

Unternehmensbericht 2023

g|g|w:

# Hand in Hand



# Kennzahlen

## Die ggw auf einen Blick

		2023	2022
<b>Wohnungsbestand</b>			
Mietwohnungen		4.993	5.000
Gewerbeeinheiten		83	88
<b>Verkaufstätigkeit im Bestand</b>			
Wohneinheiten		4	2
Gewerbeeinheiten		0	0
<b>Ankaufstätigkeit im Bestand</b>			
Wohneinheiten		6	15
Gewerbeeinheiten		0	5
<b>Baufertigstellungen im Bestand</b>			
Mietwohnungen		0	24
Gewerbeeinheiten		1	1
<b>Bilanz und Jahresergebnis</b>			
Bilanzsumme	T€	421.115	429.382
Eigenkapital	T€	67.931	66.657
Eigenkapitalquote	%	16,13	15,52
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	1.674	1.705
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	5.870	13.903
<b>Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt</b>			
Angestellte Mitarbeiter/-innen		69	69
Gewerbliche Mitarbeiter/-innen		4	3
Umgerechnet auf die volle tarifliche Arbeitszeit (VZÄ)		66,8	68,3
Auszubildende		13	11

# Inhalt

Kennzahlen	02
Vorwort des Aufsichtsrats	04
<b>Hand in Hand für Gelsenkirchen</b>	<b>06</b>
<b>Auszug aus dem Lagebericht</b>	
1. Grundlagen des Unternehmens	13
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2023	15
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	21
5. Ertragslage	22
6. Vermögens- und Finanzlage	23
7. Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NRW	25
8. Risikobericht	25
9. Prognosebericht	27
<b>Leistungsbericht des Aufsichtsrats</b>	<b>30</b>
<b>Jahresabschluss 2023</b>	
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
<b>Anhang</b>	
Anlagespiegel	40
Rückstellungsspiegel	42
Verbindlichkeitspiegel	42
<b>Bestätigungsvermerk</b>	
Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	45

## Impressum

### Herausgeber:

ggw GmbH  
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:

concedra Kommunikation GmbH • www.concedra.com

### Bildnachweise:

Monique Urbanski, Olaf Fuhrmann, Stephanie Vornhagen, WP Architekten + Ingenieure, Anton Kolev

### Druck:

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

### Copyright:

© 2023 ggw

# Vorwort des Aufsichtsrats

Liebe Leserinnen und Leser,



auch das Jahr 2023 war von globalen Herausforderungen und Unsicherheiten geprägt. Trotzdem war es für die ggw GmbH ein gutes Jahr, in dem wir entscheidende Fortschritte in den Bereichen soziale Verantwortung, Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Stabilität erzielt haben. Trotz der Belastungen durch steigende Zinsen, erhebliche Baukostensteigerungen infolge von Materialengpässen, den anhaltenden Fachkräftemangel und erhöhten Energiekosten, konnte die ggw das Geschäftsjahr 2023 mit herausragenden operativen Ergebnissen abschließen. Die geplanten Projekte in Gelsenkirchen wurden erfolgreich realisiert und neue Vorhaben erfolgreich gestartet.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der ggw liegt auf dem Bau und der Bereitstellung sozialer Infrastruktur, wie Kitas und Schulen. Die Erweiterung der Kita Johannes-Rau-Allee zeigt das anhaltende Engagement der ggw zur Verbesserung der Betreuungsplätze. Ursprünglich 2015 auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Graf Bismark realisiert, bietet diese Einrichtung nun Platz für insgesamt 75 Kinder. Aufgrund des steigenden Bedarfs wurde gemeinsam mit GeKita, der Stadtverwaltung und der ggw beschlossen, die Kita zu erweitern. Die Bauarbeiten für dieses Projekt begannen Ende 2022, knapp ein Jahr später konnten die neuen Räume und Außenspielflächen offiziell eingeweiht werden.

Neben dem Erweiterungsbau an der Johannes-Rau-Allee ist auch der Kita-Neubau an der Kurt-Schumacher-Straße – direkt an der Schalker Meile – ein wichtiger Meilenstein. Im Oktober 2023 wurde das Richtfest für dieses Projekt gefeiert, das neben einer Kita und einem Familienzentrum auch eine Grundschule umfasst. Ein weiteres Schulprojekt wurde im November 2023 an der Gräfte gestartet, um den Bedarf an Schulplätzen weiter zu decken.

Auch im Modernisierungsprojekt im Quartier Feldmarkstraße verfolgt die ggw das Ziel, Energieeffizienz, Wohnkomfort und somit auch die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter zu steigern. Die 1954 errichteten Gebäude werden zurzeit nach KfW-Effizienzhaus-85 Standard saniert. Zu den Maßnahmen gehören die Umstellung auf Wärmepumpentechnik, die Ausstattung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem, neue Kellerdecken- und Dachdämmungen sowie der Einbau neuer Fenster. Insgesamt 38 Wohnungen profitieren von diesen umfangreichen und nachhaltigen Modernisierungen, die im Mai 2023 begannen.

Die Nachfrage nach modernem Wohnraum bleibt hoch und das Neubauprojekt Waldquartier ist ein weiteres Beispiel für die innovative Herangehensweise der ggw. In Kooperation mit der Sparkassen Immobilienmanagement Gelsenkirchen GmbH & Co. KG und der Stadt Gelsenkirchen wird hier moderner Wohnraum geschaffen. Auf zwei angrenzenden Grundstücken entstehen jeweils ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Tiefgarage. Insgesamt werden 45 Wohnungen realisiert, davon 20 im Neubau der ggw, der zudem eine viergruppige Kita beherbergen wird. Die Wohnungen sind barrierearm, modern ausgestattet und bieten 2 bis 4 Zimmer mit 57 bis 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nachhaltigkeit spielt hierbei eine zentrale Rolle: Eine Holzpelletanlage und Photovoltaikanlagen sorgen für umweltfreundliche Energieversorgung, und 32 Wallboxen fördern klimafreundliche Mobilität im Quartier.

All diese Projekte belegen eindrucksvoll, dass die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Gelsenkirchen sich auch in herausfordernden Zeiten auf die ggw verlassen können. Dank des unermüdlichen städtebaulichen und sozialen Engagements der ggw blicken wir mit Zuversicht auf eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft in Gelsenkirchen. Im Namen des Aufsichtsrats möchte ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ggw meinen aufrichtigen Dank aussprechen. Wir sehen dem kommenden Jahr mit Optimismus entgegen und sind überzeugt, dass wir gemeinsam mit unserer engagierten Belegschaft und den verlässlichen Partnern weiterhin erfolgreich sein und unseren Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in Gelsenkirchen leisten werden.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieses Geschäftsberichts.

Ihr



Lukas Günther,  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ggw GmbH

Gelsenkirchen, den 1. August 2024

# Voneinander lernen



# Erweiterung der Kita Johannes-Rau-Allee: Gemeinsam für die nächste Generation

In keiner anderen Stadt in NRW werden statistisch so viele Kinder geboren wie in Gelsenkirchen. Ein großer Teil von ihnen wird perspektivisch einen Platz in einer der örtlichen Kindertagesstätten benötigen. Doch schon heute reicht die Zahl der Betreuungsplätze nicht aus, um jedem Kind ein passendes Angebot zu machen, weshalb die Stadt den Kita-Ausbau mit Nachdruck vorantreibt. Als starker und verlässlicher Partner leistet die ggw im Geschäftsjahr 2023 mit der Erweiterung der Kita Johannes-Rau-Allee ihren Beitrag.

## Sinnvoller Anbau

Die bestehende Kindertagesstätte wurde 2015 von der ggw auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Graf Bismarck realisiert und bietet Platz für insgesamt 75 Kinder. Im Jahr 2020 fiel die gemeinsame Entscheidung von GeKita, Verwaltung und ggw, die Einrichtung zu erweitern, um dem steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen gerecht zu werden. Der Standort bot sich insbesondere durch das benachbarte, bisher ungenutzte Grundstück an, das ausreichend Erweiterungsfläche für das Vorhaben bot. Baubeginn war im September 2022, die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf rund 3,8 Mio. €.

## Viel Platz zum Spielen, Toben und Lernen

Passend zum Weltkindertag am 20. September fand die feierliche Einweihung des Erweiterungsbaus der Kindertagesstätte statt, der Platz für insgesamt gut 60 weitere Kinder bietet. Entstanden sind durch den Neubau drei zusätzliche Gruppenräume mit den dazugehörigen Schlaf- und Sanitärräumen und einer Nutzfläche von rund 1.075 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wurde die vorhandene Spielfläche im Außenbereich um 160 m<sup>2</sup> erweitert und mit hochwertigen Spielgeräten ausgestattet. Zur Wärmezeugung wird eine umweltfreundliche Holzpelletanlage eingesetzt.

