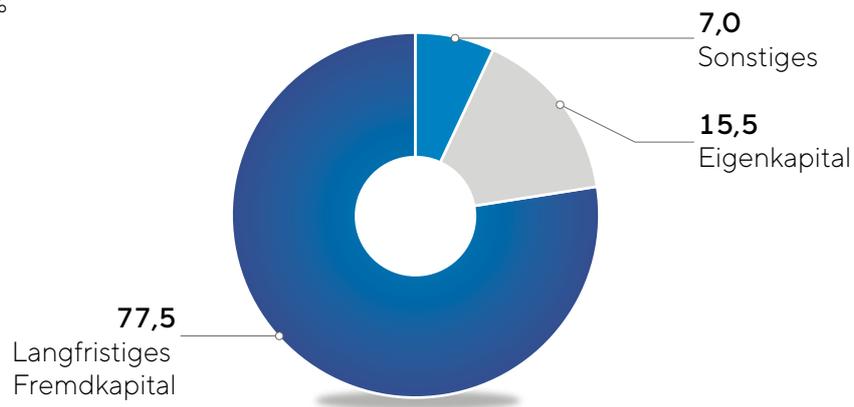
Das Referat Stadtkämmerei und Finanzen der Stadt Gelsenkirchen hat in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster bereits seit 2012 ein Finanzierungskonzept realisiert, das den städtischen Beteiligungsgesellschaften den Zugang zu attraktiven, marktgerechten Finanzierungskonditionen ermöglicht. Im Rahmen dieses Konzeptes konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 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 Darlehenszinsen sind seit Jahresbeginn stark auf phasenweise über 4 % angestiegen. Mit Blick auf die in den Jahren bis 2027 von der ggw geplanten, erheblichen Bestandsinvestitionen mit entsprechenden Fremdkapitalanteilen können die Zinsen während der Bauzeit nicht mehr vollumfänglich über die Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet werden, ohne die Ergebnisziele der ggw nennenswert nach unten korrigieren zu müssen. Die ggw hat daher in 2022 erstmalig von ihrem Wahlrecht nach § 255 HGB Gebrauch gemacht, Zinsen während der Bauzeit zu aktivieren. Hierdurch wurde das Jahresergebnis 2022 um 179,7 T€ entlastet.

Die langfristigen Darlehen der ggw weisen zum 31. Dezember 2022 einen Betrag von 332,9 Mio. € aus; dies entspricht einer Verschuldungsquote von 77,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 75,3 %). Bezogen auf die zum Jahresultimo vorhandene Wohn-/Nutzfläche von rd. 375.441 m² und bereinigt um die Langfristverbindlichkeiten für das Finanzanlagevermögen und für Haus Heege, bedeutet dies einen Schuldenstand von 822,5 €/m² (Vorjahr: 757,0 €/m²). Dem gegenüber stehen zum Bilanzstichtag Grundstücks- und Gebäudebuchwerte von 848,4 €/m² (Vorjahr: 800,1 €/m²). Diese Entwicklung ist weiterhin der intensiven Neubautätigkeit der ggw geschuldet. In diesem Kontext sind bis zum Jahresultimo bereits Langfristkredite für im Bau befindliche Neubauprojekte zur Auszahlung gelangt, die aktuell den Liquiditätsbestand der Gesellschaft erhöhen.

Kapitalstruktur

in %



Die langfristige Fremdkapitalquote der ggw liegt im Wesentlichen im Branchendurchschnitt kommunaler Wohnungsunternehmen (73,5%), die Belastung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche hingegen stellt sich als vergleichsweise sehr hoch dar (Branchendurchschnitt kommunale Unternehmen: 454,1 €/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		2022	2021	2020	2019
Wohnungsbestand zum 31.12. → Anzahl	WE	5.000	4.975	4.975	4.930
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12. → Wohn-/Nutzfläche	m ²	375.441	366.629	361.372	354.499
Sollmiete alle Einheiten* → Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	6,03	5,74	5,59	5,43
Sollmiete Wohnen → Jahressollmiete Wohnen / Ø m ² -Wohnfläche x 12	€/m ²	5,28	5,16	5,07	4,93
Erlösschmälerungsquote* → Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten	%	2,6	2,6	3,0	3,6
Zinsdeckung* → Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten	%	18,3	18,0	19,7	21,8
Zinsaufwand* → Zinsen HBW / m ² -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m ²	1,08	1,03	1,09	1,18
Instandhaltung p. a. → Instandhaltungsaufwand / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	17,02	16,91	18,84	15,60
Mieterwechsel im Bestand → Auszüge	Anz.	386	372	396	414
Fluktuation → Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12.	%	7,7	7,5	8,0	8,4
Deckungsbeitrag HBW → gemäß BAB	T€	1.795	1.230	256	1.063
Kennzahlen zur Vermögensstruktur					
Eigenkapitalquote → Eigenkapital / Bilanzsumme	%	15,5	17,1	18,8	18,9
Anlagendeckungsgrad → EK + SoPo + langfr. RSt. + langfr. FK / Anlagevermögen	%	108,9	101,0	100,2	101,5
Langfristige Fremdkapitalquote → langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	77,5	75,3	72,4	73,5
Schuldenstand am 31.12.* ** → langfristiges Fremdkapital / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	822,5	757,0	659,1	664,0
Buchwerte der bebauten Grundstücke* → Grundstücks- u. Gebäudebuchwerte / Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	848,4	800,1	777,6	756,1
Kapitaldienstdeckung* → Zinsen HBW + planm. Tilg. / Jahressollmiete alle Einheiten	%	49,6	47,5	48,6	50,0

* ohne Gästehaus Heege

** ohne Finanzanlagevermögen

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

Die 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 2022 sind die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB in seiner zum Abschlussstichtag gültigen Fassung. Die ggw hat von dem Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB, aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, keinen Gebrauch gemacht. Als Ergebnisrechnung stellt sich die Ertragslage bei der ggw wie folgt dar:

Betriebsleistungen in T€	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	8.301	7.326	975
Bau- und Verkaufstätigkeit	157	360	- 203
Betreuungstätigkeit und sonstige Erlöse	1.055	910	145
Summe	9.513	8.596	917
Gemeinkosten	- 7.712	- 6.965	- 747
Bewirtschaftungsergebnis	1.801	1.631	170
Finanzergebnis	336	- 76	412
Neutrales Ergebnis	- 432	7	- 439
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.705	1.562	143

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€	2022	2021	Veränderung
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	1.795	1.230	564
Deckungsbeitrag aus der Bau- und Verkaufstätigkeit	111	319	- 208
Deckungsbeitrag aus den Betreuungs- und sonstigen Erlösen	- 105	82	- 186
Summe	1.801	1.631	170
Finanzergebnis	336	- 76	412
Neutrale Erträge	823	532	292
Neutrale Aufwendungen	1.255	525	730
Neutrales Ergebnis	- 432	7	- 439
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.705	1.562	143

Im Spartenergebnis der Hausbewirtschaftung sorgte vor allen Dingen die Rückkehr zum Normalbetrieb im Gästehaus Heege für eine Verbesserung des Deckungsbeitrages. Das Jahr 2021 war noch maßgeblich durch coronabedingte Mindererlöse im Haus Heege beeinflusst.