## Kitaoffensive geht weiter

Neben dem Erweiterungsbau an der Johannes-Rau-Allee ist auch der Kita-Neubau an der Kurt-Schuhmacher-Straße im Geschäftsjahr 2023 weiter vorangeschritten. Ende Oktober feierten die Stadt und die ggw gemeinsam Richtfest. Das Bauvorhaben umfasst neben Kita und Familienzentrum auch eine Grundschule. Die ggw wird ihr städtebauliches und soziales Engagement auch in Zukunft fortsetzen und ihren Teil zur Verbesserung der Kinderbetreuung in Gelsenkirchen beitragen.



Gemeinsam mit den Kindern feierten Vertreter von ggw, GeKita, der Stadt und der Baugesellschaft die Einweihung des Erweiterungsbaus.

# Miteinander erneuern



# Modernisierungsprojekt im Quartier Feldmarkstraße: Die Mieter ins Boot holen

Mit dem Modernisierungsprojekt im Quartier Feldmarkstraße setzt die ggw ihre Strategie zur Steigerung von Energieeffizienz und Wohnkomfort im eigenen Bestand fort. Bei der Planung und Umsetzung des Projektes wurde besonders darauf geachtet, den Verbleib in der eigenen Wohnung während der Sanierungsarbeiten zu ermöglichen und die Mieten trotz umfangreicher und kostenintensiver Maßnahmen nur geringfügig zu erhöhen.

## Zukunftsfähigkeit prüfen und sichern

Ein hoher Anteil des Häuserbestands in Gelsenkirchen stammt aus den 1950er Jahren – entsprechend groß ist der Modernisierungsbedarf. Bereits im Jahr 2019 wurden alle Gebäude der ggw auf ihre Wirtschaftlichkeit, Zukunftsfähigkeit und Bewirtschaftung untersucht und anhand eines Scoring-Modells in drei Strategiekategorien eingeteilt. Die Häuser an der Feldmarkstraße wurden aufgrund ihrer baulichen und energetischen Situation der Kategorie „Prüfung“ zugeordnet. Die ergab, dass die Zukunftsfähigkeit nur durch eine energetische Sanierung gesichert werden kann.

## Bessere Ökobilanz und mehr Lebensqualität

Im Mai 2023 begannen die Arbeiten im Feldmarkquartier, welche insgesamt 38 Wohnungen umfassen. Bei der Sanierung der 1954 errichteten

Gebäude nach KfW-Effizienzhaus-85 Standard werden dabei verschiedene Maßnahmen umgesetzt: Die Umstellung der Heizungsanlage auf Wärmepumpentechnik, die Ausstattung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie eine neue Kellerdecken- und Dachdämmung und der Einbau neuer Fenster.

Darüber hinaus wird die Wohnumfeldqualität z. B. durch die Neugestaltung des Innenhofes mit Mietergärten, Sitzbänken, Fahrradstellplätzen und E-Ladesäulen verbessert. Zur Straße hin ist eine innovative Fassadenbegrünung geplant, zum Innenhof erhalten alle Wohnungen nachträglich angebrachte Balkone oder Loggien. Auch die Bäder werden grundlegend saniert.

## Fördermittel nutzen

Insgesamt beläuft sich das Investitionsvolumen für das Modernisierungsprojekt auf über 4,3 Mio. €. Die Mittel stammen zum größten Teil aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW. Durch den Einsatz der Fördermittel kommt es nur zu einer geringfügigen Mieterhöhung, die durch die Einsparung von Heizenergie weitgehend kompensiert wird. Für den künftigen Bezug der modernisierten Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.



Begrünter Innenhof, Balkone, neue Fenster, Fassaden und Dächer – so präsentieren sich die Gebäude des Feldmarkquartiers nach der umfassenden Modernisierung.

# Aufeinander bauen



# Grundsteinlegung im Waldquartier: Starke Partner für den Neubau

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch, gleichzeitig werden die Rahmenbedingungen für dessen Entwicklung zunehmend anspruchsvoller: Bau- und Nachhaltigkeitsstandards steigen, Finanzierung und Planung erfordern immer komplexere Lösungsansätze. Die ggw begegnet diesen Herausforderungen, indem sie verstärkt auf Kooperationen setzt. So auch beim Neubauprojekt Waldquartier, das die ggw gemeinsam mit der Sparkasse Immobilienmanagement Gelsenkirchen GmbH & Co. KG und der Stadt Gelsenkirchen realisiert.

## Gemeinsam für neues Wohnen

Im Juni 2023 erfolgte die Grundsteinlegung für das gemeinschaftliche Bauprojekt. Auf zwei angrenzenden Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 5.200 m<sup>2</sup> errichten die Sparkasse und die ggw jeweils ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Tiefgarage. Insgesamt sollen 45 Wohnungen entstehen – 25 im Sparkassengebäude und 20 im Neubau der ggw, in dem zudem eine viergruppige Kita geplant ist. Rund 22 Mio. € Euro werden für die Schaffung des Neubaus investiert. Dabei übernimmt die ggw die Abstimmung und Koordination der Planung sowie das Projektmanagement, während die Sparkasse als Investor auftritt und in Finanzierungsfragen berät.

## Komfort und Umwelt im Fokus

Die barrierearmen, modernen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und 75 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind alle mit Balkon bzw. Terrasse ausgestattet und richten sich sowohl an Singles und Paare jeden Alters als auch an Familien.

Beide Gebäude sind als KfW-Effizienzhäuser 55 konzipiert. Für die umweltschonende Wärmeerzeugung ist eine moderne Holzpelletanlage vorgesehen, zur Stromversorgung trägt eine Photovoltaikanlage auf den Dächern bei. Die klimafreundliche Mobilität im Quartier fördert die ggw zusätzlich durch die Installation von 32 Wallboxen.

## Betreuungskonzept mitgedacht

Neben dem dringend benötigten Wohnraum erhält das Waldquartier mit dem Neubau endlich auch eine eigene Kita. Für diese sind im Erdgeschoss des ggw-Gebäudes rund 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie im Außenbereich ca. 750 m<sup>2</sup> Spielfläche vorgesehen. Insgesamt entstehen 75 Plätze in vier Gruppen, davon 53 Betreuungsplätze für Kinder ab drei Jahren bis zum Schuleintritt und 22 Plätze für Kinder unter drei Jahren. Träger der Kindertagesstätte ist das Deutsche Rote Kreuz (DRK).



Im gemeinschaftlichen Bauprojekt am Buerschen Waldbogen entstehen zwei moderne, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss und Tiefgarage.

# Auszug aus dem Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens  
.....

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen  
.....

3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2023  
.....

4. Finanzielle Leistungsindikatoren  
.....

5. Ertragslage  
.....

6. Vermögens- und Finanzlage  
.....

7. Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NRW  
.....

8. Risikobericht  
.....

9. Prognosebericht  
.....

# 1. Grundlagen des Unternehmens

Die ggw GmbH (kurz: ggw) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Gelsenkirchen. Sie wurde am 8. Mai 1950 unter dem Namen Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH gegründet. Seit Ende 2023 firmiert sie unter dem Namen ggw GmbH.

Zweck der Gesellschaft ist es weiterhin, im Rahmen der sozialen Aspekte der Gemeinnützigkeit zu einer sicheren und sozial bestimmten Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung beizutragen.

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.

Im Rahmen ihrer Bautätigkeit achtet die ggw auf eine zukunftsgerechte städtebauliche Gestaltung sowie auf eine die Umwelt schonende, nachhaltige Umsetzung der Projekte.

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand gehört auch das im Jahre 1985 von der ggw als Wohnheim für Berufsschülerinnen und -schüler des benachbarten Hans-Schwier-Berufskollegs eröffnete Gästehaus Heege, bestehend aus drei Bauteilen und insgesamt 348 Bettenplätzen, zum Portfolio der Gesellschaft. Neben der Unterbringung des Großteils der Schülerinnen und Schüler des Hans-Schwier-Berufskollegs erfüllt das Haus Heege alle Funktionen, die mit der Unterbringung in Zusammenhang stehen, von der Betreuung und Beaufsichtigung der minderjährigen Schülerinnen und Schüler außerhalb der Schulzeiten durch eigenes pädagogisches Personal bis zur Vollverpflegung in einer eigenen Mensa, deren Bewirtschaftung an einen externen Kantinenbetreiber vergeben ist.

Die ggw ist seit Januar 2011 mit 94,9% der Geschäftsanteile Hauptgesellschafterin der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwertung mbH (kurz: Nordsternpark GmbH oder NSP). Durch den zwischen der ggw und der Nordsternpark GmbH geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag (EAV) hat die wirtschaftliche Entwicklung der NSP auch Auswirkungen auf die Gesamtergebnissituation der ggw. Der Ergebnisabführungsvertrag mit der Nordsternpark GmbH sieht vor, dass die ggw die Jahresfehlbeträge auszugleichen hat. Jahresüberschüsse dürfen erst dann an die ggw abgeführt werden, wenn sich der aus Jahresfehlbeträgen der Vorjahre gebildete Verlustvortrag der NSP gänzlich durch gegengerechnete Jahresüberschüsse abgebaut hat. Zwischen der ggw und der NSP besteht ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag, über den die ggw alle kaufmännischen Managementaufgaben übernimmt und die Geschäftsführung stellt.

Darüber hinaus ist die ggw seit Januar 2020 Hauptgesellschafterin der Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH (kurz: VG) sowie seit Januar 2022 auch Mehrheitsgesellschafterin der GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (kurz: GFW). Die VG bewirtschaftet eigene und städtische Stellplatzanlagen und erbringt solche Bewirtschaftungsleistungen auch für Dritte. Die VG und die ggw sind neben der gesellschaftsrechtlichen Stellung auch über einen Geschäftsbesorgungsvertrag miteinander verbunden. Die GFW ist ein fast ausschließlich lokal in Gelsenkirchen-Rotthausen agierendes, privates Wohnungsunternehmen mit einem gesellschaftseigenen Bestand von rd. 1.300 Wohnungen. Auch zwischen der ggw und der GFW besteht ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag, über den die ggw sukzessive Managementaufgaben für die GFW übernimmt. Im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge stellt die ggw auch die Geschäftsführungen der VG und der GFW.

## 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

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 aufgrund des demografischen Wandels auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1%. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8% zurückgegangen.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht.

Wohnungen fehlen derzeit insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. 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 demographische Entwicklung

eine starke Nachfrage nach barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte 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. 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.

## 3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2023

### 3.1 | **Beteiligung an der Nordsternpark GmbH**

Die Nordsternpark GmbH hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 217,7 T€ erwirtschaftet, der vollständig mit dem Verlustvortrag der Nordsternpark GmbH aus vorhergehenden Jahresabschlüssen zu verrechnen war. Somit hatte der EAV im Berichtsjahr keinen wirtschaftlichen Einfluss auf die ggw. Die Geschäftsentwicklung der Nordsternpark GmbH ist insgesamt sehr zufriedenstellend.

.....

### 3.2 | **Analyse des Jahresergebnisses 2023**

Die ggw konnte das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 1.674,1 T€ abschließen. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz (919 T€) wurde somit ein um 755,1 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 in den Jahren 2020/21 bereits im Jahr 2022 wieder weitgehend normalisiert. Auch im gesamten Geschäftsjahr 2023 war ein regulierungsfreier Betrieb im Haus Heege möglich. Durch die zufriedenstellende Auslastung mit einem

Jahresdurchschnittswert von fast 90 % sowie einer zum Schuljahresbeginn 2023/24 vollzogenen Anpassung der Tagessätze um ca. 8,5 % sind die Umsatzerlöse im Haus Heege um rd. 465 T€ höher ausgefallen, als im Wirtschaftsplan angenommen.

Die Zinsannahmen für das im Dezember 2022 valutierte städtische Darlehenskontingent des Geschäftsjahres 2022 (37,5 Mio. €) konnten mit einem Planwert von 3,0 % bei einer letztendlich fixierten Kondition von 4,18 % nicht vollumfänglich eingehalten werden. Vor allem hierdurch sowie durch einen teilweise geänderten Ausweis von aktivierten Bauzeitinsen - und zwar als Bestandserhöhung aus aktivierten Fremdkapitalzinsen - sind zusätzliche Zinsaufwendungen von rd. 830 T€ entstanden. Durch den phasenweisen hohen Bestand an liquiden Mitteln konnten gegenläufig zusätzliche Guthabenzinsen erwirtschaftet werden, die in dieser Form noch nicht in die Wirtschaftsplanung 2023 eingeflossen waren.

Vor allem die zuvor beschriebenen operativen Ergebnisverbesserungen erlaubten eine Aufstockung des Instandhaltungsbudgets um 1,0 Mio. € sowie die Bildung einer Rückstellung für eine Versorgungszusage in Höhe von 1,1 Mio. €, ohne die Ergebnisziele der Gesellschaft zu gefährden.

Bereinigt um die wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Geschäftsvorfälle erzielt die ggw aus dem operativen Geschäft ein Überschuss von rd. 2,1 Mio. €.

.....

### 3.3 | **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 2023 nahezu erzielten Vollvermietungen von neu errichteten und modernisierten Gebäuden, dass weiterhin eine große Nachfrage nach bedarfsorientiert neu geschaffenen, zeitgemäßen und modernisierten Wohnungen besteht.

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

Die ggw verfügte am Bilanzstichtag über einen gesellschaftseigenen Bestand von 4.993 (Vorjahr: 5.000) Mietwohnungen, 83 (Vorjahr: 88) gewerblichen Einheiten und 2.163 (Vorjahr: 2.038) Garagen und Einstellplätzen. Zum Jahresultimo hat die ggw 375.383 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2023 von 5,37 €/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.23) auf 5,51 €/m<sup>2</sup> (Stand 01.01.24) erhöht. Dies entspricht einer dem Ausstattungsstandard der Wohnungen und den Marktverhältnissen entsprechenden Mietsteigerungsrate von 2,6 %. Im frei finanzierten Bereich liegen die

Wohnungsmieten zum Jahresende bei rd. 5,69 €/m<sup>2</sup> und im öffentlich geförderten Bereich bei rd. 5,19 €/m<sup>2</sup>. Bei den Mieterhöhungsverlangen im frei finanzierten Bestand orientiert sich die ggw an der erreichbaren Marktmiete gemäß Mietenspiegel, berücksichtigt aber auch individuelle soziale Aspekte.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 44.001,2 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 40.147,7 T€). Wesentliche Erlösposition sind hierbei die Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 28.234,5 T€ (Vorjahr: 26.768,1 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 2023 wurden 351 Mieterwechsel (Vorjahr: 386) vollzogen. Bezogen auf den zum Jahresultimo vorhandenen Wohnungsbestand entspricht dies einer moderaten Fluktuationsrate von 7,0 % (Vorjahr: 7,7 %).

Mit einer Quote von 1,5 % im Jahresdurchschnitt konnte der marktbedingte Leerstand das Jahresergebnis im Berichtsjahr sogar noch einmal etwas positiver als im Vorjahr (2,4 %) beeinflussen. Zum Abschlussstichtag lag die Leerstandsquote bei lediglich 1,3 % (Vorjahr: 1,5 %). Im maßnahmenbedingten Leerstand befanden sich Ende Dezember insgesamt 51 Wohneinheiten, die vornehmlich zum Abriss, für größere Umbaumaßnahmen oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Gesamtleerstandsquote zum Jahresultimo betrug somit 2,3 % (Vorjahr: 2,4 %).

Eine gute Vermietungssituation ist hierbei für die ggw über die Vermeidung von Erlösschmälerungen hinaus von sehr großer wirtschaftlicher Bedeutung. Die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der Gesellschaft sowie der einzelnen Objekte ist bankenseitig überproportional stark an die Leerstandssituation gekoppelt. Die von der Gesellschaft regelmäßig durchgeführten umfassenden Leerstandsanalysen zeigen, dass sich der Leerstand nicht gleichmäßig über den gesamten Bestand verteilt, sondern sich auf einzelne Schwerpunkte konzentriert. In diesen betroffenen Quartieren erschweren spezifische Rahmenbedingungen (Lage, Infrastruktur, Image, Grundrissgestaltung, fehlende Balkone etc.) die Reduzierung des Leerstandes. Hier versucht die ggw vor allem durch die Umsetzung von kleinteiligen Maßnahmen die Belegungssituation zu stabilisieren und zu verbessern.

Vor allem durch eine frühzeitige Anpassung von Heizkostenvorauszahlungen sowie durch erreichte Kompensationszahlungen des Erdgaslieferanten der ggw für die überhöhten Gasbeschaffungskosten der Monate Januar und Februar 2022 konnten die Risiken der Energiepreisinflation des Jahres 2022 in Form hoher Nachzahlungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2022 im Geschäftsjahr 2023, spürbar abgemildert werden.

### 3.4 | 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 ist die ggw wieder in der Lage, Projekte im öffentlich geförderten Bereich zu realisieren, was sich unter der alten Förderkulisse schlichtweg nicht mehr auskömmlich darstellen ließ.

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

Aktuell führen die hohen Baukosten und Fremdkapitalzinsen dazu, dass die geplanten Wohnungsbauvorhaben an den Standorten Gildenstraße, Florastraße und Cranger Straße weiterhin angehalten bleiben. Mit der Prüfung der Wiederaufnahme der Baumaßnahmen ist in der 2. Jahreshälfte 2024 zu rechnen.