Im Bereich der Bau- und Verkaufstätigkeit waren die Umsatzerlöse aus der Übergabe einer Einheit im Rahmen der laufenden Privatisierungstätigkeit 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 bzw. die Bereitstellung personeller Kapazitäten charakterisiert, denen zum Teil erst in Folgejahren erstmalig Geschäftsbesorgungsentgelte gegenüberstehen.

Im Finanzergebnis stehen den Beteiligungs- und Zinserträgen (184,5 T€) sowie den aktivierten Bauzinsen (179,7 T€) der Gesellschaft die Zinsaufwendungen aus der nach HGB-BilMoG erforderlichen Aufzinsung von Rückstellungen (28,3 T€) gegenüber.

Die Aufwendungen des neutralen Ergebnisses beinhalten im Wesentlichen einen Zuführungsbetrag zur Wertberichtigung auf Forderungen (249,5 T€), die Abwertung der Beteiligung an der AiR-GE (750,0 T€) sowie eine Zuführung zur Rückstellung für drohende Verzugszinsen und Prozesskosten in Höhe von 179,5 T€.

Aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen resultierten neutrale Erträge von rd. 348,2 T€. Zudem haben sich neutrale Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 417,1 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	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen	374.580	87,2	355.751	93,7	18.829	5,3
Umlaufvermögen	54.689	12,8	23.872	6,3	30.817	129,1
Rechnungsabgrenzungsposten	114	0,0	119	0,0	-5	-4,2
Summe	429.383	100,0	379.742	100,0	49.640	13,1
Passiva						
Eigenkapital	66.657	15,5	64.925	17,1	1.732	2,7
SoPo für Investitionszuschüsse	7.320	1,7	7.404	1,9	-84	-1,1
Rückstellungen	5.179	1,2	5.321	1,4	-142	-2,7
Verbindlichkeiten	350.227	81,6	302.092	79,6	48.135	15,9
Summe	429.383	100,0	379.742	100,0	49.641	13,1

Der Anstieg der Aktiva ist vor allem auf die Investitionstätigkeit des Berichtsjahres zurückzuführen. Entsprechend haben sich auch die langfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr um rd. 46,8 Mio. € erhöht.

Der Zuwachs des Umlaufvermögens ist daneben auch noch durch die Energiepreis-inflation des Jahres 2022 begründet, wodurch die unfertigen Leistungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,7 Mio. € angestiegen sind.

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. 39.864,6 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 wurde der ggw von der Stadt Gelsenkirchen bis dato ein Kreditrahmen von 4,0 Mio. € bereitgestellt, der im vierten Quartal 2022 um 2,0 Mio. € auf jetzt 6,0 Mio. € erhöht wurde. Der Erhöhungsbetrag dient der ggw insbesondere zum Abschluss interner Cash-Pool-Management-Vereinbarungen mit ihren verbundenen Unternehmen.

Zum Abschlussstichtag verfügt die ggw über ein Cash-Pool-Guthaben in Höhe von rd. 38.477,1 T€.

Von dem Zwischenfinanzierungsrahmen der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen (1,0 Mio. €) sind zum Jahresultimo 243,7 T€ in Anspruch genommen.

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

Cashflow in T€	2022	2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.903	11.665	2.238
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 28.828	- 46.427	17.599
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	43.094	36.096	6.998
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	28.169	1.334	26.835
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	11.696	10.362	1.334
Finanzmittelfonds am Jahresende	39.865	11.696	28.169
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.631	1.065	566
davon Stadt Gelsenkirchen Cash-Pooling	38.477	10.851	27.626
davon jederzeit fällige Verbindlich- keiten gegenüber Kreditinstituten	- 243	- 220	- 23

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Vorjahres war noch durch den Abbau eines vergleichsweise hohen Bestandes an Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen geprägt.

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

Cashflow in T€	2022	2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.903	11.665	2.238
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	- 4.988	- 4.442	- 546
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	- 8.416	- 7.430	- 986
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *	499	- 207	705

*nach Kapitaldienst

5.3 | Fazit

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hat sich trotz der Energiepreisinflation und der Trendumkehr bei den Darlehenszinsen insgesamt erwartungsgemäß entwickelt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 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, sofern die Baupreisentwicklungen und das langfristige Zinsniveau dies zulassen.

Im Bereich der Bestandsmodernisierung wird die energetische Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung voraussichtlich noch bis Ende 2023 eines der wesentlichen Betätigungsfelder der ggw darstellen. Zusätzlich hat die ggw in 2021 ein neues Bestandssanierungsprogramm initiiert, in dessen Zuge in den nächsten Jahren weitere rd. 200 Wohneinheiten umfassend energetisch saniert werden sollen. Auch hier ist jedoch nicht auszuschließen, dass es durch die Baupreisentwicklung und das aktuelle Zinsniveau zu Planabweichungen oder Projektverschiebungen kommen könnte.

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, die GFW Gesellschaft für Wohnungsbau 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 Gebrauch gemacht werden.

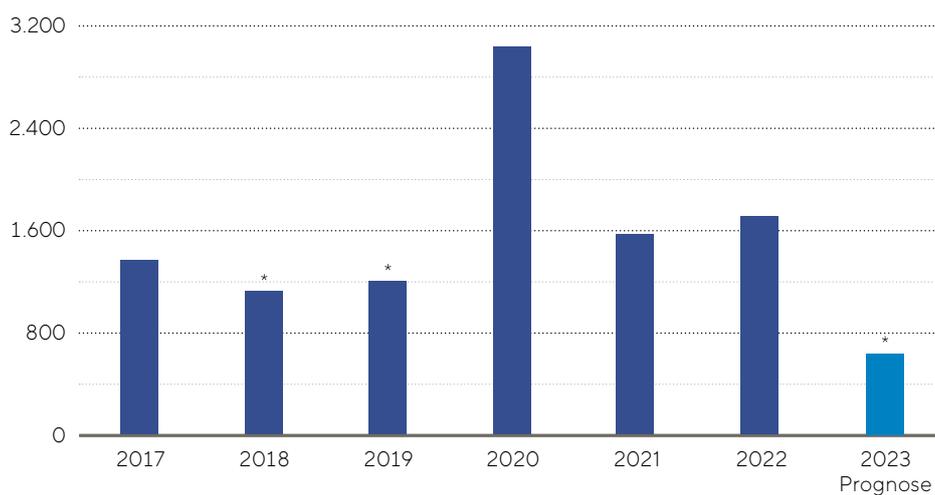
Aufgrund des noch immer hohen Bedarfs an Kleinkinderbetreuungsplätzen wird die ggw auch weiterhin den Ausbau des Kita- und U3-Betreuungsangebotes in Gelsenkirchen unterstützen. Auch eine Beteiligung der ggw am Neubau von Grundschulen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiviert und soll bis Mitte des Jahrzehnts an weiteren Standorten zur Umsetzung gelangen. Ab Mitte 2023 dürfte dies an einigen Standorten jedoch eher geschäftsbesorgend für eine neu zu gründende Schulbaugesellschaft als für den eigenen Bestand erfolgen.