Eine wesentliche Zielsetzung der in der Planungs- bzw. Realisierungsphase befindlichen Wohnungsbauinvestitionen ist es, in möglichst vielen Stadtteilen von Gelsenkirchen moderne, seniorengerechte und barrierearme Wohnungen anbieten zu können. Zum Jahresultimo verfügt die Gesellschaft über einen Bestand von rd. 680 Wohnungen in diesem Segment. Zwei weitere Wohnanlagen mit insgesamt 51 barrierearmen Wohnungen befinden sich zum Abschlusstichtag darüber hinaus im Bau und werden zu Anfang Februar 2024 bzw. voraussichtlich Anfang 2025 bezogen werden können.

Last but not least 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 (insbesondere Holzpellets) versorgt.

.....

### 3.5 | Soziale Infrastrukturmaßnahmen

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

An der Johannes-Rau-Allee in Gelsenkirchen-Bismarck konnte die ggw im Oktober einen 3-gruppigen Kita-Erweiterungsbau mit Platz für weitere 60 Kinder fertig stellen und an die neue Mieterin übergeben.

Seit August 2012 hat die Gesellschaft somit bereits an elf Standorten Kindertagesstätten neu geschaffen, die zusammen über rd. 10.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Platz für über 930 Kinder verfügen.

Drei weitere Kitaprojekte an den Standorten 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 über 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.

Seit Anfang 2021 hat die ggw bereits an zwei Standorten Unterrichtsmöglichkeiten im Primarschulbereich neu geschaffen. Weitere Schulbauprojekte in Form eines Grundschulneubaus im Stadtteil Gelsenkirchen-Erle, eines Grundschülerweiterungsbau an der Kurt-Schumacher-Straße in Gelsenkirchen-Schalke, sowie von drei Modulschulbauten - ebenfalls zur Erweiterung bestehender Grundschulstandorte im Süden von Gelsenkirchen - befinden sich zum Jahresultimo zudem bereits im Bau und sollen in den Jahren 2024/2025 entweder innerhalb des städtischen Verbunds veräußert oder aber in die laufende Bewirtschaftung übernommen werden.

.....

### 3.6 | **Energetische Bestandssanierung/Klimaschutz**

Das Projekt der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung ist zu Ende 2023 ganz überwiegend abgeschlossen. Bis Mitte 2024 sind noch die Verwendungsnachweise für die fördertechisch noch nicht schlussgerechneten Bauabschnitte zur Erlangung der Schlussraten und Tilgungsnachlässe der Förderkredite der NRW.Bank bei der Bewilligungsbehörde der Stadt Gelsenkirchen einzureichen.

Nach vollständigem Maßnahmenabschluss der im August 2015 bewilligten Sanierungsmaßnahme werden inklusive des neuen Nahwärmenetzes rd. 27 Mio. € in die Modernisierung der insgesamt 317 Wohnungen geflossen sein. Bei einer Gesamtwohnfläche von rund 21.000 m<sup>2</sup> entspricht dies einem nachhaltigen Wert von rd. 1.300 €/m<sup>2</sup>. Den Investitionskosten stehen Tilgungsnachlässe der NRW.Bank in Höhe von voraussichtlich rd. 6,5 Mio. € gegenüber.

Daneben hat die ggw bereits im Geschäftsjahr 2021 ein neues Bestandssanierungsprogramm aufgelegt, in dessen Zuge weitere rd. 26 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 weiterhin 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. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2023 Aufstockungen im Gebäudebestand zum Teil erfolgreich geprüft.

Bereits Anfang 2020 hat die ggw eine umfangreiche eigene Datenerhebung zum Thema Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß begonnen, um ein objektives Bild über die Ergebnisse im Hinblick auf die energetische Effizienz in den letzten Jahren zu erhalten. Aktuell stellt sich die Situation so dar, dass die ggw ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß unter Zugrundelegung der tatsächlichen Energieverbräuche des Jahres 2022 in den letzten knapp 30 Jahren bereits um mehr als 50 % reduzieren konnte. Auch in Relation zur Nutzfläche betragen die Einsparungen bei den Treibhausgasemissionen im ggw-Bestand bereits annähernd 50 %.

Um die durch das Klimaschutzgesetz gesetzten Zielvorgaben zur Klimaneutralität bis 2030 (→ 65 % weniger CO<sub>2</sub> als 1990) einhalten zu können, wird die ggw-Geschäftsführung neben weiteren Investitionen in Bestandssanierungen zudem bis voraussichtlich 2025 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Handeln der ggw entwickeln.

Im Geschäftsjahr 2022 lag der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Immobilienbestandes der ggw für Heizwärme und Warmwasser ohne die Berücksichtigung von Klimafaktoren bei etwa 24 kg/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 30 kg/m<sup>2</sup>) und der jährliche Energieverbrauch bei etwa 114 kWh/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 141 kWh/m<sup>2</sup>).

---

### 3.7 | Weitere Geschäftstätigkeit

Im Rahmen bestehender Geschäftsbesorgungsverträge führt die ggw aktuell Managementaufgaben in verschiedenen Leistungstiefen für die Nordsternpark GmbH, die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH (kurz: WPG), die Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH, die GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, die Akademie im Revier Projektgesellschaft Gelsenkirchen mbH – neu Gelsenkirchener Entwicklungsgesellschaft mbH (kurz: GE GmbH) sowie für die SEG GmbH & Co KG (kurz: SEG) aus. Mit Ausnahme der SEG stellt die ggw im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge auch die Geschäftsführung der Unternehmen. Alle Geschäftsbesorgungsverträge, mit Ausnahme des Vertrages mit der SEG, sind auf Dauer angelegt.

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 sowie über die NSP der Müller BBM AG aus Planegg aus.

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand gehört auch das im Jahre 1985 von der ggw als Schülerwohnheim für die Berufsschüler des benachbarten Hans-Schwier-Berufskollegs eröffnete Gästehaus Heege bestehend aus drei Bauteilen und insgesamt 348 Bettenplätzen zum Portfolio der Gesellschaft. Im Berichtsjahr konnte Haus Heege Bewirtschaftungserlöse in Höhe von 2.897,3 T€ erzielen (Vorjahr: 2.535,8 T€)

und damit nach dem Wegfall der meisten Corona-Beschränkungen zu Anfang 2022 sogar noch einmal merklich über dem Vorjahresniveau zum Erfolg des Gesamtunternehmens beitragen.

## 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

<b>Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen</b>		<b>2023</b>	2022	2021	2020
Wohnungsbestand zum 31.12.					
→ Anzahl	WE	4.993	5.000	4.975	4.975
Wohn-/Nutzfläche zum 31.12.					
→ Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	375.383	375.441	366.629	361.372
Sollmiete alle Einheiten*					
→ Jahressollmiete alle Einheiten / Ø m <sup>2</sup> -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	6,27	6,03	5,74	5,59
Sollmiete Wohnen					
→ Jahressollmiete Wohnen / Ø m <sup>2</sup> -Wohnfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	5,45	5,28	5,16	5,07
Erlösschmälerungsquote*					
→ Erlösschmälerungen / Jahressollmiete alle Einheiten	%	1,8	2,6	2,6	3,0
Zinsdeckung*					
→ Zinsen HBW / Jahressollmiete alle Einheiten	%	22,4	18,3	18	19,7
Zinsaufwand*					
→ Zinsen HBW / m <sup>2</sup> -Wohn-/Nutzfläche x 12	€/m <sup>2</sup>	1,4	1,08	1,03	1,09
Instandhaltung p. a.					
→ Instandhaltungsaufwand / Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	18,22	17,02	16,91	18,84
Mieterwechsel im Bestand					
→ Auszüge	Anz.	351	386	372	396
Fluktuation					
→ Mieterwechsel im Bestand / Anzahl WE 31.12.	%	7,0	7,7	7,5	8,0
Deckungsbeitrag HBW					
→ gemäß BAB	T€	1.533	1.795	1.230	256

### Kennzahlen zur Vermögensstruktur

Eigenkapitalquote					
→ Eigenkapital / Bilanzsumme	%	16,1	15,5	17,1	18,8
Anlagendeckungsgrad					
→ EK + SoPo + langf. RSt. + langf. FK / Anlagevermögen	%	102,0	108,9	101,0	100,2
langfristige FK Quote					
→ langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	74,0	77,5	75,3	72,4
Schuldenstand am 31.12.* **					
→ langfristiges Fremdkapital / Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	760,6	822,5	757	659,1
BW der bebauten Grundstücke*					
→ Grdst. + Gebäude Buchwerte / Wohn-/Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	841,2	848,4	800,1	777,6
Kapitaldienstdeckung*					
→ Zinsen HBW + planm. Tilg. / Jahressollmiete alle Einheiten	%	54,6	49,6	47,5	48,6

\* ohne Gästehaus Heege \*\* ohne Finanzanlagevermögen

## 5. Ertragslage

<b>Betriebsleistungen</b>	<b>2023</b>	2022	Veränderung
in T€			
Hausbewirtschaftung	8.365	8.301	64
Bau- und Verkaufstätigkeit	642	157	485
Betreuungstätigkeit & sonstige Erlöse	1.075	1.055	20
<b>Summe</b>	<b>10.082</b>	<b>9.513</b>	<b>569</b>
Gemeinkosten	-8.266	-7.712	-554
Bewirtschaftungsergebnis	1.816	1.801	15
Finanzergebnis	333	336	-3
Neutrales Ergebnis	-475	-432	-43
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.674</b>	<b>1.705</b>	<b>-31</b>

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

<b>Betriebsergebnis auf Basis von Deckungsbeiträgen</b>	<b>2023</b>	2022	Veränderung
in T€			
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	1.533	1.795	-262
Deckungsbeitrag aus der Bau- u. Verkaufstätigkeit	420	111	309
Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Erlösen	-137	-105	-32
<b>Summe</b>	<b>1.816</b>	<b>1.801</b>	<b>15</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>333</b>	<b>336</b>	<b>-3</b>
Neutrale Erträge	1.041	823	218
Neutrale Aufwendungen	1.516	1.255	261
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-475</b>	<b>-432</b>	<b>-43</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.674</b>	<b>1.705</b>	<b>-31</b>

## 6. Vermögens- und Finanzlage

### 6.1 | Vermögenslage

Die in der Bilanz enthaltenen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital, Sonderposten für Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Vermögenslage	31.12.23		31.12.22		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>						
Anlagevermögen	383.609	91,1	374.580	87,2	9.029	2,4
Umlaufvermögen	37.694	8,9	54.689	12,8	-16.995	-31,1
Rechnungsabgrenzungsposten	110	0,0	114	0,0	-4	-3,5
<b>Summe</b>	<b>421.413</b>	<b>100,0</b>	<b>429.383</b>	<b>100,0</b>	<b>-7.970</b>	<b>-1,9</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	67.931	16,1	66.657	15,5	1.274	1,9
SoPo für Investitionszuschüsse	9.186	2,2	7.320	1,7	1.866	25,5
Rückstellungen	7.026	1,7	5.179	1,2	1.847	35,7
Verbindlichkeiten	337.270	80,0	350.227	81,6	-12.957	-3,7
<b>Summe</b>	<b>421.413</b>	<b>100,0</b>	<b>429.383</b>	<b>100,0</b>	<b>-7.970</b>	<b>-1,9</b>

## 6.2 | Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wird durch die folgenden Cashflows dargestellt:

<b>Cashflow</b>	<b>2023</b>	2022	Veränderung
in T€			
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.777</b>	13.723	-7.946
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-21.641</b>	-28.648	7.007
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-25.586</b>	43.094	-68.680
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-41.450	28.169	-69.619
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	39.865	11.696	28.169
<b>Finanzmittelfonds am Jahresende</b>	<b>-1.585</b>	39.865	-41.450
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.991	1.631	360
davon Stadt Gelsenkirchen Cash Pooling	-3.428	38.477	-41.905
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-148	-243	95

<b>Cashflow</b>	<b>2023</b>	2022	Veränderung
in T€			
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.777</b>	13.723	-7.946
Zinsaufwendungen für Finanzkredite	-6.253	-4.808	-1.445
Planmäßige Tilgungsleistungen für Finanzierungsmittel	-9.128	-8.416	-712
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*</b>	<b>-9.604</b>	499	-10.103

\* nach Kapitaldienst

## 6.3 | Fazit

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hat sich trotz der Nachwirkungen der Energiepreisinflation sowie des anhaltend anspruchsvollen Kapitalmarktumfeldes insgesamt erwartungsgemäß entwickelt. Durch eine geänderte Finanzierungsstrategie hat die ggw auf die aktuellen Herausforderungen des Kapitalmarktes reagiert und ihre Handlungsfähigkeit durch die Ausweitung des Cash-Pool-Rahmens erhöht.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 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.

## 7. Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NRW

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 ihrem Gesellschaftszweck entsprechend die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozialverantwortbaren Bedingungen wahrgenommen und damit eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Gesellschafterin, die Stadt Gelsenkirchen, erfüllt. Darüber hinaus wurden weitere wichtige Aufgaben im Bereich der Stadt- und Standortentwicklung im Gelsenkirchener Stadtgebiet übernommen und für die Stadt Gelsenkirchen, die Nordsternpark GmbH, die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen GmbH & Co. KG, die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH, die Verkehrsgesellschaft Stadt Gelsenkirchen mbH, die Gelsenkirchener Entwicklungsgesellschaft mbH, die GFW Gesellschaft für Wohnungsbau mbH sowie für die Bogestra Pensionskasse und die Müller BBM AG technische und wirtschaftliche Betreuungsleistungen erbracht.

## 8. Risikobericht

### 8.1 | Risikomanagement

Die Gesellschaft hat ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risikomanagementsystem (IKS, Planung und Controlling sowie Risikofrüherkennungssystem) eingerichtet. Die installierten Planungs- und Controllingsysteme sowie das hierauf aufbauende Berichtswesen sind für ein Unternehmen dieser Größe ausgesprochen umfangreich und bieten ausreichende Sicherheit, die Unternehmensentwicklung zu überwachen und zu steuern. Quartalsberichte sowie regelmäßige unterjährige Ergebnisprognoserechnungen wurden mit entsprechenden Soll-/Ist-Vergleichen den Aufsichtsgremien der Gesellschaft regelmäßig zur Kenntnis gebracht. Die Gesellschaft unterliegt dem Beteiligungscontrolling und -reporting des Referates Verwaltungskoordination und Beteiligungssteuerung der Stadt Gelsenkirchen. In diesem Rahmen erfolgt zum Abschluss eines Quartals eine umfangreiche Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung unter Einbeziehung der Prognosedaten. Zudem werden im Rahmen der Umsetzung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements zum Abschluss eines jeden Quartals Saldenabstimmungen zwischen der Stadt Gelsenkirchen und den Tochtergesellschaften durchgeführt.

Zur Vorbereitung auf wöchentliche Geschäftsleitungssitzungen werden durch die leitenden Angestellten regelmäßig Monatsberichte sowie Risikopotenziale und Chancen analysiert und bewertet. Über ein zentrales Onlineunternehmenshandbuch sind die wesentlichen allgemeinen und abteilungsspezifischen Arbeits- und

Organisationsrichtlinien der ggw für die Belegschaft einsehbar. Darin sind unter anderem die allgemeinen Unterschriftenrichtlinien detailliert geregelt und festgelegt. Die Gesellschaft verfügt über eine Antikorruptionsrichtlinie.

---

## 8.2 | **Finanzierungsinstrumente**

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind im Wesentlichen dinglich oder in geringem Umfang über Bürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Die zum Abschlussstichtag in Anspruch genommenen kurzfristigen Zwischenfinanzierungsmittel bei der Volksbank (rd. 148,2 T€) sowie auch der zum Jahresultimo in Anspruch genommene Kreditrahmen des Cash-Pool Managements (rd. 3.428,0 T€) sind ungesichert und dienen ganz überwiegend der Finanzierung laufender Investitionsvorhaben im Anlagevermögen. Die Rückführung erfolgt aus der Valutierung von langfristigen Investitionskrediten.

Ein Kreditportfoliomanagement ist bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2005 installiert worden und wird seitdem aktiv weiterentwickelt. Durch die aktive Ausgestaltung des Kreditportfoliomanagements wird auf verändertes Kreditvergabeverhalten bei Prolongationen oder bei Kreditneugeschäften frühzeitig reagiert. Die ggw folgt hierbei konservativen Refinanzierungsgrundsätzen, insbesondere verzichtet die Gesellschaft auch bei niedrigem Zinsniveau weitgehend auf die Finanzierung langfristiger Verbindlichkeiten durch kurzfristige Kredite. Angesichts des geänderten Kapitalmarktumfeldes hat die ggw ihre Finanzierungsstrategie im Berichtsjahr allerdings dahingehend geändert, dass im Geschäftsjahr 2023 bewusst keine neuen langfristigen Finanzierungsvereinbarungen mit Finanzierungspartnern abgeschlossen worden sind. Einige langfristige Investitionsvorhaben werden insofern zum Abschlussstichtag durch die Inanspruchnahme des Cash-Pool Rahmens finanziert. Die Inanspruchnahme des Cash-Pool Rahmens soll idealerweise zum Zeitpunkt eines wieder freundlicheren Kapitalmarktes durch die dann erfolgende Aufnahme neuer langfristiger Finanzierungsvereinbarungen zurückgeführt werden.