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 2023-2027 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen-Risiko-Verhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 4,8 % Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 44,3 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 919 T€ vor Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages (EAV) mit der Nordsternpark GmbH (rd. 630 T€ nach EAV). Der Jahresüberschuss wurde bereits unter der Prämisse einer teilweisen Nichtumlagefähigkeit der CO₂-Abgabe ermittelt.

Entwicklung des Jahresergebnisses

in T€



* nach Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Nordsternpark GmbH

Im Planungszeitraum 2023–2027 ist ein weitgehend stabiles Instandhaltungsbudget zwischen 15,60 und 16,20 €/m² vorgesehen. Sehr moderate Mietsteigerungen von im Durchschnitt nur 1,0 % p. a. führen bis zum Ende des Planungszeitraumes zu einem Anstieg der Wohnungssollmieten auf Ø 5,70 €/m². Durch das geänderte Kapitalmarktumfeld wird der Wert der Zinsdeckung, verglichen mit dem Niveau des Berichtsjahres, bis zum Ende des Planungszeitraumes leicht auf einen Wert von 22,4 % ansteigen. Eingesparte Zinsen werden planmäßig für erhöhte Tilgungen eingesetzt. Im Planungszeitraum anstehende Darlehensprolongationen erfolgen mit einem Tilgungssatz von in der Regel 2,0 %. Die Kapitaldienstdeckung liegt zum Ende des Planungszeitraumes bei 51,1 % der Sollmieten.

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 15,5 % liegen. Die Geschäftsführung hatte hierzu in den letzten Jahren bereits ausgeführt, dass sich ein zugunsten der Bestandserweiterung erfolgender Rückgang der Eigenkapitalquote auf rd. 16,0 % ohne Nachteile auf die Vermögensstruktur der Gesellschaft darstellen ließe, da die seit 2012 bezogenen, nachrangigen Gesellschafterdarlehen die Bonität der ggw deutlich verbessert haben.

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

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

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass die ggw durch die Umsetzung der abgestimmten städtebaulichen Projekte, durch das Einbringen und Anwenden ihres immobilienwirtschaftlichen Know-how, durch das Engagement für die Mieterinnen und Mieter der ggw, durch vielfältige Maßnahmen und Aktivitäten in den Wohnquartieren sowie nicht zuletzt auch durch die direkte und indirekte Schaffung sicherer und tariflich abgesicherter Arbeits- und Ausbildungsplätze einen nicht unerheblichen Beitrag zur positiven Zukunft der Stadt Gelsenkirchen leistet.

Ergebnisausschüttungen an die Gesellschafterin sind in begrenzter Höhe auch in Zukunft realistisch zu leisten.

Gelsenkirchen, den 31. März 2023

Harald Förster
Geschäftsführer

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 zu fünf ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Aufgrund einer Vielzahl an Themen der ersten Aufsichtsratssitzung im Jahr 2022 sowie der Einhaltung von Corona-Schutzmaßnahmen wurde entschieden, diese in eine digitale Sitzung am 9. März 2022 und in eine Präsenzsitzung am 10. März 2022 aufzuteilen. Darüber hinaus erfolgten zwei Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren. Außerordentliche Sitzungen wurden nicht anberaumt.

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages wurden eingehalten. Die Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodexes wurden erfüllt, soweit nicht im Corporate-Governance-Bericht vom 31. März 2023 eine andere Aussage getroffen ist.

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

Zu allen Sitzungen wurde mit der im § 9 (1) des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Frist von zwei Wochen eingeladen. Den Einladungen beigefügt waren Beschlussvorschläge und entsprechende Vorlagen zu den Themenbereichen, sodass die Mitglieder des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats. Sämtliche aktuellen Entwicklungen, Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung wurden in den abgegebenen Berichten benannt. Insbesondere enthielten die Berichte Ausführungen zur beabsichtigten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung, wobei auf Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe von Gründen eingegangen wurde.

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

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

Für Bestandsinvestitionen im Bereich der Revitalisierung wurde der ggw durch den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 ein Investitionsvolumen von rd. 700 T€ bewilligt. Es handelt sich hierbei um die Investitionsfreigabe für ein Bestandssanierungsprogramm in Gelsenkirchen-Bismarck, bei welchem ein Betreuungsangebot für betreuungsbedürftige Personen entstehen soll. In den Jahren zuvor bewilligte Investitionsvolumen weiterer Revitalisierungs- und Neubauvorhaben mussten, aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Baukosten, auf aktuelle Bedingungen angepasst und durch den Aufsichtsrat neu bewilligt werden. Die angepassten Investitionsfreigaben beliefen sich auf Baukostensteigerungen von in Summe rd. 8 Mio. €.

Darüber hinaus unterstützt die ggw die Stadt Gelsenkirchen weiterhin bei der Realisierung neuer Gemeinschaftsgrundschulen im Stadtgebiet. Hierzu hat der Aufsichtsrat der Geschäftsführung eine Investitionsfreigabe in Höhe von rd. 31,8 Mio. € erteilt, die in die Errichtung einer vierzügigen Grundschule mit Zweifeldsporthalle an der Frankampstraße fließen wird.

Daneben wurde im Berichtsjahr über die Übernahme der Mehrheit der Geschäftsanteile der Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (GFW) sowie über die regelmäßige Steuerung und Überwachung der operativen Prozesse berichtet. Die angestrebte Integration der GFW in die Geschäftsprozesse der ggw machte einen umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der GFW und der ggw erforderlich, welcher durch den Aufsichtsrat geprüft und genehmigt wurde.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig auch über die geschäftlichen Entwicklungen bei der Nordsternpark GmbH (NSP), der Wissenschaftspark GmbH (WPG), der Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (GFW), der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH (VG) sowie der Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen mbH (AiR-GE) 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 die 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 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats, vom stell-

vertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats und vom Geschäftsführer unterzeichnet und sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 bestellte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (BDO), Essen, hat den Jahresabschluss der ggw zum 31. Dezember 2022 sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Aufsichtsratssitzung zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichtete über wesentliche Ergebnisse der Abschlussprüfung. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen.

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

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung billigen wir und empfehlen der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.534.573,76 € 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, 21. Juni 2023

Lukas Günther
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Jahresabschluss 2022

Bilanz

.....