Mit Hilfe des Kreditportfoliomanagements wird darüber hinaus auch in Zukunft weiter überprüft werden, in welchem Umfang weitere städtische Darlehen in der langfristigen Finanzplanung berücksichtigt werden können.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge dieses Kreditportfoliomanagements sowie der regelmäßigen Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289 Absatz 2 Nr. 1a/b HGB sind nicht gegeben.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gesichert. Zukünftige Entwicklungen werden durch den Finanzplan der Wirtschaftsplanung für die Jahre 2024–2028 dargestellt. Dieser wurde der Gesellschafterversammlung im Dezember 2023 vom Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen. Die Beschlussfassung ist für das II. Quartal 2024 avisiert.

## 9. 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 gilt es, nach dem erfolgten Abschluss der energetischen Quartiersentwicklung der Schievenfeldsiedlung, das in 2021 initiierte neue Bestandssanierungsprogramm, in dessen Zuge in den nächsten Jahren weitere rd. 200 Wohneinheiten umfassend energetisch saniert werden sollen, sauber abzuwickeln. Hierbei ist allerdings weiterhin nicht auszuschließen, dass es durch die Baupreisentwicklung und das aktuelle Zinsniveau zu Planabweichungen oder Projektverschiebungen kommen könnte. Zudem hat die ggw im Berichtsjahr verschiedene Aufstockungen im Gebäudebestand zum Teil erfolgreich geprüft. Auch hierdurch wird der ggw-Wohnungsbestand in den nächsten Jahren qualitativ und energetisch sinnvoll ergänzt.

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 soll auch in Zukunft nur noch opportunistisch betrieben werden. Ausnahmen könnten sich – wie im Berichtsjahr – im Rahmen der Errichtung von Infrastrukturbauten für die Stadt Gelsenkirchen ergeben.

Durch die Ausübung der Geschäftsbesorgungen für die Wissenschaftspark GmbH, die Verkehrsgesellschaft Stadt 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 gebraucht gemacht werden. Die GE GmbH wird ab 2024 von der Schwestergesellschaft Stadtwerke Gelsenkirchen geschäftsbesorgt.

Aufgrund des noch immer hohen Bedarfs an Kleinkinderbetreuungsplätzen wird die ggw auch weiterhin den Ausbau des Kita- und U3-Betreuungsangebotes in Gelsenkirchen unterstützen. Auch die Beteiligung der ggw am Neubau von Grundschulen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr verstetigt. Nach Abschluss der laufenden Investitionsmaßnahmen im Primarschulbereich bis voraussichtlich Ende 2025 bleiben Art und Umfang einer weiteren Beteiligung der ggw am Schulaus- und -neubau abzuwarten, da die Stadt Gelsenkirchen mit Wirkung zu Anfang 2024 eigens für diese Zwecke die Strukturen für eine neue Infrastrukturbaugesellschaft aufbaut (GE GmbH).

Die Geschäftsführung wird den aufgeführten Risiken aktiv entgegentreten und die sich bietenden Chancen konsequent nutzen. Sie erwartet, dass – unterstützt von einer laufenden Identifizierung und Nutzung weiterer Potenziale zur Optimierung von Geschäftsprozessen – die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ohne nennenswerte Sondereffekte zu positiven Jahresergebnissen innerhalb des derzeitigen Wirtschaftsplanungszeitraums 2024–2028 führen wird. Aus Sicht der Geschäftsführung besteht ein ausgeglichenes Chancen–Risiko–Verhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet die Geschäftsführung bei einer angenommenen Erlösschmälerungsquote von 3,8 % Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 44,3 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rd. 1.128 T€ vor und nach Anwendung des EAV mit der Nordsternpark GmbH. Das Planungsjahr 2024 ist zudem durch den Verkauf des Grundschulerweiterungsbaus an der Kurt-Schumacher-Straße an die Stadt Gelsenkirchen beeinflusst. Die Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung sollen unter anderem in zusätzliche bestandspflegerische Maßnahmen fließen, weshalb für 2024 ein Instandhaltungsbudget von rd. 19,50 €/m<sup>2</sup> definiert worden ist.

Im weiteren Planungszeitraum ab 2025 ist dann ein weitgehend stabiles Instandhaltungsbudget zwischen 17,00 und 17,40 €/m<sup>2</sup> 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 5,7 €/m<sup>2</sup>. Sofern die getroffenen Mietsteigerungsraten, die geplanten Neukreditabschlüsse sowie die getroffenen Prolongationsannahmen eintreten, wird die ggw zum Ende des Planungszeitraumes etwa 19,0 % ihrer Sollmieten für Fremdkapitalzinsen und etwa 46,6 % ihrer Sollmieten für den Kapitaldienst aufwenden. Eingesparte Zinsen werden planmäßig für erhöhte Tilgungen eingesetzt. Im Planungszeitraum anstehende Darlehensprolongationen erfolgen mit einem Tilgungssatz von in der Regel 2,0 %.

Trotz der mittlerweile erreichten sehr guten Bonität der ggw muss dennoch erwartet werden, dass durch Eigenkapitalverluste der Kreditinstitute aufgrund erhöhter Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite die Rahmenbedingungen für die Kreditvergabe zukünftig weiter restriktiv gehandhabt werden. Die konsequente Fortführung eines frühzeitigen Prolongations- und Umfinanzierungsmanagements ist daher ein weiterer wesentlicher Bestandteil für eine dauerhaft erfolgreiche Performance im operativen Geschäft.

Aus der weiterhin intensiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Gesellschaft könnte ein weiterer leichter Anstieg der Verschuldungsquote resultieren, sofern die Investitionen mit Eigenkapitalanteilen erfolgen sollten, die unter der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen EK-Quote von 16,1 % liegen. Die Geschäftsführung hatte hierzu in den letzten Jahren bereits ausgeführt, dass sich ein zugunsten der Bestandserweiterung erfolgreicher Rückgang der EK-Quote 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 demographischen Entwicklung, der erkennbaren stagnierenden Mietenentwicklung in der Stadt, der noch nicht überwundenen Finanzkrise im Euro-Raum und der steigenden gesetzlichen Anforderungen an Energieeffizienz und Gebäudezustand sowie der inflationsbedingt steigenden Vorleistungskosten, ist es wichtig, dass sich die ggw weiterhin erfolgreich und kundenfreundlich im Wettbewerb positioniert. Diese erfolgreiche Positionierung wird durch die positive Begleitung der Gesellschafterin unterstützt.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass die ggw durch die Umsetzung der abgestimmten städtebaulichen Projekte, durch das Einbringen und Anwenden ihres immobilienwirtschaftlichen know-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 30. April 2024



Harald Förster  
Geschäftsführer

# Leistungsbericht des Aufsichtsrats

# Leistungsbericht des Aufsichtsrats

Leistungsbericht des Aufsichtsrats der gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 zu fünf ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Darüber hinaus erfolgte eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren. Außerordentliche Sitzungen wurden nicht anberaumt.

Gemäß § 8 (1) des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei, jedoch maximal neun Mitgliedern. Zum Stichtag setzte sich der Aufsichtsrat neben der Oberbürgermeisterin Frau Karin Welge, Herrn Stadtbaurat Christoph Heidenreich und Herrn Stadtkämmerer Luidger Wolterhoff, aus sechs weiteren, durch den Rat der Stadt Gelsenkirchen vorgeschlagenen, Mitgliedern zusammen. Herr Stadtverordneter Lukas Günther übt seit der Wahl vom 05.01.2021 das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden aus.

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages wurden eingehalten. Die Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodexes wurden erfüllt, soweit nicht im Corporate Governance Bericht vom 30.04.2024 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 § 8 (10) des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Frist von zwei Wochen eingehalten. Den Einladungen beigelegt waren Beschlussvorschläge und entsprechende Vorlagen zu den Themenbereichen, so dass 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 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 2023 ein Investitionsvolumen von rd. 34,6 Mio. € bewilligt. Ein bedeutsamer Anteil des bewilligten Investitionsvolumens wird in die Modernisierung der Schweidnitzer Straße 15 bis 19 fließen (rd. 15,5 Mio. €). Der Schwerpunkt der Modernisierung des energieintensiven Gebäudeensemble aus den 70er Jahren liegt bei der Verbesserung der Energetik mit zielgerichteter Umsetzung eines energetischen KfW-Standard 85. Weitere Investitionsfreigaben von insgesamt 11,1 Mio. € wurden für die Gebäudeaufstockung in Holzbauweise bei drei Liegenschaften im Stadtteil Erle freigegeben. Die Vorhaben umfassen die Neuerrichtung von insgesamt 34 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von in Summe 2.143 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung von Balkonen. Bei der Aufstockung von Bestandgebäuden besteht der Vorteil in der Nutzung bestehender Grundstücke, die bereits bebaut und vollständig erschlossen sind. Auf diese Weise kann Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversieglung erfolgen. Die Aufstockung in Holzbauweise bietet neben der kostendämpfenden und ressourcenschonenden Bauweise die Chance, Bestandsgebäude optisch und energetisch aufzuwerten.