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz (zum 31.12.2022)

Aktiva

in €

A. Anlagevermögen

	31.12.2022	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erw. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	78.924,00	53.298,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	258.216.834,42	255.780.558,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	65.174.822,03	42.521.558,93
3. Grundstücke ohne Bauten	1.178.436,55	2.314.804,30
4. Bauten auf fremden Grundstücken	56.585,12	92.323,09
5. Technische Anlagen	1.203.505,00	1.223.093,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.824.051,00	2.007.430,50
7. Anlagen im Bau	10.583.792,07	14.286.603,10
8. Bauvorbereitungskosten	1.568.356,13	2.039.645,87
9. Geleistete Anzahlungen	31.609,72	0,00
Summe II.	339.837.992,04	320.266.017,14
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.783.203,68	10.531.001,17
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.871.294,65	3.503.898,67
3. Ausleihungen an die Gesellschafterin	19.080,00	19.080,00
4. Beteiligungen	1.929.461,37	2.679.461,37
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.980.074,65	2.038.709,19
6. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	15.600,00
7. Sonstige Ausleihungen	64.299,01	66.407,86
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	16.577.913,62
Summe III.	34.663.013,36	35.432.071,88
Gesamt	374.579.929,40	355.751.387,02
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	38.441,82	185.828,29
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	131.781,44	3.875,49
3. Unfertige Leistungen	13.104.133,26	10.453.703,60
4. Andere Vorräte	7.450,40	4.764,70
Summe I.	13.281.806,92	10.648.172,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	254.576,26	191.335,93
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	246.018,26	396.090,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	138.116,00	158.717,31
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	88.042,36	50.363,02
5. Forderungen gegen die Gesellschafterin	38.624.094,27	10.968.675,12
6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.199,49	73.626,62
7. Sonstige Vermögensgegenstände – davon aus Steuern 1.396,32 € (Vorjahr: 1.396,32 €) –	572.968,17	539.881,88
Summe II.	40.020.014,81	12.378.690,23
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.387.558,04	844.757,89
Gesamt	54.689.379,77	23.871.620,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	113.174,68	118.611,65
Bilanzsumme Aktiva	429.382.483,85	379.741.618,87
Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen	3.458.919,93	3.212.888,33

Passiva

in €

A. Eigenkapital

	31.12.2022	31.12.2021
I. Gezeichnetes Kapital	37.000.000,00	37.000.000,00
II. Kapitalrücklage	11.250.860,00	10.823.860,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.822.875,00	4.652.375,00
2. Andere Gewinnrücklagen	12.048.783,63	11.042.665,60
Summe III.	16.871.658,63	15.695.040,60
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.705.073,76	1.562.353,03
2. Einstellung in Rücklagen	- 170.500,00	- 156.235,00
Summe IV.	1.534.573,76	1.406.118,03
Gesamt	66.657.092,39	64.925.018,63

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

7.319.899,72 7.404.267,00

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	968.181,00	940.648,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.669.262,97	1.673.880,57
3. Sonstige Rückstellungen	2.541.523,88	2.705.819,33
Summe C.	5.178.967,85	5.320.347,90

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.449.517,04	99.472.288,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.466.921,37	12.933.102,71
3. Erhaltene Anzahlungen	13.129.548,93	11.961.902,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.124.287,59	892.826,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.497.397,26	2.159.482,60
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83.310,69	28.602,94
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	222.350.550,32	174.106.663,66
8. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern 173.809,28 € (Vorjahr: 32.218,50 €) -	124.990,69	537.115,52
Summe D.	350.226.523,89	302.091.985,34

E. Rechnungsabgrenzungsposten

0,00 0,00

Bilanzsumme Passiva**429.382.483,85 379.741.618,87****Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen**

3.458.919,93 3.212.888,33

Gewinn- und Verlustrechnung (01.01.2022–31.12.2022)

in €

	2022	2021
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.147.719,85	36.324.254,12
b) aus Verkauf von Grundstücken	161.670,00	480.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	998.735,83	862.192,82
d) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	142.223,46	127.809,33
Summe	41.450.349,14	37.794.756,27
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.646.554,17	776.464,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	479.667,84	387.939,84
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.728.520,59	1.310.434,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.806.958,48	19.037.312,53
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	604,45	104.280,33
c) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	144.574,67	80.524,55
Summe	22.952.137,60	19.222.117,41
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.717.188,13	4.653.421,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 357.155,37 € (Vorjahr: 332.960,98 €)	1.189.433,70	1.112.670,07
Summe	5.906.621,83	5.766.091,23
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßig 0,00 € (Vorjahr: 26.442,88 €)	8.212.058,67	7.606.949,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.088.051,67	1.585.573,29
9. Erträge aus Beteiligungen	149.899,98	125.366,26
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	74.186,59
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung 12.203,58 € (Vorjahr: 9.524,97 €)	34.648,52	9.524,97
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	750.000,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung 28.309,00 € (Vorjahr: 69.477,80 €)	4.875.696,71	4.735.588,05
14. Ergebnis nach Steuern	1.705.073,76	1.562.353,03
15. Sonstige Steuern	0,00	0,00
16. Jahresüberschuss	1.705.073,76	1.562.353,03
17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	170.500,00	156.235,00
18. Bilanzgewinn	1.534.573,76	1.406.118,03

Anhang

A. Allgemeine Angaben

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

E. Sonstige Angaben

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 2023–2027 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 gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen keine weiteren aktiven latenten Steuern.

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

Die Gesellschaft saldiert die einzelnen Kontostände ihrer bei der Volksbank Ruhr Mitte zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben geführten Projektkonten und weist in der Bilanz nur einen Gesamtsaldo aus. Die Summe aller Projektkonten verfügte zum Bilanzstichtag über einen Guthabensaldo von 338,3 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.

Das Wahlrecht nach § 255 (3) HGB zur Aktivierung von Zinsen für Fremdkapital, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde im Berichtsjahr erstmalig ausgeübt.

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 Gebäudeteile 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 Gesamtnutzungsdauern zwischen 6 und 20 Jahren.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden innerhalb einer Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 14 Jahren linear abgeschrieben.

Die Abschreibung von Hardware sowie Anwendungs- und Betriebssoftware erfolgt auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von drei Jahren. Softwarelizenzen werden über eine Nutzungsdauer von fünf 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 Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € netto regelmäßig in einem Sammelposten erfasst, der im Jahr der Bildung und in den vier Folgejahren abgeschrieben wird.

B.3 | Finanzanlagen

Mit Ausnahme eines zinslosen Darlehens, das mit Vertrag vom 17. November 2005 an die Gesellschafterin Stadt Gelsenkirchen gewährt wurde, sowie den Beteiligungen an der SEG KG und der AiR-GE 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. Die Beteiligung an der AiR-GE wurde im Berichtsjahr unter der Annahme, dass der Zuschlag für die neue HSPV NRW in 2023 nicht auf den Standort Gelsenkirchen entfallen wird, gemäß § 253 (3) HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

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 Ertragsverzichts 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 (Möbliering, 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 1,78 % zugrunde gelegt (Vorjahr: 1,87%/10-Jahres-Zinssatz).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. eine 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 42.029 €. 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 Vorjahr 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 (1,44 %).

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: 0,52 %–1,17 %) 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 479,7 T€ (Vorjahr: 387,9 T€) sowie Kosten für aktivierte Bauzeitinsen in Höhe von 179,7 T€ (Vorjahr: 0,0 T€)

Im Geschäftsjahr 2022 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 im Geschäftsjahr 2019 erworbenes Gebäude, welches in den Jahren 2021 und 2022 umfangreich saniert und zu einer Kindertagesstätte umgebaut wurde, erfolgte nach Maßnahmenabschluss eine Neufestsetzung der Restnutzungsdauer auf 40 Jahre.

Für das im Berichtsjahr fertiggestellte Grundschulgebäude an der Ebersteinstraße wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt. Die angrenzende Zweifeldsporthalle wird planmäßig über einen Zeitraum von 33 ½ Jahren abgeschrieben.

Im Mai 2022 hat die ggw die Liegenschaft Caubstraße 27/29 (ehemaliger Schalker Bahnhof) zu einem Kaufpreis von 300 T€ erfolgreich erwerben können. Der Erwerb erfolgte durch Ausübung des Vorkaufsrechtes der Stadt Gelsenkirchen zugunsten der ggw. Diese Vorgehensweise verfolgte das Ziel, die in der Vergangenheit oftmals zweifelhaften Aktivitäten an diesem Standort zu beenden und sowohl das Objekt als auch das unmittelbare Umfeld sowie das Quartier zu stärken. Eine zukünftige Nutzung könnte zunächst in der temporären Nutzung als Schulsport- und Bewegungsfläche für die angrenzenden Grundschulstandorte Caubstraße und Kurt-Schumacher-Straße

dienen. Die Restnutzungsdauer für das Gebäude wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung auf zehn Jahre geschätzt. Im Falle eines größeren Umbaus zu einer temporären Sport- und Bewegungsfläche kommt im Anschluss ggf. eine Neufestsetzung der Restnutzungsdauer in Betracht.

Die im Berichtsjahr für den Erwerb und die Beseitigung von Problemimmobilien insgesamt entstandenen Anschaffungs- und Abrisskosten in Höhe von 1.031,4 T€ wurden mit Ausnahme der Immobilie Kurt-Schumacher-Straße 146 vollständig als Anschaffungskosten des Grund und Bodens aktiviert. Bei der Kurt-Schumacher-Straße 146 stellen die Abbruchkosten zunächst Herstellungskosten eines neuen Gebäudes dar. Mit Ausnahme der nicht förderfähigen Kosten werden der ggw sämtliche Anschaffungs- und Abrisskosten aus dem Förderprogramm Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südost-Europa oder dem integrierten Entwicklungskonzept Rotthausen erstattet. Zum Abschlussstichtag besteht somit keine Erfordernis zur Abwertung der Grundstücksbuchwerte aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Im Berichtsjahr wurden Zuschüsse für Problemimmobilien in Höhe von 1.684,5 T€ anschaffungskostenmindernd erfasst.

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 302,2 T€.

Unter den Anlagen im Bau sind die bis zum Abschlussstichtag angefallenen Baukosten für ein weiteres Wohnbauprojekt mit 31 Wohnungen an der Darler Heide (3.736,5 T€) in Gelsenkirchen-Erle sowie für den Neubau einer Grundschule nebst Kindertagesstätte an der Kurt-Schumacher-Straße (3.951,7 T€) in Gelsenkirchen-Schalke ausgewiesen. Daneben werden in dieser Bilanzposition die Kosten für die Erweiterung der Kita an der Johannes-Rau-Allee (1.316,4 T€) im Stadtteil Bismarck sowie für die Modernisierung der Arbeitsplätze am Standort Darler Heide 100 (1.149,2 T€) in Gelsenkirchen-Erle bilanziert.

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

Im Berichtsjahr wurden weitere 2,3% der Geschäftsanteile an der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH in Gelsenkirchen-Rotthausen erworben, welche als Zugänge unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen ausgewiesen wurden.

Zum 31. Dezember 2022 besitzt die Gesellschaft 94,9% der Geschäftsanteile an der Nordsternpark GmbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH stellen sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der Nordsternpark GmbH

	in T€
Eigenkapital zum 31.12.2022	7.149,8
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2022:	42,2

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 10,5 Mio. €.

Zum 31. Dezember 2022 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 2022 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der Verkehrsgesellschaft Gelsenkirchen mbH

	in T€
Eigenkapital zum 31.12.2022	797,6
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2022:	34,6

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 37,0 T€.

Zum 31. Dezember 2022 besitzt die Gesellschaft 67,0% der Geschäftsanteile an der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Gelsenkirchen. Das Eigenkapital und das Jahresergebnis der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH stellen sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen dar:

Eigenkapital und Jahresergebnis der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH

	in T€
Eigenkapital zum 31.12.2022	7.380,4
Jahresergebnis vom 01.01.-31.12.2022:	114,5

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 17,3 Mio. €.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten drei an die Nordsternpark GmbH ausgegebene Investitionskredite für immobilienwirtschaftliche Zwecke. Die vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 0,93% und 1,19%.

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: 19,1 T€) ausgewiesen wird. Im Berichtsjahr erfolgten keine Tilgung und keine Zuschreibung.

Unter den Beteiligungen sind im Wesentlichen der Beteiligungsbuchwert an der Stadterneuerungsgesellschaft mbH & 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 Anteile an der Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen mbH, die im Geschäftsjahr in Höhe von 750 T€ auf den beizulegenden Wert abgeschrieben wurden (1.250 T€), 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 Südost-Europa abgedeckt. Im Berichtsjahr konnten bereits Zuschüsse in Höhe von 147,4 T€ anschaffungskostenmindernd vereinnahmt werden.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ wurden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heiz- und sonstige Kosten - vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand - in Höhe von 13.104,1 T€ ausgewiesen.

Bei den bilanzierten Vorräten handelt es sich um Holzpelletsvorräte der neuen Wärme-erzeugungsanlage in der Schievenfeldsiedlung.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 138,1 T€ bestehen in Höhe von 29,5 T€ gegen die Nordsternpark GmbH und resultieren aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 7,2 T€ (Vorjahr: 68,9 T€), aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,8 T€ (Vorjahr: 2,6 T€) sowie aus sonstigen Vermögensgegenständen aufgrund der bestehenden umsatzsteuerlichen Organshaft in Höhe von 16,5 T€ (Vorjahr: 42,7 T€). Darüber hinaus bestehen Forderungen in Höhe von 104,2 T€ gegen die Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH, die sich aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 81,4 T€ (Vorjahr: 41,9 T€), aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,1 T€ (Vorjahr: 2,6 T€) sowie aus sonstigen Vermögensgegenständen aufgrund der bestehenden umsatzsteuerlichen Organshaft in Höhe von 20,7 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) zusammensetzen. Des Weiteren bestehen Forderungen in Höhe von 4,3 T€ gegen die GFW Gesellschaft für

Wohnungsbau mbH, die sich aus sonstigen Vermögensgegenständen aufgrund der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von 4,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) zusammensetzen.