Angelehnt an das bereits erfolgreich abgeschlossene Nachbarprojekt wurde im Jahr 2023 die Revitalisierung, der aus den 60er Jahren stammenden Gebäude Brockskamp 87/89, mit einem Investitionsvolumen von bis zu 800 T€, durch den Aufsichtsrat genehmigt.

Weiterhin wurde regelmäßig über den Sachstand ruhender Bauprojekte berichtet. Die überdies noch nicht absehbare Verbesserung des Zinsumfeldes und die erhebliche Baukostensteigerung haben die Rahmenbedingungen einzelner Investitionsvorhaben deutlich verschlechtert. Mit dem Aufschub der Bauvorhaben verfolgt die ggw die Strategie, die Bauvorhaben erst unter geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu realisieren.

Darüber hinaus unterstützt die ggw die Stadt Gelsenkirchen fortlaufend bei der Realisierung neuer Gemeinschaftsgrundschulen im Stadtgebiet. In den Aufsichtsratssitzungen wurde regelmäßig über den hohen Bedarf an Primarschulen und geplanter Aktivitäten der ggw zur Unterstützung anstehender Neubauprogramme der Stadt Gelsenkirchen berichtet. In diesem Zuge wurde die Investitionsfreigabe dreier Erweiterungsbauten von Gemeinschaftsgrundschulen in unkonventioneller Modulbauweise genehmigt. In Summe errichtet die ggw eine weitere komplette vierzügige neue Grundschule ohne Turnhalle. Unter Berücksichtigung dieser Projektdimension wurden Gesamtkosten in Höhe von 12,0 Mio. € für alle drei Modulschulen gemeinsam genehmigt. Die Modulbauten werden auf städtischen Grund und Boden errichtet und sollen nach Fertigstellung innerhalb des städtischen Verbunds veräußert werden.

Zudem wurde im Jahr 2023 sowohl der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit der Stadt Gelsenkirchen als auch der Verkauf der Grundschule an der Kurt-Schumacher-Straße durch den Aufsichtsrat beschlossen. Mit der Umsetzung des Projektes im Stadtteil Schalke kann in absehbarer Zeit dem hohen Bedarf dringend benötigter Angebote an Grundschulplätzen entgegengewirkt werden.

Ein weiteres bedeutendes Ereignis der ggw war die geplante und umgesetzte Umfirmierung von der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaft mbH in die ggw GmbH. Mit Wegfall der steuerrechtlichen Gemeinnützigkeit durch das Ende des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde die im Unternehmensnamen ausgeschriebene Gemeinnützigkeit lediglich geduldet und implizierte ein nicht zutreffendes Bild. Die ggw agiert gemäß Satzung des Gesellschaftsvertrages auch weiterhin als sozial orientierte Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Gelsenkirchen. Der Aufsichtsrat hat die Umfirmierung der Gesellschafterversammlung empfohlen.

Entsprechend des Ratsbeschlusses der Stadt Gelsenkirchen hat der Aufsichtsrat im Dezember 2023 die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der GE GmbH (ehem. Akademie im Revier Projektgesellschaft mbH) an die Stadt Gelsenkirchen beschlossen. Das ursprüngliche Projekt (Neubau einer Polizeihochschule des Landes NRW) konnte aufgrund des erfolglosen Vergabeverfahrens nicht durchgeführt werden. Im Rahmen der Neuausrichtung des Portfolios wurde die Gesellschaft umfirmiert und eine neue Geschäftsführung bestellt, wodurch der Geschäftsbesorgungsvertrag zum 31.12.2023 endete. Hierdurch wurde die Beteiligung der ggw obsolet.

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

Der Behandlung der einzelnen Tagesordnungspunkte wurde in angemessenem Umfang Raum gegeben, um eine intensive Diskussion zu ermöglichen. Die Dauer der Sitzungen lag im Durchschnitt bei rd. zweieinhalb Stunden.

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

Die von der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 bestellte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (BDO), Essen hat den Jahresabschluss der ggw zum 31.12.2023 sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Aufsichtsratsitzung zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichtete über wesentliche Ergebnisse der Abschlussprüfung. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen.

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

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung billigen wir und empfehlen der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.506.652,86 € 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, 28. Juni 2024



Lukas Günther  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



# Jahresabschluss 2023

Bilanz

---

Gewinn- und Verlustrechnung

---

# Bilanz (zum 31.12.2023)

## Aktiva

in €

### A. Anlagevermögen

	31.12.2023	31.12.2022
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erw. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.158,00	78.924,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.255.441,05	258.216.834,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.901.329,80	65.174.822,03
3. Grundstücke ohne Bauten	1.670.776,33	1.178.436,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	20.847,15	56.585,12
5. Technische Anlagen	1.135.015,00	1.203.505,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.237.775,00	1.824.051,00
7. Anlagen im Bau	19.157.568,28	10.583.792,07
8. Bauvorbereitungskosten	3.325.497,26	1.568.356,13
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.609,72
Summe II.	348.704.249,87	339.837.992,04
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.943.323,03	27.783.203,68
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.203.484,50	2.871.294,65
3. Ausleihungen an die Gesellschafterin	16.800,00	19.080,00
4. Beteiligungen	679.461,37	1.929.461,37
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.920.330,92	1.980.074,65
6. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	15.600,00
7. Sonstige Ausleihungen	64.874,42	64.299,01
Summe III.	34.843.874,24	34.663.013,36
<b>Gesamt</b>	<b>383.608.282,11</b>	<b>374.579.929,40</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,19	38.441,82
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	11.186.106,53	0,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	405.649,23	131.781,44
4. Unfertige Leistungen	18.650.748,83	13.104.133,26
5. Andere Vorräte	11.577,59	7.450,40
6. Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	43.652,87	0,00
Summe I.	30.297.735,24	13.281.806,92
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	575.848,20	254.576,26
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	689.758,59	246.018,26
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	772.024,58	138.116,00
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100.578,09	88.042,36
5. Forderungen gegen die Gesellschafterin	1.753.602,57	38.624.094,27
6. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.895,08	96.199,49
7. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 1.451,27 € (Vorjahr: 1.396,32 €) -	1.559.221,38	572.968,17
Summe II.	5.553.928,49	40.020.014,81
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.842.590,85	1.387.558,04
<b>Gesamt</b>	<b>37.694.254,58</b>	<b>54.689.379,77</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>110.137,04</b>	<b>113.174,68</b>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>421.412.673,73</b>	<b>429.382.483,85</b>
aus Mietkautionen	3.493.377,96	3.237.925,19
aus Mietkautionen Fremdverw.	316.750,76	220.994,74
<b>Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen</b>	<b>3.810.128,72</b>	<b>3.458.919,93</b>

## Passiva

in €

### A. Eigenkapital

	31.12.2023	31.12.2022
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	37.000.000,00	37.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	11.250.860,00	11.250.860,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.990.275,00	4.822.875,00
2. Andere Gewinnrücklagen	13.183.357,39	12.048.783,63
Summe III.	18.173.632,39	16.871.658,63
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	1.674.052,86	1.705.073,76
2. Einstellung in Rücklagen	-167.400,00	-170.500,00
Summe IV.	1.506.652,86	1.534.573,76
<b>Gesamt</b>	<b>67.931.145,25</b>	<b>66.657.092,39</b>

### B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

9.185.961,98 7.319.899,72

### C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.861.646,00	968.181,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.659.779,86	1.669.262,97
3. Sonstige Rückstellungen	3.504.486,56	2.541.523,88
Summe C.	7.025.912,42	5.178.967,85

### D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.098.391,42	98.449.517,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.992.196,83	12.466.921,37
3. Erhaltene Anzahlungen	15.031.912,20	13.129.548,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.111.085,94	1.124.287,59
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.145.827,48	2.497.397,26
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	123.392,73	83.310,69
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	204.736.565,57	222.350.550,32
8. Sonstige Verbindlichkeiten	30.281,91	124.990,69
- davon aus Steuern 59.808,13 € (Vorjahr: 173.809,28 €) -		
Summe D.	337.269.654,08	350.226.523,89