Die Forderungen gegen „Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ergeben sich aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 57,9 T€ (Vorjahr: 50,4 T€) sowie aus Darlehensforderungen in Höhe von 24,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) gegen die Wissenschaftspark GmbH. Zudem bestehen noch Forderungen aus der Betreuungstätigkeit gegen die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH & Co. KG (SEG KG) in Höhe von 6,1 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin resultieren aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 38.545,2 T€, davon Cash-Pool-Guthaben: 38.477,1 T€ (Vorjahr: 10.873,7 T€, davon Cash-Pool: 10.851,4 T€), aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,0 T€ (Vorjahr: 30,0 T€), aus Mietforderungen in Höhe von 31,3 T€ (Vorjahr: 41,9 T€) sowie aus Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 47,6 T€ (Vorjahr: 23,1 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 110,0 T€ enthalten. Die Geldbeschaffungskosten werden planmäßig über die Zinsbindungsfristen aufgelöst.

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein gewährter Tilgungsnachlass der KfW-Bank in Höhe von 100,0 T€ für ein im Vorjahr fertiggestelltes Neubauvorhaben passiviert. 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. 184,4 T€.

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen handelt es sich um die Verpflichtung gegenüber den Hinterbliebenen eines früheren Mitglieds des Geschäftsführungsorgans. Diese Rückstellung weist zum 31. Dezember 2022 eine Höhe von 968,2 T€ auf.

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 2020 und 2021 auf 45,7 T€ bzw. auf 39,5 T€ und reduzierte sich im Jahr 2022 auf 34,0 T€. Für das Geschäftsjahr 2023 wurden monatliche Abschläge von 2,3 T€ festgelegt. Die Mehrheit der Bezugsempfänger hat ein Alter von 75 bis über 100 Jahren. Die Verpflichtung der ggw nimmt jedes Jahr überproportional stark ab und 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 45,5 T€. Der Rückstellungsanteil am Sondervermögen der ehemaligen Zusatzversorgungskasse beläuft sich bei einem Anteil am Deckungsvermögen in Höhe von 185,6 T€ zum 31. Dezember 2022 somit auf 140,1 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 83,3 T€ bestehen gegenüber der Nordsternpark GmbH und resultieren in Höhe von 62,8 T€ aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: 28,6 T€). Zudem bestehen noch sonstige Verbindlichkeiten aufgrund der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von 20,5 T€ (Vorjahr: 0,00 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin ergeben sich ganz überwiegend aus Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 222.146,9 T€ (Vorjahr: 173.768,4 T€). Darüber hinaus bestehen zum Abschlussstichtag gegenüber der Stadt Gelsenkirchen Verbindlichkeiten aus der Vermietung in Höhe von 151,9 T€ (Vorjahr: 265,1 T€), Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 46,2 T€ (Vorjahr: 56,9 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,5 T€ (Vorjahr: 16,3 T€) sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 2,2 T€ (Vorjahr: 0,0 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 Neubau eines neuen Empfangsgebäudes am Standort Darler Heide 100 sowie für die Neubaumaßnahme Heidehof an der Darler Heide in Höhe von zusammen rd. 4,6 Mio. € enthalten. Bis zur Schlussrechnung der Generalunternehmeraufträge für den Grundschulneubau nebst Kindertagesstätte an der Kurt-Schumacher-Straße in Gelsenkirchen-Schalke sowie den Kita-Erweiterungsbau im Stadtquartier Graf-Bismarck werden zusammen noch rd. 16,1 Mio. € anfallen. Ferner existiert für das Geschäftsjahr 2023 ein Vertrag für pauschalierte Kleininstandhaltung über eine Auftragssumme von rd. 1,3 Mio. €.

Das künftige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufaufkommen ist daneben im Wirtschaftsplan 2023–2027 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	in T€
Erträge aus Anlageverkäufen	74,0
Schadensersatz und Entschädigungen	13,0
Erträge aus Versicherungsleistungen	259,6
Mieterbelastungen	262,0
Auflösungen von Wertberichtigungen	28,3
Auflösungen von Rückstellungen	319,9
Erträge aus früheren Jahren	417,1
Auflösung des Sonderpostens	184,4
Sonstige Erträge	170,1
Summe	1.728,5

Im Berichtsjahr wurden zwei unbebaute Grundstücke aus dem Anlagevermögen heraus verkauft. Bei Kaufpreiserlösen von 261,4 T€ konnte aus den Grundstückstransaktionen ein Buchgewinn von 53,9 T€ realisiert werden. Die Erlöse aus früheren Jahren resultieren in Höhe von 340,1 T€ aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten im Kontext der im Jahr 2020 vollzogenen Rückabwicklung der Umsatzsteuer nach § 13 b UStG. Nach mehr als zwei Jahren wird keine Rückforderung durch die Unternehmen mehr erwartet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	in T€
Sachliche Verwaltungsaufwendungen	1.534,9
Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	34,2
Zuführung zu Wertberichtigungen	249,5
Verluste aus dem Abgang von AV	26,9
Aufwendungen früherer Jahre	7,1
Sonstige Aufwendungen	235,5
Summe	2.088,1

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 28,3 T€, davon 27,9 T€ für Pensionsrückstellungen.

Der Zinsaufwand des Berichtsjahres wurde durch die erstmalige Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung von Zinsen für Fremdkapital, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, um 179,7 T€ reduziert.

Periodenfremde/Neutrale Erträge und Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind periodenfremde/neutrale Erträge in Höhe von 823,1 T€ angefallen. Diese resultieren ganz überwiegend aus früheren Jahren in Höhe von 417,1 T€ sowie aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von zusammen 342,4 T€.

Die periodenfremden/neutralen Aufwendungen in Höhe von 1.254,8 T€ setzen sich ganz überwiegend zusammen aus Zuführungsbeträgen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 249,5 T€, aus der Abwertung der Beteiligung an der AiR-GE in Höhe von 750,0 T€ sowie aus der Zuführung einer Rückstellung für Prozesskosten und Verzugszinsen in Höhe von 179,5 T€.

Außerdem ist sowohl in den neutralen Aufwendungen als auch in den neutralen Erträgen eine Verrechnungsposition in Höhe von 63,6 T€ enthalten.

Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.705,1 T€ erwirtschaftet. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den zum 31. Dezember 2022 (nach Abzug der in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen eingestellten 170,5 T€) ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.534,6 T€ in Höhe von 400,0 T€ an die Gesellschafterin auszuschütten und darüber hinaus den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2022

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2022	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	514.324,51	48.607,21	0,00	0,00	0,00	562.931,72
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	392.074.069,97	3.275.615,20	0,00	5.809.725,95	- 613.253,91	400.546.157,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.771.541,15	432.080,84	111.310,00	23.686.853,13	0,00	72.890.475,12
Grundstücke ohne Bauten	2.314.804,30	657.544,57	0,00	- 256.775,33	- 1.537.136,99	1.178.436,55
Bauten auf fremden Grundstücken	297.877,07	0,00	0,00	0,00	0,00	297.877,07
Technische Anlagen	1.365.802,41	32.258,31	0,00	19.921,63	0,00	1.417.982,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.074.037,86	155.554,78	0,00	16.660,00	- 432.519,59	3.813.733,05
Anlagen im Bau	14.286.603,10	24.072.893,42	68.370,00	- 27.775.704,45	0,00	10.583.792,07
Bauvorbereitungskosten	2.039.645,87	1.034.431,44	0,00	- 1.500.680,93	- 5.040,25	1.568.356,13
Geleistete Anzahlungen	0,00	31.609,72	0,00	0,00	0,00	31.609,72
Summe	465.224.381,73	29.691.988,28	179.680,00	0,00	- 2.587.950,74	492.328.419,27
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.531.001,17	674.288,89	0,00	16.577.913,62	0,00	27.783.203,68
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.503.898,67	0,00	0,00	0,00	- 632.604,02	2.871.294,65
Ausleihungen an die Gesellschafterin	79.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.200,00
Beteiligungen	2.804.461,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2.804.461,37
Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.038.709,19	0,00	0,00	0,00	- 58.634,54	1.980.074,65
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00
Sonstige Ausleihungen	66.407,86	5.000,00	0,00	0,00	- 7.108,85	64.299,01
Geleistete Anzahlungen	16.577.913,62	0,00	0,00	- 16.577.913,62	0,00	0,00
Summe	35.617.191,88	679.288,89	0,00	0,00	- 698.347,41	35.598.133,36
Anlagevermögen insgesamt	501.355.898,12	30.419.884,38	179.680,00	0,00	- 3.286.298,15	528.489.484,35

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2022	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
461.026,51	22.981,21	0,00	0,00	0,00	484.007,72	78.924,00	53.298,00
136.293.511,62	6.282.151,40	0,00	-246.340,23	0,00	142.329.322,79	258.216.834,42	255.780.558,35
6.249.982,22	1.465.670,87	0,00	0,00	0,00	7.715.653,09	65.174.822,03	42.521.558,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.178.436,55	2.314.804,30
205.553,98	35.737,97	0,00	0,00	0,00	241.291,95	56.585,12	92.323,09
142.709,41	71.767,94	0,00	0,00	0,00	214.477,35	1.203.505,00	1.223.093,00
2.066.607,36	333.749,28	0,00	-410.674,59	0,00	1.989.682,05	1.824.051,00	2.007.430,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.583.792,07	14.286.603,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.568.356,13	2.039.645,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.609,72	0,00
144.958.364,59	8.189.077,46	0,00	-657.014,82	0,00	152.490.427,23	339.837.992,04	320.266.017,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.783.203,68	10.531.001,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.871.294,65	3.503.898,67
60.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.120,00	19.080,00	19.080,00
125.000,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00	875.000,00	1.929.461,37	2.679.461,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.980.074,65	2.038.709,19
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	64.299,01	66.407,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.577.913,62
185.120,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00	935.120,00	34.663.013,36	35.432.071,88
145.604.511,10	8.962.058,67	0,00	-657.014,82	0,00	153.909.554,95	374.579.929,40	355.751.387,02

Rückstellungsspiegel zum 31.12.2022

in €	31.12.2021	Inanspruchnahme
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	940.648,00	43.061,99
II. Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.673.880,57	4.617,60
III. Sonstige Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	896.401,03	339.950,00
2. Unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	1.323.298,30	1.228.835,15
3. Jahresabschlussprüfung	34.000,00	34.000,00
4. Rückstellungen für Altrenten aus der ehemaligen Zusatzversorgungskasse der Stadt Gelsenkirchen	0,00	0,00
5. Verbindlichkeitsrückstellungen	452.120,00	31.230,00
Summe III.	2.705.819,33	1.634.015,15
Rückstellungen insgesamt	5.320.347,90	1.681.694,74

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

in €	Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
	2022	2021	2022	2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.449.517,04	99.472.288,89	2.880.517,99	2.885.635,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.466.921,37	12.933.102,71	474.724,54	466.181,34
Erhaltene Anzahlungen	13.129.548,93	11.961.902,77	13.129.548,93	11.961.902,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.124.287,59	892.826,25	1.124.287,59	892.826,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.497.397,26	2.159.482,60	2.497.397,26	2.159.482,60
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	83.310,69	28.602,94	83.310,69	28.602,94
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	222.350.550,32	174.106.663,66	6.314.526,71	5.284.218,17
Sonstige Verbindlichkeiten	124.990,69	537.115,52	124.990,69	537.115,52
Gesamtbetrag	350.226.523,89	302.091.985,34	26.629.304,40	24.215.964,68

Umgliederung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2022
0,00	0,00	27.868,00	0,00	42.726,99	968.181,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.669.262,97
0,00	10.450,00	441,00	10.017,33	615.739,00	1.152.163,70
0,00	94.463,15	0,00	0,00	908.860,18	908.860,18
0,00	0,00	0,00	0,00	37.000,00	37.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	215.000,00	0,00	2.186,25	239.796,25	443.500,00
0,00	319.913,15	441,00	12.203,58	1.801.395,43	2.541.523,88
0,00	319.913,15	28.309,00	12.203,58	1.844.122,42	5.178.967,85

Restlaufzeit über 1 Jahr		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon gesichert		Art der Sicherung
2022	2021	2022	2021	2022	2021	
				92.717.409,54	93.446.684,99	Grundpfandrechte Bürgschaften
				5.614.167,50	5.907.962,37	
95.568.999,05	96.586.653,80	84.167.673,28	85.076.218,40	98.331.577,04	99.354.647,36	
11.992.196,83	12.466.921,37	10.004.386,43	10.515.033,16	1.707.731,72	1.914.629,26	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	
216.036.023,61	168.822.445,49	191.379.049,55	148.531.631,82	253.774,22	260.524,46	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
323.597.219,49	277.876.020,66	285.551.109,26	244.122.883,38	100.293.082,98	101.529.801,08	

D. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit dem früheren Erdgas- und Stromversorger der ggw konnte im ersten Quartal 2023 ein Vergleich geschlossen werden. Dieser Erdgas- und Stromlieferant hatte die ggw bis Ende 2021 mit Erdgas und Strom versorgt. Vertragliche Lieferverpflichtungen hätten jedoch noch bis Ende 2023 bestanden, konnten mit Beginn des Jahres 2022 durch den Energieversorger jedoch nicht mehr erfüllt werden. Vereinbart wurde eine Entschädigung in Höhe von in Summe 640 T€. Nach Verzicht auf Forderungen seitens des Energieversorgers in Höhe von 240 T€ fließt der ggw daneben noch eine Entschädigung in Höhe von 400 T€ zu. Die ggw beabsichtigt diese Beträge dazu zu nutzen, die sozialen Härten bei der Energiepreisentwicklung 2022 abzumildern.

Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2023 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 53,5 Mio. € vornehmen. Die vereinbarten Zinssätze lagen zwischen 1,82 % und 4,18 % und die Tilgungssätze zwischen anfänglich 1,5 % und 2,0 %. Bis zum Abschlussstichtag hat die ggw aus dem neuen städtischen Finanzierungskonzept somit Darlehen in Höhe von nominal 248,4 Mio. € von der Stadt Gelsenkirchen in Anspruch genommen. Der Vorteil für die ggw besteht in der erheblichen Verbesserung der Bonität gegenüber dem Kapitalmarkt durch diese nachrangigen Gesellschafterdarlehen sowie in einer wesentlichen Vereinfachung der Kreditabwicklung.

Innerhalb des Konzerns Stadt Gelsenkirchen ist 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 4.851,4 T€.

Am Bilanzstichtag bestanden aus Mietkautionen insgesamt Mietkautionsguthaben von 3.458,9 T€ (Vorjahr: 3.212,9 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 2022 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

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

Die Leistungen der betrieblichen Altersversorgung richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes (ATV-K). Seit dem 1. Januar 2002 ist die Höhe der Betriebsrente insbesondere abhängig von dem jeweiligen Jahresentgelt und dem Alter des Beschäftigten (sog. Punktemodell). Anwartschaften aus dem bis zum 31. Dezember 2001 durchgeführten Gesamtversorgungssystem werden zusätzlich in Form einer Startgutschrift berücksichtigt. Die Versorgungsverpflichtungen werden im Umlageverfahren in Form eines Abschnittsdeckungsverfahrens finanziert. Der Deckungsabschnitt beträgt 10 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 2022 betrug die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte für die Beschäftigten der ggw 4.057,1 T€. Aus dieser Summe sind 4,5 % Umlagen und 3,25 % Sanierungsgelder gezahlt worden. Der hieraus resultierende Personalaufwand belief sich auf rd. 314,4 T€. Wenn ein Mitglied die kwv-Zusatzversorgung verlassen will, ist eine nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte Ausgleichszahlung für die bei der kwv-Zusatzversorgung verbleibenden Zahlungsverpflichtungen erforderlich. Im Falle des Austritts der ggw zum 31. Dezember 2021 hätte die Ausgleichszahlung rd. 9.465,0 T€ betragen. Eine Angabe zu einer möglichen Ausgleichszahlung zum 31. Dezember 2022 kann von der kwv-Zusatzversorgung voraussichtlich erst Mitte 2023 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	48	10
Technische Mitarbeiter	11	0
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	2	1
Gesamt	61	11

Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit entspricht die Zahl der in 2022 beschäftigten Mitarbeiter inklusive Geschäftsführer 68,3 (Vorjahr: 66,2) Vollzeitäquivalenten im Jahresdurchschnitt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr durchschnittlich elf Auszubildende (Vorjahr: 11) beschäftigt.

Für Hinterbliebene eines früheren Mitglieds des Geschäftsführungsorgans wurden Bezüge in Höhe von 43,1 T€ geleistet (Vorjahr: 43,4 T€). Für Pensionsverpflichtungen gegenüber den Hinterbliebenen sind zum 31. Dezember 2022 Rückstellungen in Höhe von 968,2 T€ (Vorjahr: 940,6 T€) gebildet worden.

Für das Honorar des Abschlussprüfers ist ein Betrag von brutto 37,0 T€ berücksichtigt worden. Hierin enthalten ist auch ein Anteil für Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der MaBV-Prüfung.

Die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr wie folgt besetzt:

Bezüge Geschäftsführer und Aufsichtsrat

Geschäftsführer

Diplom-Volkswirt Harald Förster

p. a. in €
228.439,48

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 nominal 110,0 T€ gebildet. Von diesem Betrag wurden 60 T€ an die Stadtwerke Gelsenkirchen GmbH weiterberechnet. 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 17,4 T€ in Anspruch. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 1,5%. Die im Berichtsjahr geleistete Tilgung belief sich auf 0,4 T€.

Bezüge Mitglieder des Aufsichtsrats

Herr Stadtverordneter Lukas Günther – Vorsitzender

p. a. in €
4.170,00

Herr Bürgermeister Werner Wöll – stellvertretender Vorsitzender

3.375,00

Frau Oberbürgermeisterin Karin Welge

2.145,00

Herr Stadtdirektor Luidger Wolterhoff

2.290,00

Herr Stadtbaurat Christoph Heidenreich

2.435,00

Frau Bürgermeisterin Martina Rudowitz

2.290,00

Frau Stadtverordnete Ingrid Wüllscheidt

2.290,00

Herr Stadtverordneter Friedhelm Rikowski

2.145,00

Herr Stadtverordneter Ali-Riza Akyol

2.000,00

Die Bezüge setzen sich aus einem pauschalen Aufwendungsersatz sowie aus Sitzungsgeldern zusammen. Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen insgesamt 23,1 T€. Die Bezüge der Vertreter des Verwaltungsvorstandes – bestehend aus der Oberbürgermeisterin, dem Stadtbaurat und dem Stadtkämmerer – gehen unmittelbar der Stadt Gelsenkirchen zu.

Gelsenkirchen, den 31. März 2023

Harald Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 in den diesem Bericht als Anlage I (Jahresabschluss) und Anlage II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 30. Mai 2023 in Essen unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen

Wir haben den Jahresabschluss der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gelsenkirchen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

Essen, den 30. Mai 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Boris Reichenberger
Wirtschaftsprüfer

Andreas Dirks
Wirtschaftsprüfer

Verzeichnis

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Verzeichnis Tabellen und Diagramme

Kennzahlen	02
Entwicklung Wohnungsbestand seit 2011	21
Leerstandsentwicklung 2022	22
Neu errichtete Wohneinheiten in MFH/Anzahl barrierearme WE	24
Beheizte Wohnungen über regenerative Energiequellen	26
Gesamtinvestitionen 2022	26
Personalbestand	27
Struktur der Umsatzerlöse	28
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
Eigenkapital und Jahresergebnis der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH	56
Sonstige betriebliche Erträge	60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	60
Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2022	62
Rückstellungsspiegel zum 31.12.2022	64
Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2022	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, Monique Urbanski, Andreas Weiss

Druck

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

Copyright

© 2022 ggw