### E. Rechnungsabgrenzungsposten

0,00 0,00

#### Bilanzsumme Passiva

421.412.673,73 429.382.483,85

#### Treuhandvermögen aus Mietkautionen und Bauträgermaßnahmen

3.810.128,72 3.458.919,93

# Gewinn- und Verlustrechnung (01.01.2023–31.12.2023)

in €

	2023	2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.001.163,46	40.147.719,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	530.170,00	161.670,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.003.015,16	998.735,83
d) aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	121.691,26	142.223,46
Summe	45.656.039,88	41.450.349,14
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	16.732.722,10	2.646.554,17
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	343.891,22	479.667,84
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.968.100,85	1.728.520,59
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.516.843,19	22.806.958,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.995.187,39	604,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.518.452,87	144.574,67
Summe	39.030.483,45	22.952.137,60
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.292.474,87	4.717.188,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 1.279.001,14 € (Vorjahr: 357.155,37 €)	2.132.381,43	1.189.433,70
Summe	7.424.856,30	5.906.621,83
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	8.835.871,70	8.212.058,67
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.362.380,68	2.088.051,67
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	123.958,01	79.818,91
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	94.611,16	70.081,07
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus der Abzinsung 29.294,67 € (Vorjahr: 12.203,58 €)	693.730,70	34.648,52
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>	0,00	750.000,00
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung 12.655,00 € (Vorjahr: 28.309,00 €)	6.285.408,93	4.875.696,71
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	1.674.052,86	1.705.073,76
<b>15. Sonstige Steuern</b>	0,00	0,00
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>1.674.052,86</b>	<b>1.705.073,76</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	0,00
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00
<b>17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>	167.400,00	170.500,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>1.506.652,86</b>	<b>1.534.573,76</b>

# Anhang

Anlagespiegel

---

Rückstellungsspiegel

---

Verbindlichkeitspiegel

---

# Anlagespiegel

## Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2023

### Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	01.01.2023	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2023
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	562.931,72	12.100,38	0,00	0,00	0,00	575.032,10
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	400.546.157,21	3.402.679,60	0,00	-604.933,37	-346.974,14	402.996.929,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.890.475,12	98.437,09	0,00	3.466.420,99	0,00	76.455.333,20
Grundstücke ohne Bauten	1.178.436,55	889.477,31	0,00	-79.356,00	-317.781,53	1.670.776,33
Bauten auf fremden Grundstücken	297.877,07	0,00	0,00	0,00	0,00	297.877,07
Technische Anlagen	1.417.982,35	5.809,90	0,00	0,00	0,00	1.423.792,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.813.733,05	818.009,49	0,00	3.707,76	-37.816,40	4.597.633,90
Anlagen im Bau	10.583.792,07	14.571.907,37	92.963,00	-2.046.438,62	-3.951.692,54	19.157.568,28
Bauvorbereitungskosten	1.568.356,13	2.670.388,08	0,00	-708.495,51	-204.751,44	3.325.497,26
Geleistete Anzahlungen	31.609,72	0,00	0,00	-30.905,25	-704,47	0,00
Summe	492.328.419,27	22.456.708,84	92.963,00	0,00	-4.859.720,52	509.925.407,59
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.783.203,68	160.119,35	0,00	0,00	0,00	27.943.323,03
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.871.294,65	1.600.000,00	0,00	0,00	-267.810,15	4.203.484,50
Ausleihungen an die Gesellschafterin	79.200,00	0,00	0,00	0,00	-4.800,00	74.400,00
Beteiligungen	2.804.461,37	0,00	0,00	0,00	-1.250.000,00	1.554.461,37
Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.980.074,65	0,00	0,00	0,00	-59.743,73	1.920.330,92
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00
Sonstige Ausleihungen	64.299,01	22.750,00	0,00	0,00	-22.174,59	64.874,42
Summe	35.598.133,36	1.782.869,35	0,00	0,00	-1.604.528,47	35.776.474,24
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>528.489.484,35</b>	<b>24.251.678,57</b>	<b>92.963,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.464.248,99</b>	<b>546.276.913,93</b>

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

01.01.2023	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
484.007,72	30.866,38	0,00	0,00	0,00	514.874,10	60.158,00	78.924,00
142.329.322,79	6.448.649,89	0,00	-36.484,43	0,00	148.741.488,25	254.255.441,05	258.216.834,42
7.715.653,09	1.838.350,31	0,00	0,00	0,00	9.554.003,40	66.901.329,80	65.174.822,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.670.776,33	1.178.436,55
241.291,95	35.737,97	0,00	0,00	0,00	277.029,92	20.847,15	56.585,12
214.477,35	74.299,90	0,00	0,00	0,00	288.777,25	1.135.015,00	1.203.505,00
1.989.682,05	407.967,25	0,00	-37.790,40	0,00	2.359.858,90	2.237.775,00	1.824.051,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.157.568,28	10.583.792,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.325.497,26	1.568.356,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.609,72
152.490.427,23	8.805.005,32	0,00	-74.274,83	0,00	161.221.157,72	348.704.249,87	339.837.992,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.943.323,03	27.783.203,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.203.484,50	2.871.294,65
60.120,00	0,00	0,00	0,00	-2.520,00	57.600,00	16.800,00	19.080,00
875.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	875.000,00	679.461,37	1.929.461,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.920.330,92	1.980.074,65
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	64.874,42	64.299,01
935.120,00	0,00	0,00	0,00	-2.520,00	932.600,00	34.843.874,24	34.663.013,36
153.909.554,95	8.835.871,70	0,00	-74.274,83	-2.520,00	162.668.631,82	383.608.282,11	374.579.929,40

# Rückstellungsspiegel

zum 31.12.2023

in €	31.12.2022	Inanspruchnahme
<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	968.181,00	43.391,46
<b>II. Rückstellung für Bauinstandhaltung</b>	1.669.262,97	9.483,11
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Personalaufwendungen	1.152.163,70	399.700,00
2. Unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	908.860,18	823.603,09
3. Jahresabschlussprüfung	37.000,00	37.000,00
4. Verbindlichkeitsrückstellungen	443.500,00	45.000,00
Summe III.	2.541.523,88	1.305.303,09
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>5.178.967,85</b>	<b>1.358.177,66</b>

# Verbindlichkeitspiegel

zum 31.12.2023

in €	Insgesamt		Restlaufzeit unter 1 Jahr	
	2023	2022	2023	2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.098.391,42	98.449.517,04	3.013.372,77	2.880.517,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.992.196,83	12.466.921,37	483.438,98	474.724,54
Erhaltene Anzahlungen	15.031.912,20	13.129.548,93	15.031.912,20	13.129.548,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.111.085,94	1.124.287,59	1.111.085,94	1.124.287,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.145.827,48	2.497.397,26	5.145.827,48	2.497.397,26
Verbindlichkeiten gegenüber dem verbundenen Unternehmen	123.392,73	83.310,69	123.392,73	83.310,69
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	204.736.565,57	222.350.550,32	9.147.003,96	6.314.526,71
Sonstige Verbindlichkeiten	30.281,91	124.990,69	30.281,91	124.990,69
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>337.269.654,08</b>	<b>350.226.523,89</b>	<b>34.086.315,97</b>	<b>26.629.304,40</b>

Umgliederung	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2023
0,00	29.148,54	12.505,00	0,00	953.500,00	1.861.646,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.659.779,86
0,00	0,00	150,00	25.666,67	833.029,00	1.559.976,03
0,00	85.257,09	0,00	0,00	1.166.753,11	1.166.753,11
0,00	0,00	0,00	0,00	62.500,00	62.500,00
0,00	0,00	0,00	3.628,00	320.385,42	715.257,42
0,00	85.257,09	150,00	29.294,67	2.382.667,53	3.504.486,56
0,00	114.405,63	12.655,00	29.294,67	3.336.167,53	7.025.912,42

Restlaufzeit über 1 Jahr		Davon Restlaufzeit über 5 Jahre		Davon gesichert		Art der Sicherung
2023	2022	2023	2022	2023	2022	
				93.457.447,87	92.717.409,54	Grundpfandrechte Bürgschaften
				5.316.660,13	5.614.167,50	
96.085.018,65	95.568.999,05	85.059.541,76	84.167.673,28	98.774.108,00	98.331.577,04	
11.508.757,85	11.992.196,83	9.484.303,07	10.004.386,43	1.498.297,25	1.707.731,72	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	
195.589.561,61	216.036.023,61	174.496.412,12	191.379.049,55	246.990,22	253.774,22	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
303.183.338,11	323.597.219,49	269.040.256,95	285.551.109,26	100.519.395,47	100.293.082,98	

# Bestätigungsvermerk

# Auszug aus der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der ggw GmbH (vormals: gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung), Gelsenkirchen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 in den diesem Bericht als Anlage I (Jahresabschluss) und Anlage II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 30. Mai 2024 in Essen unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ggw GmbH (vormals: gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung), Gelsenkirchen

Wir haben den Jahresabschluss der ggw GmbH (vormals: gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung), Gelsenkirchen - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Abs. 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 2024

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Boris Reichenberger  
Wirtschaftsprüfer

Andreas Dirks  
Wirtschaftsprüfer

